

Telefoon intern (050) 367 8091/ Sander Akkerman  
Onderwerp Start prestatieafspraken 2019



De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Datum 4-6-2018

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 6963611

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte leden van de raad,

Het herstel van de woningmarkt van de afgelopen jaren heeft zich doorontwikkeld in een bijna overspannen woningmarkt. We staan voor de uitdaging om nieuwe woongebieden te ontwikkelen om in de vraag te kunnen voorzien. We zien dit niet alleen op de koopwoningmarkt; ook in de huursector neemt de druk toe, zowel bij sociale huurwoningen als vrije sector huurwoningen. In ons Meerjarenprogramma Wonen geven we jaarlijks aan hoe we de woningmarkt in Groningen de komende jaren in beweging willen houden.

Binnen dit Meerjarenprogramma zien we een grote opgave voor de sociale huurvoorraad. Met de komst van de nieuwe Woningwet maken huurders, corporaties en gemeente jaarlijks prestatieafspraken met elkaar. Hierin maken we afspraken over de sociale huurvoorraad in de stad: het gaat om een beschikbare en betaalbare sociale huurvoorraad, de inzet in verduurzaming en woonkwaliteit van sociale huurwoningen en een leefbare woonomgeving.

Op 5 april zijn we gestart met de voorbereidingen voor de nieuwe prestatieafspraken voor 2019. Met de corporaties zijn we in gesprek gegaan met alle huurdersverenigingen en raadsleden van zowel Groningen als Ten Boer. Op basis van de uitgevoerde afspraken uit 2017, de voortgang van de huidige prestatieafspraken en nieuwe ontwikkelingen zijn kansen en knelpunten benoemd. Daarnaast hebben we de processtappen voor dit jaar met elkaar vastgelegd. Met deze brief nemen we u mee in de uitkomsten van de avond vanuit huurders en raadsleden en geven we een terugblik op 2017.

Onze inzet vanuit de gemeente is echter breder: zo willen we de nieuwe zorgafspraken over beschermd wonen opnemen in de prestatieafspraken (regionaal convenant tussen woningbouwcorporaties, zorginstellingen en gemeenten over betere doorstroom en begeleiding beschermd wonen).

Daarnaast zien we dat corporaties nog steeds substantieel bijdragen aan het aanbod van jongerenhuisvesting. De afgelopen jaren zijn in totaal circa 4.000 nieuwe eenheden opgeleverd. Tot 2021 staan er nog enkele duizenden nieuwe eenheden gepland, met name in de Reitdiepzone en Oosterhamrikzone. Zo bouwt Lefier momenteel Polaris in Paddepoel en bouwt Nijestee Helix in De Hoogte.

Naast de druk op de woningmarkt staan we ook voor een grote opgave op het gebied van duurzaamheid. In 2035 willen we een energieneutrale stad zijn. Om deze doelstelling te behalen maken we afspraken met de corporaties. Onder andere in de vorm van een gezamenlijk Masterplan. Zo moeten we onze bestaande woningen voorbereiden op een energietransitie, wat kan zorgen voor een grote vernieuwingsopgave. In de prestatieafspraken zetten we in op een gezamenlijke strategie naar deze energietransitie.

Tot slot hebben de corporaties vorig jaar hun bezit moeten scheiden in DAEB (de sociale huurvoorraad) en niet-DAEB (op basis van de Woningwet). Niet-DAEB panden kunnen verhuurd worden voor een hogere huurprijs of worden verkocht. Onze inzet hierin was dat we de sociale huurvoorraad overeind wilden houden en atelierruimtes en monumenten niet automatisch overgebracht zouden moeten worden in niet-DAEB. In ons nieuwe Erfgoedbeleid gaan we in op de bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed en dergelijke panden. We onderzoeken de mogelijkheden om het Groninger Monumenten Fonds hiervoor in te zetten. Daarnaast willen we broedplaatsen en atelierruimtes stimuleren en versterken.

## **Terugblik 2017**

### *Beschikbaarheid en betaalbaarheid*

In 2017 hebben alle corporaties gezamenlijk 609 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. Een deel van de geplande nieuwbouw is vertraagd en zal in 2018 starten. Daarnaast zijn meer woningen gesloopt en minder woningen verkocht. Dit alles zorgt voor een netto groei van de sociale huurvoorraad van 298 woningen.

De gemiddelde zoektijd voor een sociale huurwoning is het afgelopen jaar gestegen naar boven de 2,5 jaar. Ouderen en jongeren hebben een kortere zoektijd dan gemiddeld, met name de zoektijd van de reguliere woningzoekende is het laatste kwartaal van 2017 sterk gestegen. Verder is het aantal doelgroepen dat met urgentie gehuisvest wordt het afgelopen jaar afgenomen, met name door een terugloop in de huisvesting van vergunninghouders. In 2017 was ongeveer 20% van de vrijkomende huurwoningen bestemd voor urgenten. Aan het eind van 2016 was dit bijna 30%. Huishoudens in Groningen hebben een relatief lagere huur en een hogere huurtoeslag. Toch ligt de huurquote rond het landelijke gemiddelde, wat komt door het relatief lagere huishoudinkomen in beide gemeenten. Door een combinatie met gemiddeld hoge energiekosten hebben Groningen en Ten Boer een relatief hoge woonquote voor huurders van corporatiewoningen.

### *Verduurzaming en kwaliteit*

Alle corporaties hebben in 2017 geïnvesteerd in verduurzaming. In 2017 zijn 1.216 woningen verduurzaamd. Daarnaast zijn er in Paddepoel 24 woningen getransformeerd naar Nul-op-de-meter. Dit zijn ongeveer 100 woningen minder dan in de prestatieafspraken is opgenomen (1357). De acties zijn gericht op het gemiddelde label B in 2020. De energie-index van de corporaties is verder gedaald naar ongeveer 1,63 aan het einde van 2017. Om de doelstelling van gemiddeld label B in 2020 te halen moet dit nog verder dalen naar 1.4 of lager.

### *Vitale wijken*

In de wijken Beijum, de Wijert, Selwerd en Indische Buurt/De Hoogte zijn gemeente en corporaties in mei 2017 gestart met het maken van wijkvernieuwingsplannen. Hier willen we de komende jaren gezamenlijk sociale en fysieke problematiek aanpakken. Begin 2018 zijn de koersdocumenten hiervoor gepresenteerd en vastgesteld.

### *Algemeen*

Voor meer informatie verwijzen we naar bijgevoegde factsheets. Hierin geven we inzicht in de corporatieve huursector in Groningen en Ten Boer. In het document beschrijven we per thema onze afspraken en wat we het afgelopen jaar hebben gedaan.

### **Opgaves voor 2019**

Aan verschillende gesprekstafels hebben de aanwezigen kansen en knelpunten gedeeld voor de nieuwe prestatieafspraken. Hieronder gaan we dieper in op onderstaande thema's. De belangrijkste punten zijn:

- Gemeentelijke herindeling. Corporaties dienen in juli hun bod in voor 2019. Dit betekent dat corporaties in Haren en Ten Boer hun bod aan de gemeente Groningen richten. Daarnaast zorgt herindeling voor mogelijke aanpassingen in het woonbeleid en -afspraken. Het gaat dan bijvoorbeeld over aanpassen van de Huisvestingsverordening en gebruik van Woningnet voor woningtoewijzing.
- Onze huidige activiteiten van 2018 zijn van groot belang voor de nieuwe afspraken. Dit jaar pakken we veel onderwerpen aan: zo willen we inzicht krijgen in de verduurzamingsopgave van de woningvoorraad naar 2035/2050, hebben we de versnelling van nieuwbouw in beeld gekregen, starten we met experimenten in de woningtoewijzing en werken we onze wijkvernieuwingsplannen uit. Ook starten we met een woonbehoefte- en woonlastenonderzoek en willen we meer grip krijgen op wonen en zorg. Op basis van deze nieuwe inzichten kunnen we scherpere afspraken maken.
- Hoe gaan we om met de vernieuwing/verduurzaming van onze sociale huurvoorraad op de lange termijn? Wordt deze verduurzaamd of gesloopt en hoe houden we voldoende woonkwaliteit en zowel voldoende beschikbare als betaalbare woningen? En kan deze investering ook zorgen voor meer ongedeelde wijken?

### *Beschikbaarheid en betaalbaarheid*

Het belangrijkste gespreksonderwerp op dit thema was de krapte op de woningmarkt. Oplossingen zitten in een slimmere verdeling van de beschikbare woningen en uitbreiding van de woningvoorraad.

De toenemende wachttijd (met name voor gezinnen) heeft voor een groot deel te maken met onze woonruimteverdeling waar gezinswoningen worden bewoond door één- en tweepersoonshuishoudens. Verschillende corporaties proberen ouderen al te verleiden om door te stromen. Ook starten we dit jaar met een experiment om vrijkomende gezinswoningen te labelen op Woningnet zodat alleen gezinnen kunnen reageren.

Daarnaast komen er jaarlijks twee- tot driehonderd sociale huurwoningen bij, passend bij de groei van de stad. Er is veel behoefte aan (kleinere) woningen tussen de 50 en 70 m<sup>2</sup>. Het is van belang dat gemeente en corporaties zich blijven inspannen om voldoende locaties aan te wijzen en woningen te bouwen.

Ook is de vraag hoe we ruimte behouden voor specifieke doelgroepen. Met name voor studenten en internationals wordt een huisvestingsopgave gezien met de piek rond het begin van het schooljaar. Zijn er mogelijkheden om tijdelijk woningen te realiseren? Verder benoemden aanwezigen de kans die nieuwbouw biedt voor meer gemengde wijken. Oproep aan gemeente en corporaties was dan ook om gericht in te zetten op nieuwbouw. Daarnaast discussieerden aanwezigen over (teveel) nieuwbouweisen: moet alle nieuwbouw als nul-op-de-meter gerealiseerd worden of kan worden volstaan met huidige bouwnormen? Met de laatste optie zetten we minder in op duurzaamheid, maar heb je kans om meer woningen te realiseren.

### *Verduurzaming en kwaliteit*

Aanwezigen waren het er over eens dat een duurzame, energiezuinige woningvoorraad van groot belang is. Vol inzetten op verduurzaming zorgt echter ook voor hoge kosten. Gemeente en corporaties brengen dit jaar 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. Huurders geven aan hierover mee te willen denken en samenwerken. Ook willen huurders goede afspraken over vergoedingen bij groot onderhoud en verduurzamingsinvesteringen door de corporatie.

De aanwezige huurders gaven aan duurzaamheidsmaatregelen te willen. Daar hoort echter ook ondersteuning in de vorm van goede uitleg en gebruiksvriendelijke installaties bij. Zet hierbij in op energiecoaches voor voorlichting en tips. Voor nu zijn er mogelijkheden om energielasten in te zetten voor duurzaamheidsinvesteringen zonder stijgende woonlasten.

### *Vitale wijken*

De grootste opgave op dit thema is het vraagstuk hoe we mensen in de wijk kunnen activeren, bereiken en weten wat ze willen. Het komende halfjaar stellen gemeente en corporaties wijkvernieuwingsplannen op. De huurdersverenigingen willen hierbij meer betrokken worden, zodat er echt een gezamenlijk proces is.

Opgaves hierbij zijn hoe we onze wijken herkenbaar en aantrekkelijk houden en kunnen inspelen op een veranderende bevolkingssamenstelling. Aanwezigen zagen kansen

in het ontwikkelen van nieuwe woonvormen en samenlevingsvormen tussen verschillende doelgroepen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het gecombineerd huisvesten van studenten, jongeren en kwetsbare doelgroepen, zo mogelijk ook nog in kwetsbare gebieden. Algemene opgave is hoe we kunnen zorgen voor een betere integratie tussen de verschillende doelgroepen in de wijken.

### **Processtappen naar 2019**

Met input van bijna alle huurdersverenigingen hebben we op 5 april ons proces rondom de prestatieafspraken geëvalueerd. Huurders gaven aan blij te zijn met de georganiseerde bijeenkomsten en vonden het proces over het algemeen verbeterd. Wel willen huurders meer inzicht in de totaalplanning en is het van belang op een gelijkwaardige manier te communiceren tussen alle partijen. Huurders geven ook aan het belangrijk te vinden in gesprek te gaan/kunnen met raadsleden. Tot slot willen we het proces continu blijven evalueren en zo nodig doorontwikkelen.

De evaluatie heeft voor dit jaar geleid tot minder overlegmomenten met een duidelijker planning en agenda: we starten jaarlijks met een startbijeenkomst in maart/april met terugblik en gezamenlijk ophalen van nieuwe ontwikkelingen. Eind mei hebben de huurdersverenigingen de mogelijkheid een debat te organiseren. Medio oktober organiseren we vervolgens een informerende bijeenkomst over de conceptafspraken, waarna de ondertekening november/december kan plaatsvinden. Verder hebben we inmiddels voor de zomer afzonderlijke tripartite overleggen ingepland met alle huurdersverenigingen en corporaties. Hiermee hopen we voor dit jaar een beter proces te hebben ingericht.

### **Tot slot**

Met deze brief geven we u een overzicht van de door de huurders en raadsleden ingebrachte kansen en knelpunten tijdens de startbijeenkomst. We zien graag terug op welke manier de corporaties in hun biedingen omgaan met de in deze brief behandelde thema's. Uiterlijk 1 juli leveren alle corporaties hun bod in bij de gemeente, waarna we in gesprek gaan over de uitvoeringsafspraken van 2019.

We gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



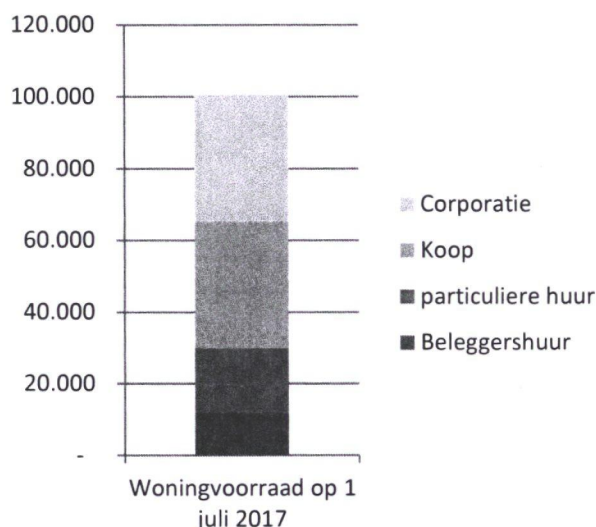
de secretaris,  
Peter Teesink

# FACTSHEETS PRESTATIEAFSPRAKEN

Cijfers en trends over de corporatieve huursector in Groningen en Ten Boer, maart 2018.

## VOORRAAD

De gemeente Groningen telt eind 2017 zo'n 102.000 woningen. Ongeveer 39% is corporatief bezit. Ongeveer 97% van dit bezit is beneden de liberalisatiegrens van € 710,68. Van de totale woningvoorraad is ongeveer 29% particuliere- en beleggershuur. Zo'n 65% van dit bezit wordt verhuurd beneden de liberalisatiegrens. De vijf grootste corporaties in Groningen hebben samen 37.892 sociale huurwoningen. In de gemeente Ten Boer staan eind 2017 ongeveer 3.000 woningen. Hiervan is 18,9% corporatief bezit. 4,3% is particulier huur en 76,8% zijn koopwoningen. In Ten Boer verhuurt Wierden en Borgen geen woningen boven de liberalisatiegrens. Wierden en Borgen heeft 401 sociale huurwoningen in Ten Boer.



## VOORRAAD NAAR CORPORATIE

In onderstaande tabel is het totale bezit naar huurprijscategorie weergegeven. Voor Wierden en Borgen is dit inclusief het bezit in Ten Boer.

Huurprijscategorieën (op 1 januari 2018)	Patrimonium	Nijestee	Lefier	De Huismeesters	Wierden en Borgen	TOTAAL CORPORATIEF	%	Particulier- & beleggershuur
Kwaliteitskortingsgrens	1.525	5.071	4.699	2.174	368	13.837	35%	-
Lage aftoppingsgrens	3.672	6.130	3.648	4.406	1.122	18.978	48%	-
Hoge aftoppingsgrens	385	642	473	466	333	2.299	6%	-
Huurtoeslaggrens	476	1.173	328	907	295	3.179	8%	-
Boven liberalisatiegrens	61	325	393	261	77	1.117	3%	-
<b>TOTALE WONINGVOORRAAD</b>	<b>6.119</b>	<b>13.341</b>	<b>9.541</b>	<b>8.187</b>	<b>2.195</b>	<b>39.410</b>	<b>100%</b>	<b>29.885</b>
WAARVAN SOCIALE HUUR	6.058	13.016	9.148	7.953	2.118	38.293	97%	≈16.000*

\*) De totale voorraad sociale huur op de beleggershuur en particuliere huurmarkt is een benadering en daarom afgerond op 1.000-tal. Nb: kwaliteitskortingsgrens: € 414,02; lage aftoppingsgrens: € 597,30; hoge aftoppingsgrens: € 640,14; huurtoeslaggrens: € 710,68

## VOORRAAD CORPORATIES NAAR TYPOLOGIE

In onderstaande tabel is het totale bezit naar woningtypologie weergegeven. Voor Wierden en Borgen is dit inclusief het bezit in Ten Boer. Onderstaande indeling geeft een globaal beeld van de woningen die geschikt zijn voor:

- gezinnen (3 slaapkamers of meer, en 70 m2 of meer);
- Jongerenwoningen (onzelfstandige eenheden en studio's).

Woningtypologieën (op 1 januari 2018)	Patrimonium	Nijestee	Lefier	De Huismeesters	Wierden en Borgen
Onzelfstandige eenheden	25	789	2.134	1.007	0
Studio's (éénkamer woning)	33	1.525	0*	162	0
Eengezinshuis zelfstandig: 3 of meer slaapkamers en 70m2 of meer	396	1.519	988	316	987
Eengezinshuis zelfstandig, overig	521	741	159	833	625
Meergezinshuis zelfstandig: 3 of meer slaapkamers en 70m2 of meer	553	1.311	1.187	488	48
Meergezinshuis zelfstandig, overig	4.591	7.456	5.073	5.381	535
<b>TOTAAL</b>	<b>6.119</b>	<b>13.341</b>	<b>9.541</b>	<b>8.187</b>	<b>2.195</b>

\*) Niet uit systeem te herleiden. Aantallen zitten in onzelfstandige eenheden.

## VOORRAAD NAAR BUURT

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





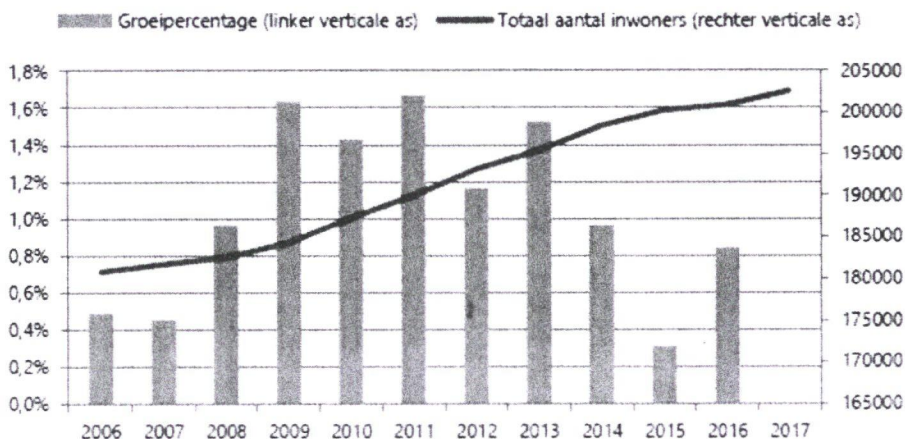
Over het algemeen hebben de corporaties relatief veel bezit in de noordelijke wijken. Wat opvalt is dat De Linie relatief veel corporatief bezit kent. De huurprijzen liggen hier echter merendeels boven € 710,-, waarmee deze woningen niet vallen onder de sociale huurvoorraad. Om deze reden is hieronder het percentage sociale huur per buurt weergegeven. Dit geeft een globaal beeld van de ruimtelijke verdeling van de goedkopere huurvoorraad in de gemeente Groningen.



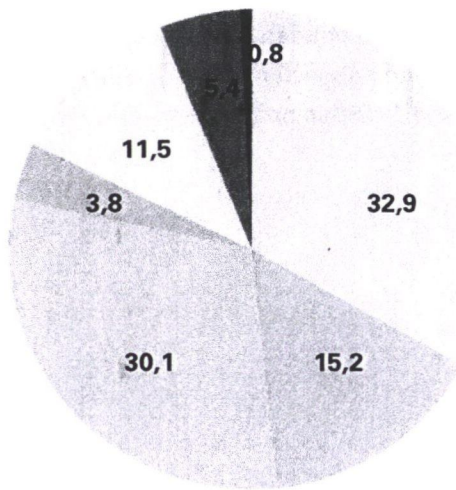
De sociale huurvoorraad van de corporaties zit met name in de wijken De Hoogte (72%), Vogelbuurt (71%), Bloemenbuurt (65%) Vinkhuizen-noord (61%), Indische buurt (60%), Damsterbuurt (58%), Beijum-Oost (58%), Vinkhuizen-Zuid (57%), Paddepoel-zuid (57%), Tuinwijk (53%) en Lewenborg-Noord (51%).

## BEVOLKING EN HUISHOUDENS

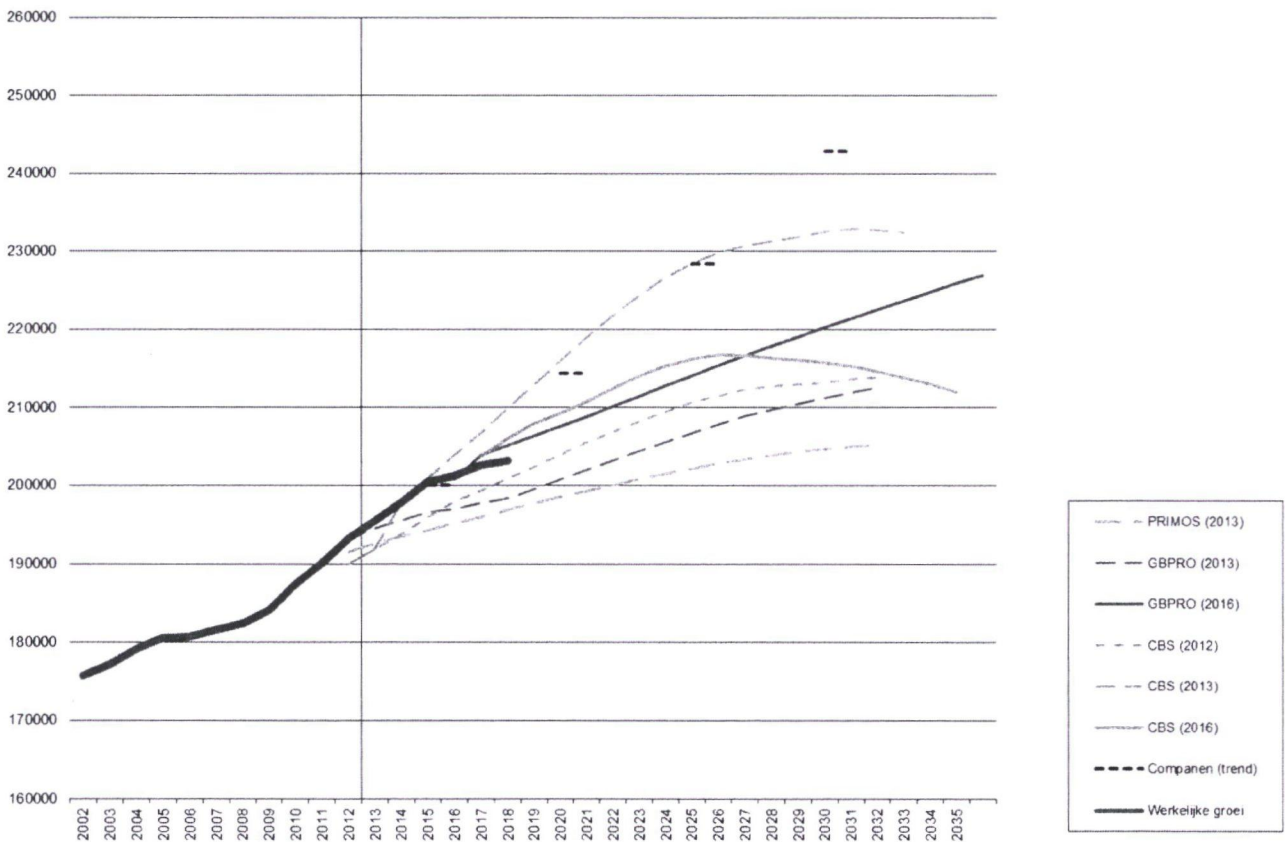
Op 1 januari 2017 woonden er 202.580 inwoners in de gemeente Groningen. Op 1 januari 2018 was de bevolking 203.155. Ten Boer had op 1 januari 2018 een bevolking van 7.288 inwoners.



De meerderheid van de Groningse huishoudens is alleenstaand. Op 1 januari 2017 was dit 63% van alle huishoudens (bijna 78.100 huishoudens). 15% van de huishoudens behoort tot de categorie samenwonend zonder kinderen (24.300 huishoudens). Als we kijken naar leeftijden zien we dat afgelopen 10 jaar met name de leeftijdsgroep 20 tot 35 jaar is toegenomen. De leeftijdscategorie 35 tot 50 jaar is gedaald, maar het aantal inwoners tussen de 50 – 65 jaar is de afgelopen 10 jaar gestegen.



- ◻ eenpersoonshuishouden (% tot.huish.)
- ◻ samenwonend zonder kind(eren) (% tot.huish.)
- ◻ eenpersoonshuishouden, jongere (% tot.huish.)
- ◻ samenwonend jongeren (% tot.huish.)
- ◻ samenwonend met kind(eren) (% tot.huish.)
- ◼ eenoudergezin (% tot.huish.)
- ◼ overige huishoudens (% tot.huish.)



In bovenstaande grafiek is de bevolkingsontwikkeling met de verschillende bevolkingsprognoses opgenomen tot 2037. Vanaf 2015 hebben we te maken met een licht lagere groei (rode lijn), in vergelijking met de sterke groei tussen 2010 en 2015. Dit komt zowel doordat meer mensen de gemeente Groningen verlaten, als dat er minder mensen naar de gemeente Groningen verhuizen.

Alle prognoses voorspellen dat Groningen de komende twintig jaar zal doorgroeien. We zien verschillende prognoses: variërend van een groei naar 205.287 inwoners tot 232.700 inwoners. Gezien deze grote variatie houden we rekening met een groei van maximaal 25.000 inwoners en 20.000 woningen. Op dit moment wonen er ruim 7.000 inwoners in de gemeente Ten Boer. De Provincie Groningen en Regio Groningen-Assen houden rekening met een stabiel inwonersaantal voor de gemeente Ten Boer. Om de totale bevolkingsgroei te huisvesten maken we jaarlijks prestatieafspraken en een meerjarenprogramma wonen. Hiermee kunnen we snel inspelen op trends en ontwikkelingen.

## WAT HEBBEN WE AFGESPROKEN?

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

**Daarnaast willen we meer sociale huurwoningen. We richten ons tot 2020 voorlopig op een groei van minstens netto 225 sociale huurwoningen, zelfstandige eenheden, per jaar. Deze worden gerealiseerd door zowel Groninger corporaties als marktpartijen.**

**We willen de woonlasten zo laag mogelijk houden.**

## BESCHIKBAARHEID; WAT HEBBEN WE GEDAAN?

## INTRODUCTIE

De uitvoeringsafspraken bij dit thema vallen uiteen in algemene afspraken over de beschikbaarheid voor de doelgroep in de sociale huurvoorraad, en afspraken per doelgroep (middeninkomens, studenten en jongeren, gezinnen, ouderen, kwetsbare personen).

In 2017 zijn er netto minder sociale huurwoningen bijgekomen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de Duindoornflat (selwerderflat, 313 eenheden) onttrokken is aan de woningvoorraad van Lefier. Deze flat wordt getransformeerd naar diverse (zelfstandige) studio's en appartementen. De verwachte oplevering is in 2019 als 314 semi-zelfstandige eenheden.

## GERALISEERD IN 2017

In onderstaande tabel zijn het aantal toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad van de corporaties opgenomen. Er is een uitsplitsing gemaakt naar sociale huurwoningen en geliberaliseerde huurwoningen. De corporaties hebben in 2017 netto 298 woningen toegevoegd aan de sociale huurwoningvoorraad. Boven de liberalisatiegrens hebben de corporaties 66 woningen verkocht. Hiermee zijn in totaal 174 huurwoningen verkocht.

Huurprijsklasse	Bouwen	Huurcorrectie	Sloop	verkoop	TOTAAL
Kwaliteitskortinggrens (€ 414,02)	437	-414	-69*	-35	-81
Lage aftoppingsgrens (€ 592,55)	160	405	0	-53	508
Hoge aftoppingsgrens (€ 635,05)	0	-11	0	-8	-19
tot liberalisatiegrens (< € 710,68)	12	22	-136	-12	-114
<b>TOTAAL SOCIALE HUUR</b>	<b>609</b>	<b>+2</b>	<b>-205</b>	<b>-108</b>	<b>298</b>
<b>Afgesproken in prestatieafspraken</b>	<b>714</b>		<b>-186</b>	<b>-209</b>	<b>319</b>

\*) De Duindoornflat (313 eenheden) is door Lefier onttrokken aan de woningvoorraad en is in dit overzicht niet meegenomen.

## Gerealiseerde nieuwbouw per corporatie

	Uitvoeringsprogramma 2017	Realisatie 2017	Vershil
Lefier	12	12	0
Nijestee	593	575	-18
Patrimonium	109	0	-109
De Huismeesters	0	22	+22
Wierden en Borgen	0	0	0
	<b>714</b>	<b>609</b>	<b>-105</b>

Bovenstaande tabel geeft de realisatie van nieuwbouw per corporatie weer. Nijestee heeft in 2017 iets minder woningen opgeleverd dan opgenomen in het uitvoeringsprogramma voor 2017. Patrimonium heeft 108 woningen minder opgeleverd. Dit betreft zorgwoningen in Beijum en Huize Patrimonium in Selwerd. De oplevering van deze woningen is verschoven naar 2018 en opgenomen in het bod 2018 van Patrimonium. De Huismeesters heeft 22 woningen opgeleverd. In het uitvoeringsprogramma van 2017 had de Huismeesters 0 nieuwbouwwoningen opgenomen.

#### Verkoop per corporatie

	Uitvoeringsprogramma 2017	Realisatie 2017	Waarvan sociale huur	Vershil uitvoering en realisatie
Lefier	43	30	22	-13
Nijestee	100	104	52	4
Patrimonium	20	16	16	-4
De Huismeesters	30	24	18	-6
Wierden en Borgen	0	0	0	0
	209	174	108	-35

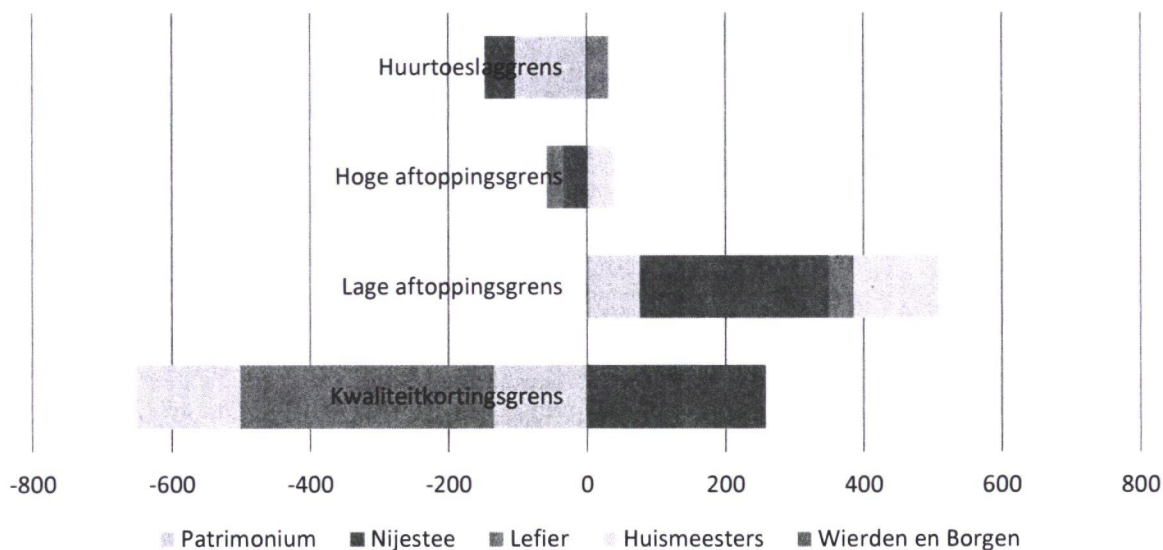
De corporaties hebben gezamenlijk 35 woningen minder verkocht dan opgenomen in het uitvoeringsprogramma 2017. Van bovenstaande 174 woningen vallen er 66 in de vrije huursector, met een huur boven de liberalisatiegrens.

#### Sloop per corporatie

	Uitvoeringsprogramma 2017	Realisatie 2017	Vershil
Lefier	0	0	0
Nijestee	-146	69	-77
Patrimonium	0	136	+136
De Huismeesters	-40	0	-40
Wierden en Borgen	0	0	0
	186	205	19

De corporaties hebben gezamenlijk 19 woningen meer gesloopt dan opgenomen in het uitvoeringsprogramma 2017.

### Netto voorraadontwikkeling per corporatie



Bovenstaande grafiek laat per corporatie zien wat de netto voorraadontwikkeling is naar huurprijscategorie. Hierin zijn de onttrekkingen voor renovatie wel meegenomen (zoals de Duindoornflat van Lefier). Hierdoor is immers tijdelijk wel minder voorraad beschikbaar in de sociale huurvoorraad. We zien dat met name Nijestee veel woningen in de onderste twee huurprijscategorieën heeft toegevoegd. De overige corporaties hebben juist in de laagste huurprijscategorie woningen gesloopt.

Het saldo van de hoge aftoppingsgrens is negatief met -19 woningen. De huurprijscategorie tot aan de liberalisatiegrens kent ook een negatieve ontwikkeling van -114 woningen. Deze ontwikkeling wordt vooral veroorzaakt door sloop en door verkoop. In de huurprijscategorie tot aan de lage aftoppingsgrens zijn er in totaal 508 huurwoningen bijgekomen.

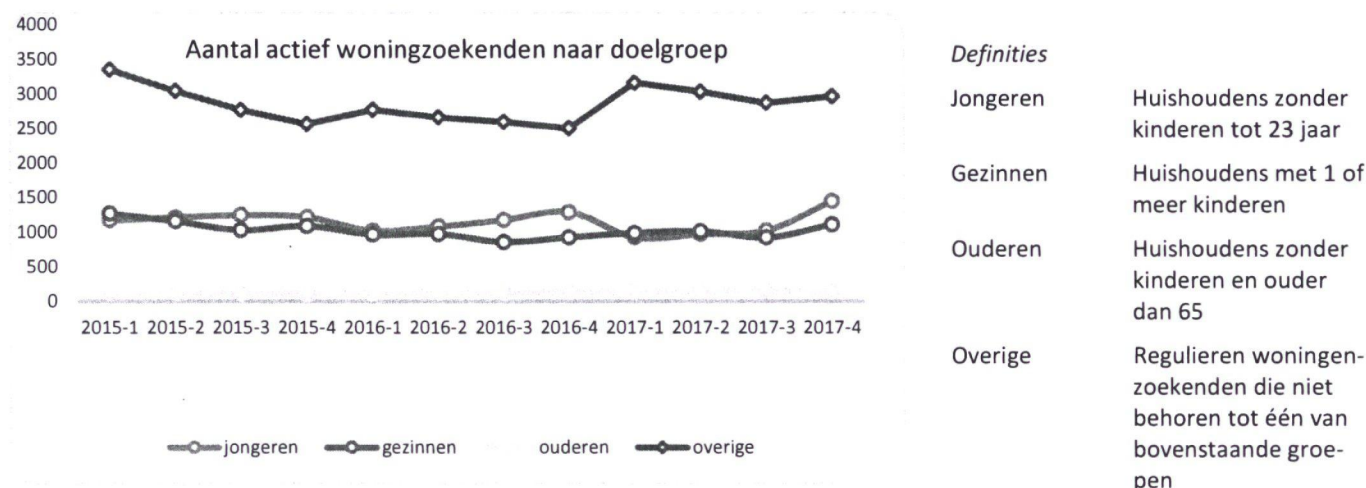
Onderstaande tabel toont het aantal verkochte woningen (inclusief de verkoop van 66 vrij sectorhuurwoningen) in 2017 per energielabel. Zo'n 63% van de verkochte woningen had bij verkoop een energielabel van A, B of C. 37% had een slechter of onbekend energielabel.

Energie-index	De Huismees- ters	Lefier	Nijestee	Patrimonium	Eindtotaal
A	6	7			13
B	3	3	11	4	21
C	10	9	17	4	40
D	2	4	8	6	20
E	3	3	16	2	24
F		1	1		2
Onbekend		3	51		54
<b>Eindtotaal</b>	<b>24</b>	<b>30</b>	<b>104</b>	<b>16</b>	<b>174</b>

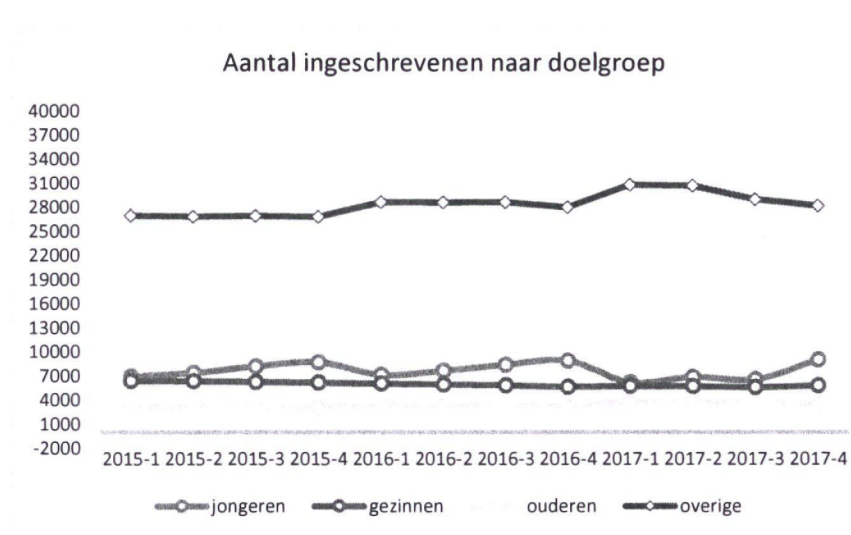
## BESCHIKBAARHEID; WAAR STAAN WE NU?

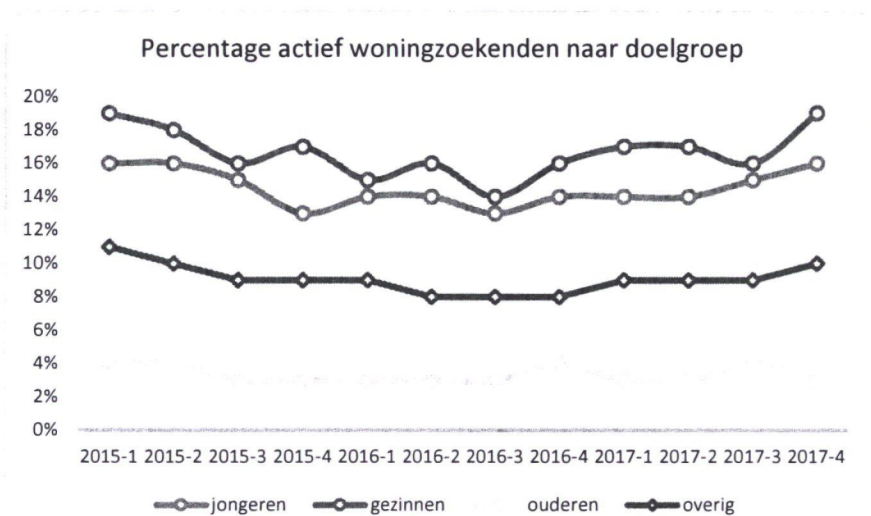
### WONINGZOEKENDEN

In onderstaande grafiek is het aantal actief woningzoekende naar doelgroepen weergegeven. Iemand is actief als hij minimaal éénmaal in afgelopen kalenderjaar heeft gereageerd op een woning via Woningnet. Het aantal woningzoekenden per doelgroep is de afgelopen periode vrij stabiel gebleven.

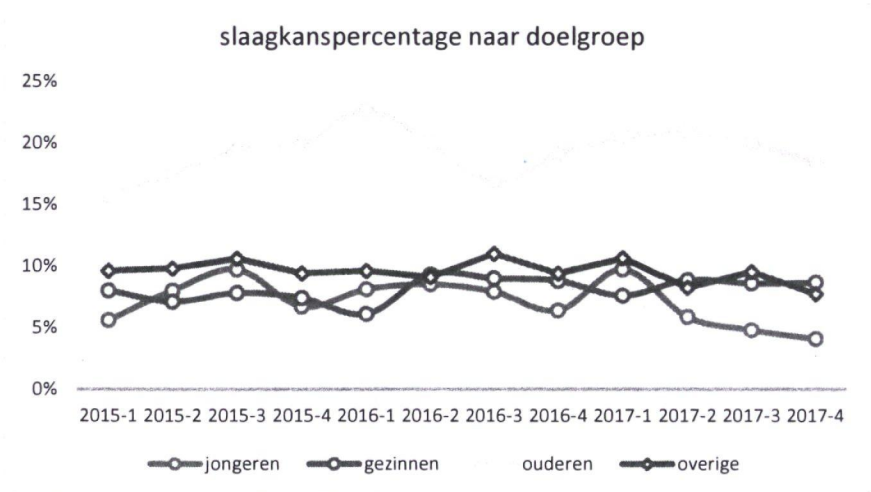


In onderstaande grafiek is het aantal woningzoekende opgenomen per kwartaal. Het totaal aantal inschrijvingen is in het vierde kwartaal van 2017 toegenomen met 663 ten opzichte van het zelfde kwartaal een jaar eerder. Dit wordt met name veroorzaakt door de doelgroepen gezinnen en jongeren. Deze doelgroepen waren verhoudingsgewijs ook actiever met reageren, zoals uit de grafiek daaronder blijkt.





Het slaagkanspercentage wordt in onderstaand grafiek weergegeven. De slaagkans is het aantal verhuringen in een bepaalde periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden in dezelfde periode. De slaagkans geeft de verhoudingen weer tussen het aantal verhuringen (de geslaagden) en degenen die reageren op de aangeboden woningen (actief). Het gaat hierbij om woningen die via Woningnet zijn aangeboden, inclusief urgenten. De slaagkans zegt niets over de kans van een individuele woningzoekende, omdat er geen rekening wordt gehouden met de voorwaarden en regelgeving die de uiteindelijke selectie en toewijzing bepalen zoals inschrijfduur, urgentie e.d. Ouderen hebben de hoogste slaagkans vanwege over het algemeen een langere inschrijfduur. Wel neemt de slaagkans af, evenals die voor jongeren.

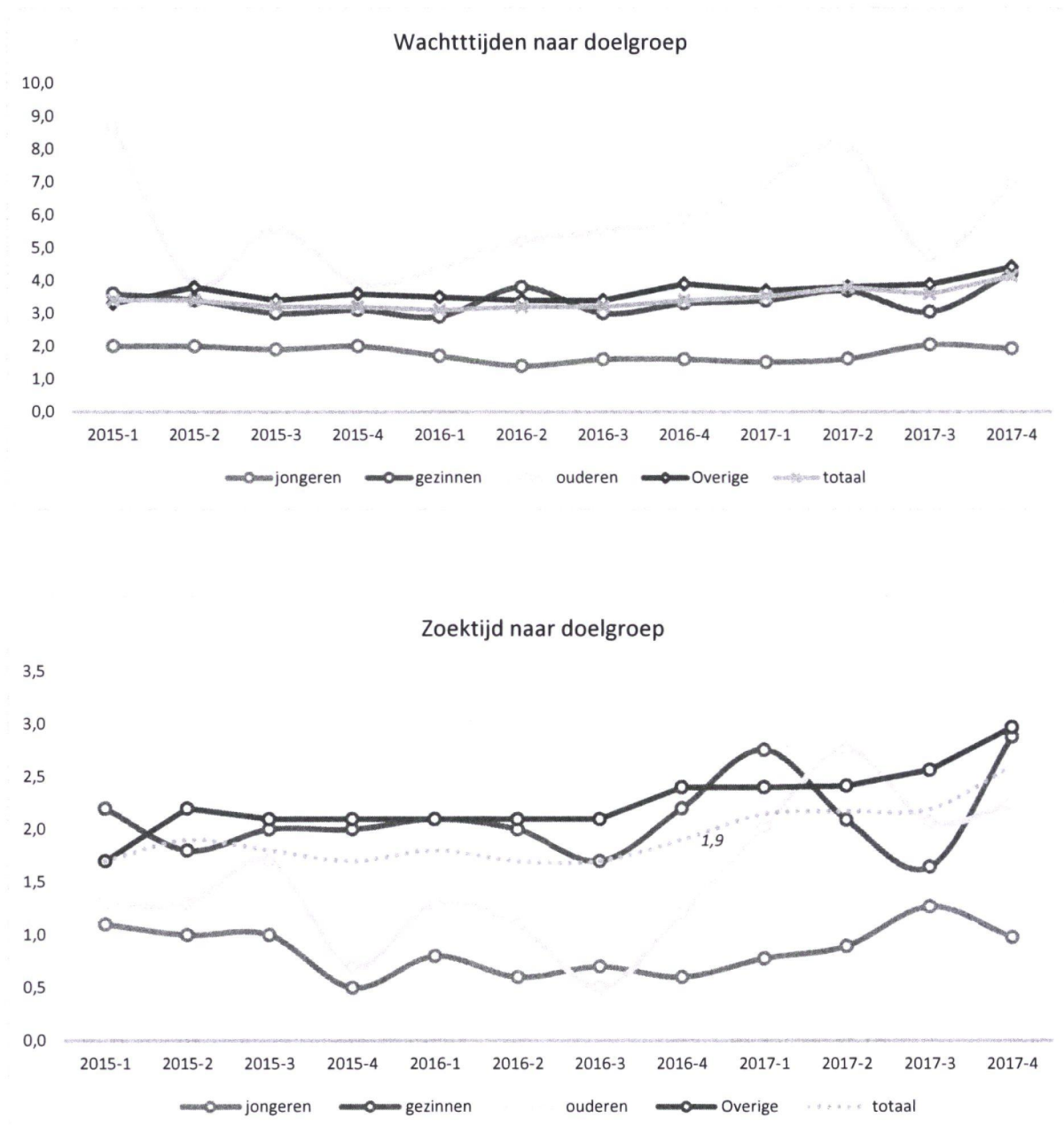


We zien in voorgaande grafiek dat de slaagkans voor senioren fluctueert. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het lage aantal actief woningzoekende van deze doelgroep (rond de 4%). Ouderen hebben daarom ook direct het hoogste slaagkanspercentage. Ze hebben meestal veel Woningnet-punten mede door de woonduurpunten en de beperkte concurrentie. Woonduurpunten worden automatisch verkregen als je een woning huurt bij een corporatie. Voor jongeren en met name gezinnen is het omgekeerde het geval. Ze zijn relatief het actiefste op Woningnet. Na de overige doelgroep, zijn het aantal actief woningzoekende gezinnen en jongeren het grootst. Daarnaast hebben ze relatief weinig Woningnet-punten. Voor jongeren geldt dat het slaagkanspercentage het sterkste is afgenomen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename in het aantal actief woningzoekende jongeren.



## WACHTTIJD EN ZOEKTIJD

In onderstaande twee grafieken zijn de wachttijden en zoektijden weergegeven. De wachttijd geeft weer hoe lang een huishouden is ingeschreven voordat deze een nieuwe huurwoning kan betrekken. De zoektijd geeft aan hoelang een huishouden zoekt (actief reageert) voordat deze een nieuwe huurwoning heeft betrokken. Jongeren hebben zowel de laagste wachttijd en zoektijd. Dit komt voornamelijk door de hoge dynamiek op deze markt: De mutatie van kamers en studio's ligt hoger. Voor ouderen is precies het omgekeerde het geval. Daarnaast geldt dat ouderen over het algemeen veel langer ingeschreven zijn (passief) voordat ze beginnen met reageren op woningen. Gezinnen en de groep overige hebben de langste zoektijd.

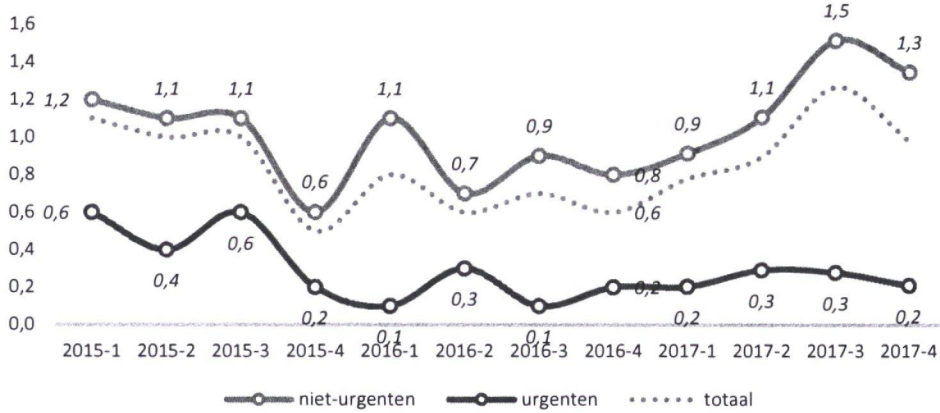


De gemiddelde zoektijd voor een sociale huurwoning is het afgelopen jaar gestegen naar boven de 2,5 jaar. Met name de zoektijd de groep de overige is de laatste twee jaar sterk toegenomen. Ouderen en jongeren hebben een kortere zoektijd dan gemiddeld.

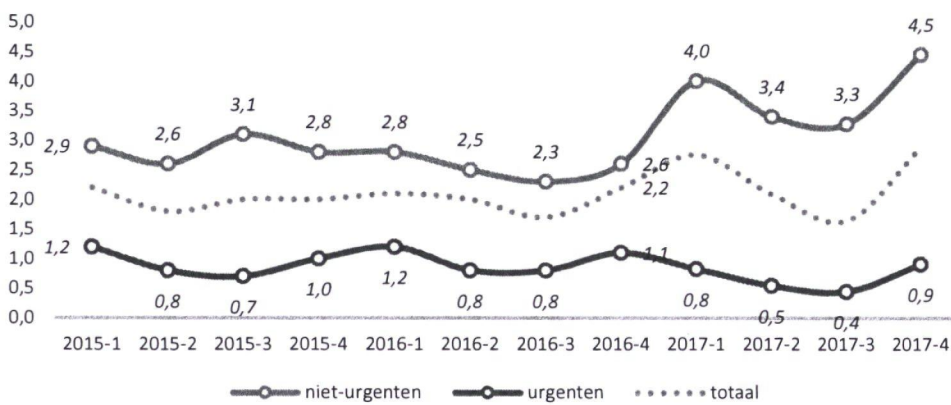
## ZOEKIJD NAAR URGENTIESTATUS

In de nu drie volgende grafieken zijn de zoektijden weergegeven naar urgentiestatus. Reguliere woningzoekende gezinnen ondervinden relatief de meeste concurrentie van urgente gezinnen. Bij jongeren is die invloed veel kleiner en bij ouderen is invloed van de groep urgenten nihil.

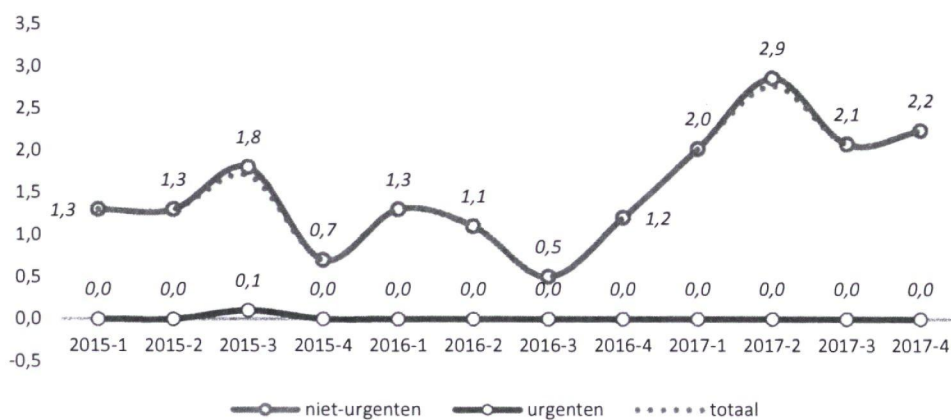
### Zoektijd jongeren naar urgentiestatus



### Zoektijd gezinnen naar urgentiestatus

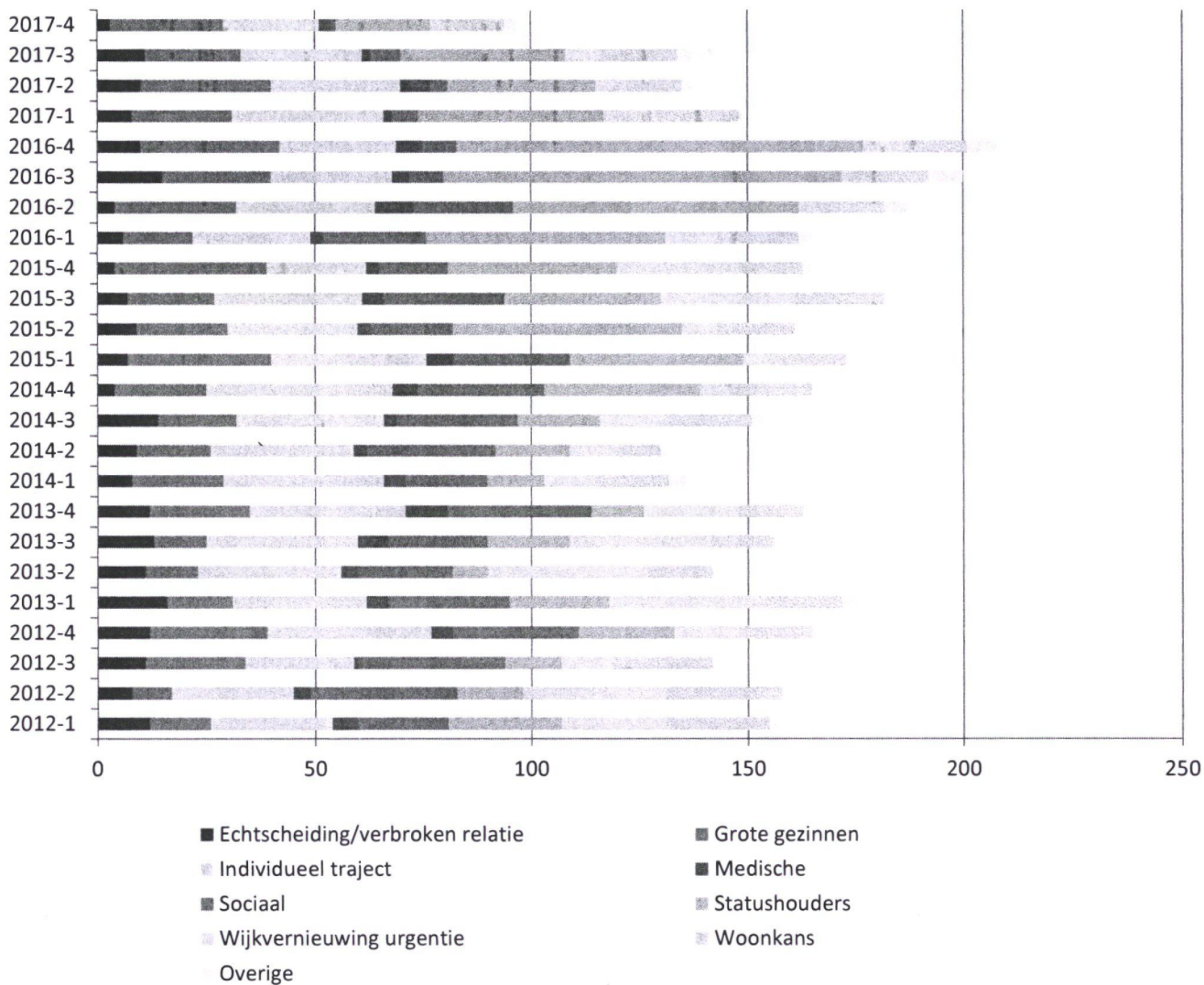


### Zoektijd ouderen naar urgentiestatus

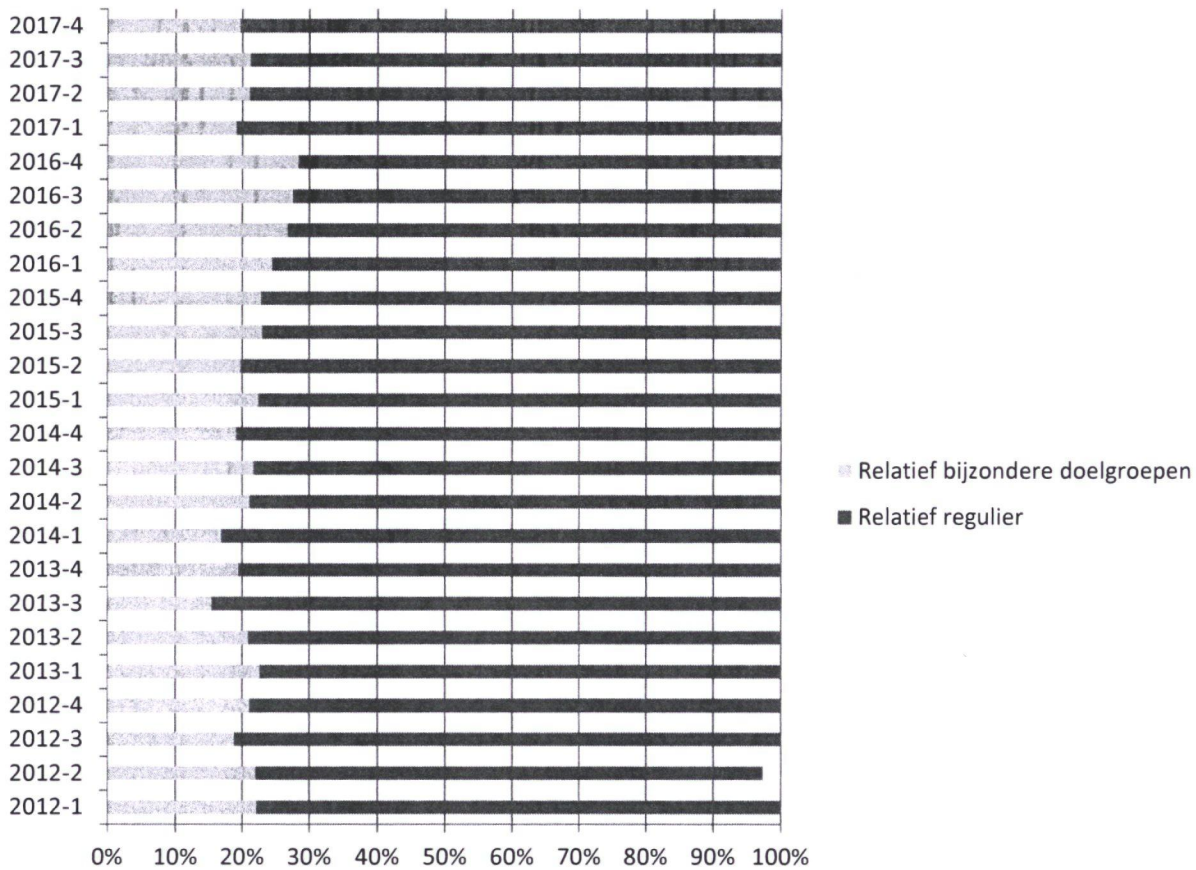


## HUISVESTING SPECIFIEKE DOELGROEPEN

In de nu volgende grafiek is weergegeven hoeveel huishoudens van specifieke doelgroepen zijn gehuisvest per kwartaal. In het laatste kwartaal van 2017 zien we een sterke afname. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een terugloop in de huisvesting van statushouders.



In 2017 was ongeveer 20% van de vrijkomende huurwoningen bestemd voor specifieke doelgroepen. Aan het eind van 2016 was dit bijna dertig procent.



### LABELING DOELGROEPEN

In de nu volgende tabel is weergegeven hoeveel woningen gelabeld zijn voor specifieke doelgroepen. Voor deze woning geldt dat ze exclusief worden verhuurd aan deze doelgroep. Voor Patrimonium geldt dat woningen niet exclusief gelabeld zijn, ouderen en kwetsbaren hebben in deze woning de voorkeur. Nijestee heeft voorlopige cijfers opgegeven.

Doelgroep 1 januari 2018	Patrimonium	Nijestee	Lefier	De Huismees- ters	Wierden en Borgen	TOTAAL
Jongeren huisvesting	-	2.070	3.302	762	8	<b>6.142</b>
Gezinnen	-	-	-	-	-	-
Ouderen huisvesting	828	842	-	680	352	<b>2.702</b>
Kwetsbare doelgroepen	160	251	-	533	21	<b>965</b>

\*) Gezinswoningen mochten tot 2017 niet exclusief worden toegewezen op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening. In 2018 starten we een aantal experimenten die het mogelijk moeten maken ook woningen voor gezinnen te labelen.

In 2017 heeft Nijestee een pilot gestart waarin de corporatie wil stimuleren dat ouderen doorstromen vanuit hun gezinswoning naar een beter passende woning. In 378 gezinswoningen worden ouderen gevraagd en geholpen om door te stromen naar een beter passende woning. Daarmee ontstaat woningruimte voor gezinnen.

## BETAALBAARHEID; WAT HEBBEN WE GEDAAN?

### INTRODUCTIE

**We willen de woonlasten zo laag mogelijk houden. Dit betekent dat huishoudens een zo laag mogelijk gedeelte van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten. De woonquote – het percentage van het netto besteedbaar inkomen dat een huishouden kwijt is aan woonlasten- is met 32,8% voor Groningen en 34% voor Ten Boer net iets hoger dan het landelijke gemiddelde, met name vanwege de lagere inkomens in Groningen.**

### INKOMENSGROEPEN

Inwoners van de stad Groningen hebben het laagste inkomen van het land. In 2015<sup>1</sup> was het doorsnee gestandaardiseerd inkomen (het besteedbaar inkomen gecorrigeerd voor verschillen in grootte van het huishouden) in de stad Groningen 18.400 euro per jaar. Volgens het CBS komt dit met name vanwege het grote aantal studenten in Groningen. Landelijk bedraagt het besteedbaar inkomen in doorsnee 24.700 euro. De helft van de Nederlanders verdient dus meer en de andere helft verdient minder dan dit bedrag.

In de gemeenten rond de stad Groningen ligt het doorsnee inkomen duidelijk hoger. De hoogste inkomens zijn te vinden in Haren (29.100 euro) en Tynaarlo (28.100 euro). Buurgemeenten Zuidhorn (26.100 euro), Ten Boer (25.900 euro) en Noordenveld (eveneens 25.900 euro) volgen.



Met onderstaande cijfers uit 2014 en 2015 gaan we hier dieper op in. In Groningen behoort ruim 30% tot de eerste 20%-groep van het gestandaardiseerde Nederlandse huishoudinkomen, en ruim 20% tot de tweede 20%-groep. Dit is exclusief studenten. Nemen we studenten mee dan zijn deze percentages respectievelijk 43% en 17%. De inkomens van de 20%-groepen (huishoudens, exclusief studentenhuishoudens) waren in 2014 en 2015 als volgt:

<sup>1</sup> Inkomensgegevens hebben een vertraging van 2 jaar. De Belastingdienst heeft maximaal 2 jaar de tijd om inkomens vast te stellen, daar komen deze pas beschikbaar.

20%-groepen	Percentage 2014	Percentage 2015	Huishoudens 2014	Huishoudens 2015	Inkomen
1e	29,8%	30,4%	25.540	27.200	< € 15.800
2e	19,8%	20,6%	17.000	18.500	€ 15.800,- tot € 19.800,-
3e	18,3%	17,6%	15.650	15.800	€ 19.800,- tot € 24.800,-
4e	16,8%	16,3%	14.350	14.600	€ 24.800,- tot € 32.100,-
5e	15,3%	15,1%	13.110	13.500	> € 32.100,-

In 2017 had 8,7% van de huishoudens in de gemeente Groningen een bijstandsuitkering ten opzichte van 5,7% landelijk. Dit percentage is 0,1 procentpunt hoger dan in 2016 en 1,2 procentpunt hoger dan in 2011.

#### WOONLASTEN

De huren zijn in Groningen tussen 2011 en 2015 bijna € 70,- gestegen. Tussen 2014 en 2015 is de bruto huur gestegen van € 477,00 naar € 495,00. Dit komt neer op 3,8% en past in de landelijke trend waarbij in 2014 en 2015 de huren gemiddeld 4% stegen. De procentuele maximale huurtoeslag is afhankelijk van het huishoudinkomen en wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld. Hieronder staan de woonlasten in de gemeente Groningen en Ten Boer in vergelijking met het landelijke gemiddelde. De tabel laat zien dat ondanks relatief lagere huur en hogere huurtoeslag, de huurquote op het landelijk gemiddelde ligt. Dit komt door het relatief lagere huishoudinkomen in Groningen. Doordat de energielasten en de kosten in verhouding tot het besteedbaar huishoudinkomen ook hoog is, hebben Groningen en Ten Boer een relatief hoge woonquote voor huurders in corporatiewoningen.

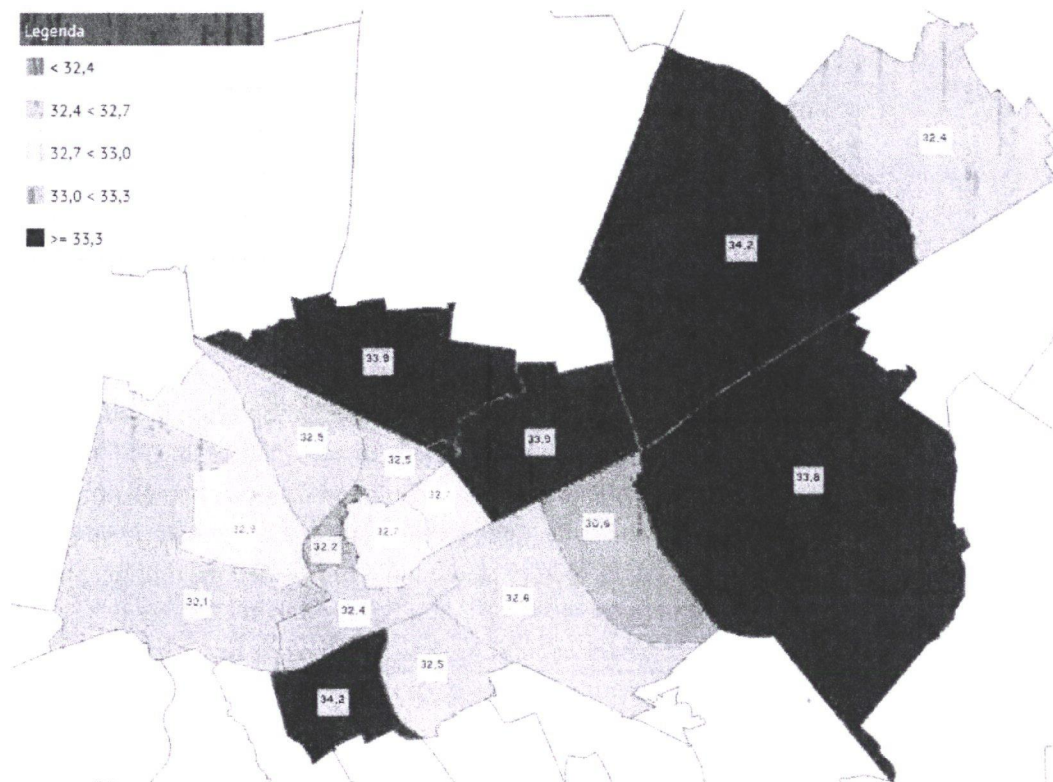
Woonlasten 2015	Groningen	Ten Boer	Nederland
Aantal huishoudens in corporatiewoningen	33.880	475	2.120.560
Netto besteedbaar huishoudinkomen huurders in corporatiewoningen	€ 20.800,00	€ 21.500,00	€ 23.600,00
Bruto huur corporatiewoningen	€ 495,00	€ 514,00	€ 528,00
Huurtoeslag corporatiewoningen	€ 117,00	€ 121,00	€ 102,00
Netto huur corporatiewoningen	€ 378,00	€ 392,00	€ 426,00
<b>Netto huurquote corporatiewoningen</b>	<b>21,8%</b>	<b>21,8%</b>	<b>21,6%</b>
Totaal aan kosten voor energie- en waterverbruik huurders in corporatiewoningen	€ 93,00	€ 107,00	€ 103,00
Totale lasten openbare lichamen huurders in corporatiewoningen	€ 49,00	€ 58,00	€ 51,00
Totale netto woonlasten huurders in corporatiewoningen	€ 521,00	€ 557,00	€ 580,00
<b>Netto woonquote huurders in corporatiewoningen</b>	<b>30,0%</b>	<b>31,1%</b>	<b>29,5%</b>

#### SCHULDHULPVERLENING

Schuldhelpverlening*	TOTAAL
Nieuwe betalingsregelingen 2017	1121
Nieuwe deurwaarderdossiers 2017	627
Uitzettingen 2017	62

\*) voor deze gegevens geldt dat bij patrimonium betalingsregelingen niet cumulatief wordt bijgehouden. In deze tabel zijn alleen de openstaande betalingsregelingen op 31-12-2017 opgenomen.

In onderstaande kaart is de woonquote van 2015 per wijk weergegeven voor huurders in corporatieve woningen. Vooral inwoners van Noord Oost, Zuid-west en Ten Boer West besteden het meeste van hun inkomen aan wonen.



In onderstaande kaart is het aantal huishoudens weergegeven dat afhankelijk is van een minimum inkomen. We zien hierin voornamelijk De Hoopte, Beijum-Oost en een deel van de Oosterpark terugkomen en in mindere mate Paddepoel-Zuid en Vinkhuizen-Zuid. Er wordt gesproken over een minimahuishouden als één of meer personen in het huishouden gebruik maakt van een uitkering, de schuldhulpverlening (GKB) of van inkomensondersteunende maatregelen zoals kwijschelding van gemeentelijke belastingen.



## SCHEEFWONEN

Onderstaande tabel laat zien dat goedkoop scheefwonen in Groningen en Ten Boer relatief weinig voorkomt. Daarnaast is een zekere mate van goedkoop scheefwonen gewenst in verband met gemengde buurten. Duur scheefwonen is met name in Ten Boer van toepassing en kan zorgen voor te hoge woonlasten. Het dure scheefwonen zal vanaf 2016 afnemen door het passend toewijzen.

Scheef wonen	2014		2015	
	Goedkope(1)	Dure(2)	Goedkope	Dure
Ten Boer	11%	14,30%	10,4%	17,7%
Groningen	8,80%	10,40%	9,00%	11,40%
Nederland	14,20%	12,00%	13,50%	12,90%

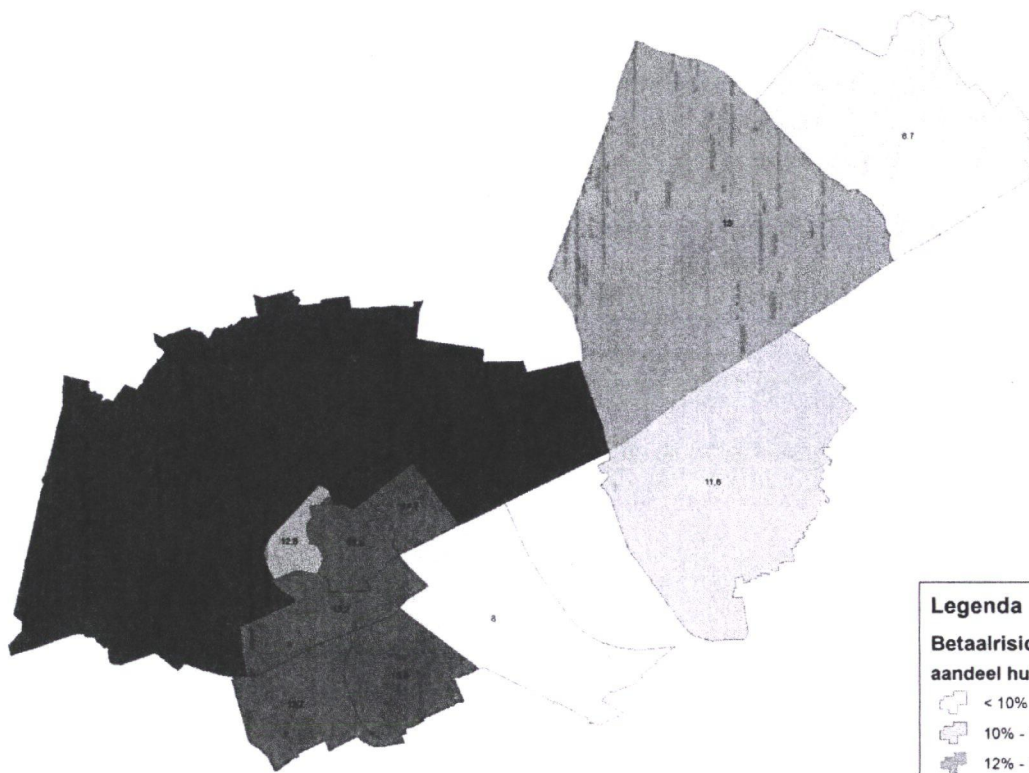
- 1) Goedkope scheefhuur = inkomen boven de ca. 40.000,- in een woning onder de € 710,-
- 2) Dure scheefhuur = huurtoeslaggerechtigde in een woning met een huur boven de € 593,- of 635,-

## BETAALRISICO HUISHOUDENS IN CORPORATIEWONING






De onderstaande tabel en kaart laat het betaalrisico per wijk zien van huishoudens in een corporatiewoning. Het betaalrisico is in Groningen en Ten Boer afgenomen. 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 te voorzien.

WIJK	2014	2015	verschil
Centrum	20,8%	13,9%	-7%
Oud-Zuid	17,9%	13,2%	-5%
Oud-West	21,4%	12,8%	-9%
Oud-Noord	23,9%	16,6%	-7%
Oosterparkwijk	22,2%	14,7%	-8%
Zuidoost	7,3%	8%	1%
Helpman e.o.	18,8%	13,8%	-5%
Zuidwest	16,3%	13,7%	-3%
Hoogkerk e.o.	16,9%	16,6%	0%
Nieuw-West	18,6%	16,8%	-2%
Noordwest	19,1%	16,3%	-3%
Noordoost	28,1%	25,7%	-2%
Noorddijk e.o.	24,3%	22,6%	-2%
Meerdorpen	0%	0%	0%
Wijk 03 Harkstede	13,3%	11,6%	-2%
<b>GEMEENTE GRONINGEN</b>	<b>21%</b>	<b>18%</b>	<b>-4%</b>
<b>Ten Boer West</b>	<b>14,7%</b>	<b>13%</b>	<b>-2%</b>
<b>Ten Boer Oost</b>	<b>13,3%</b>	<b>6,7%</b>	<b>-7%</b>
<b>LANDELIJK</b>	<b>14%</b>	<b>15%</b>	<b>1%</b>





**Legenda**  
**Betaalrisico**  
**aandeel huishoudens 2015**

-  < 10%
-  10% - 12%
-  12% - 13%
-  13% - 15%
-  > 15%

## WAT HEBBEN WE AFGESPROKEN?

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

**Groningen wil in 2035 energieneutraal zijn.**

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

**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 in op de prestatieafspraken uit 2017 en benoemen we wat het afgelopen jaar is gerealiseerd.

## WAAR STAAN WE NU?

Alle corporaties hebben in 2017 geïnvesteerd in verduurzaming. De acties zijn gericht op het gemiddelde label B in 2020.

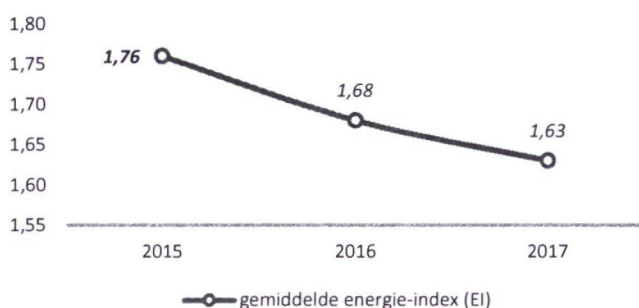
In 2017 zijn 1.216 woningen verduurzaamd. Daarnaast zijn er in Paddepoel 24 woningen getransformeerd naar Nul-op-de-meter. Dit zijn ongeveer 100 woningen minder dan in de prestatieafspraken is opgenomen (1357).

De energie-index van de corporaties is verder gedaald naar zo'n 1,63 aan het einde van 2017. Om de doelstelling van gemiddeld label B in 2020 te halen moet dit nog verder dalen naar minimaal 1,4.

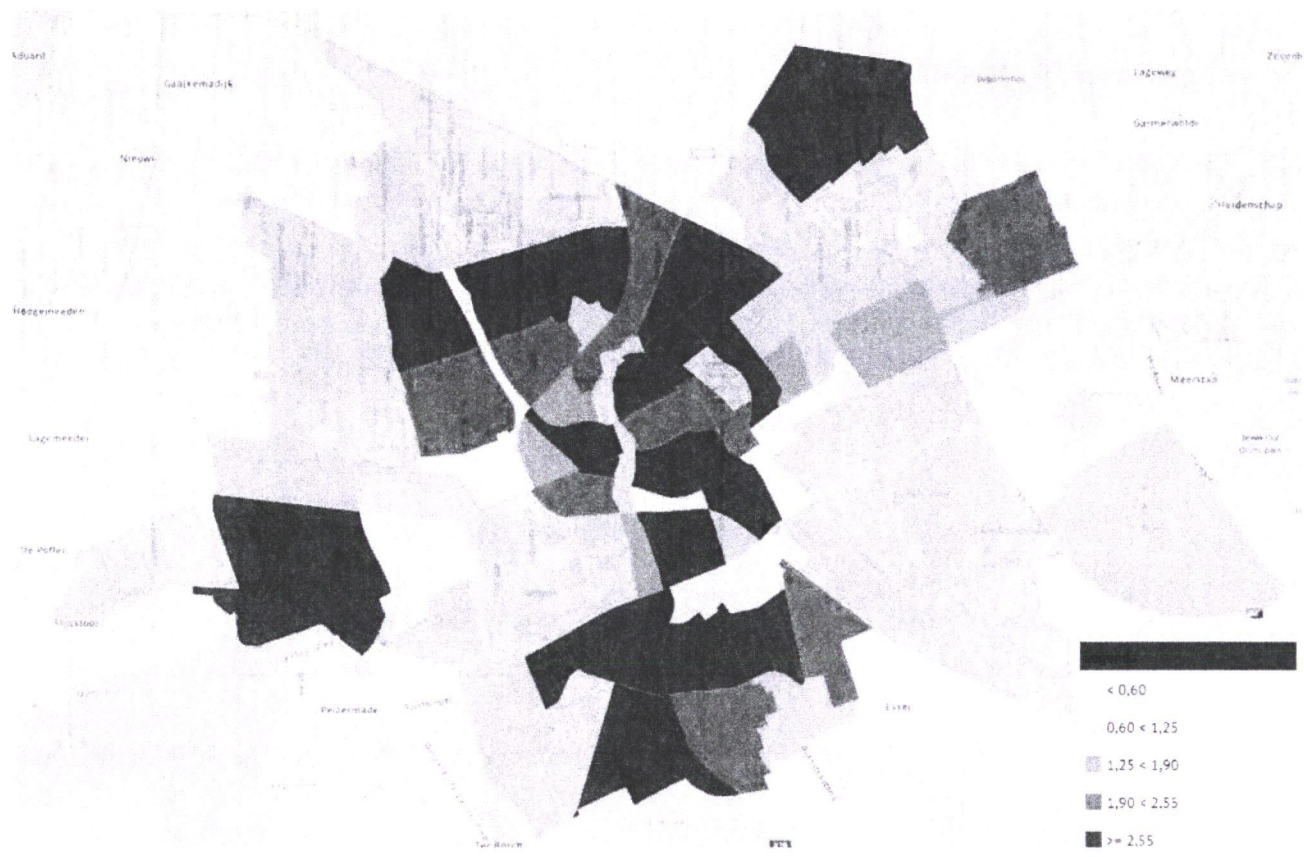
## ENERGIE-INDEX EN GASVERBRUIK CORPORATIEWONINGEN

De energie-index staat volop in ontwikkeling. De methodologie van de indexbepaling wordt geregeld aangepast aan nieuwe inzichten en technologieën. Daarnaast vinden er administratieve correcties plaats en hebben certificeringsbureau's achterstanden in deze correcties. Het indexcijfer zelf zegt daarom niet veel, de trend wel. De trend laat zien dat de energie-index daalt. Hoe lager de energie-index hoe later het energieverbruik van de corporatieve voorraad.

Ontwikkeling gemiddelde energie-index (EI)



In onderstaande kaart is het gasverbruik naar buurt weergegeven in 2016. Dit gasverbruik is gebaseerd op het gemiddelde van alle woningen.



#### VERDUURZAMING CORPORATIEVOORRAAD

Onderstaande overzicht geeft een beeld van de verduurzamingsprojecten die de corporaties gepland hadden in 2017 en welke daadwerkelijk gerealiseerd zijn in 2017.

#### BETAALBAARHEID EN ENERGIELASTEN

De energielasten vormen een belangrijk onderdeel van de woonlasten. In Groningen ging in 2015 5,4% van de netto inkomens van huurders op aan gas, elektra en water. In Ten Boer was dit in 2015 iets hoger met 5,7%. De kosten voor bewoners van corporatiewoningen zijn ten opzichte van 2014 wel afgenomen, toen het percentage van het netto inkomen dat een huurder kwijt was aan gas, elektra en water nog 6,3% was. Ook zijn de werkelijk kosten gedaald. Van € 99,- in 2014 naar € 93,- in 2015.

#### WARMTESTAD

In 2017 is het warmtenet verder ontwikkeld. Er zijn nog geen woningen aangesloten op Warmtestad. Door een negatief advies van het Staatstoezicht op de mijnen staat de aardwarmtebron ter discussie. Er wordt gezocht naar alternatieve warmtebronnen om de contracten na te komen.

#### AARDBEVINGEN

De opgave in de gemeente Ten Boer is om te zorgen voor een aardbevingsbestendige woningvoorraad. Inmiddels zijn in de dorpen Ten Boer en Ten Post enkele tientallen woningen geïnspecteerd die in de komende jaren zullen worden aangepakt. Afhankelijk van de planning van de NCG wordt op termijn de gehele woningvoorraad geïnspecteerd in indien nodig aangepakt.

#### REALISATIE VERDUURZAMING 2017

We zien dat de corporaties een behoorlijke inspanning hebben geleverd bij het realiseren van verduurzamingsmaatregelen, en dat er forse verschillen zijn tussen de plannen per corporatie/locatie en de uiteindelijke realisatie. In 2017 zijn 1.216 woningen verduurzaamd met minimaal 2 labelsprongen. Dit aantal is lager dan opgegeven in de DPI's van 2017 (oplevering). Het aantal labelsprongen is nog niet definitief omdat de projecten niet zijn afgemeld door het certificeringsinstituut. Daarnaast geldt voor een aantal projecten dat de labelsprongen divers zijn. Daarom zijn de labelsprong niet specifiek benoemd.

Corporatie	buurt	plannen DPI 2017	gerealiseerd 2017	verschil
De Huismeesters	Beijum		86	
<b>De Huismeesters TOTAAL</b>		<b>310</b>	<b>86</b>	<b>-224</b>
Lefier	Paddepoel		216	
Lefier	Selwerd		0	
Lefier	Indische buurt		81	
<b>Lefier TOTAAL</b>		<b>518</b>	<b>297</b>	<b>-221</b>
Nijestee	Bloemenbuurt		196	
Nijestee	De Weijert		30	
Nijestee	Selwerd		89	
Nijestee	Diverse wijken		200	
<b>Nijestee TOTAAL</b>		<b>300</b>	<b>515</b>	<b>+215</b>
Patrimonium	Selwerd		241	
Patrimonium	Oosterpoort		29	
Patrimonium	Rivierenbuurt		48	
<b>Patrimonium TOTAAL</b>		<b>163</b>	<b>318</b>	<b>+155</b>
<b>Wierden en Borgen</b>	Hoogkerk		<b>40</b>	
<b>Wierden en Borgen TOTAAL</b>		<b>66</b>	<b>40</b>	<b>-22</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>1.357</b>	<b>1.216</b>	<b>-141</b>

## 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.**

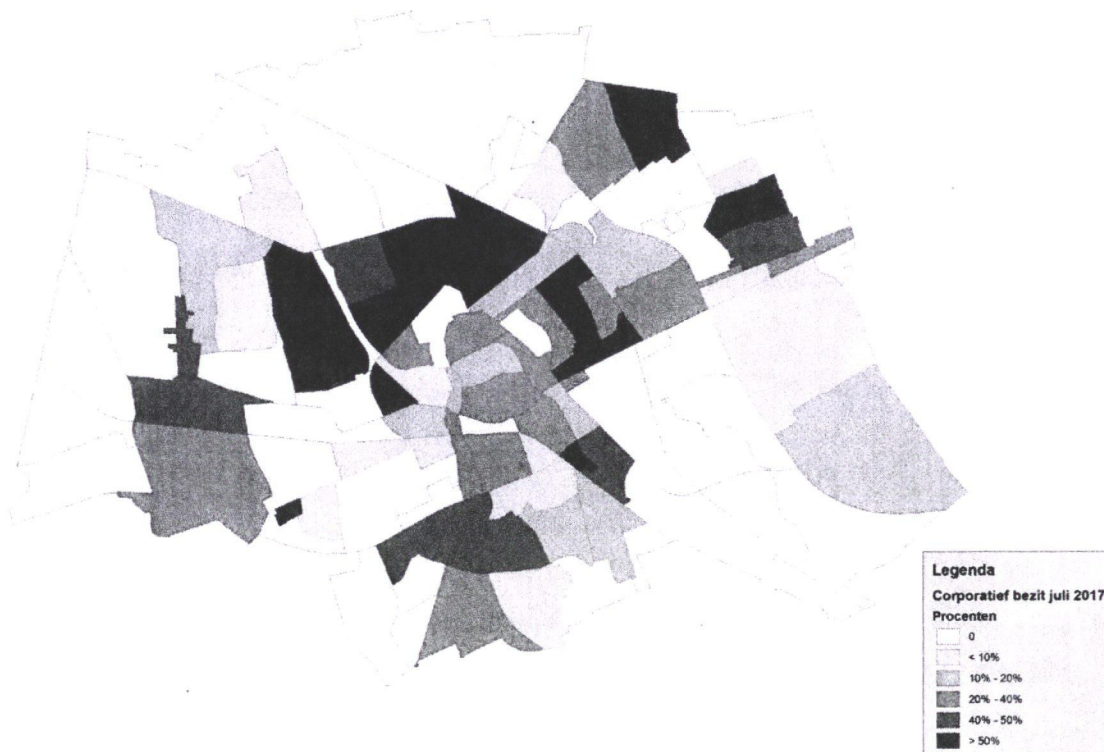
## WAT HEBBEN WE GEDAAN?

In 2017 hebben gemeente en corporaties vier wijkvernieuwingswijken 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 zijn gemeente en corporaties samen gestart met het opstellen van wijkvernieuwingsplannen, 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. In 2018 wordt de planvorming afgerond en start de uitvoering met de meerjarenprogrammering.

## WAAR STAAN WE NU?

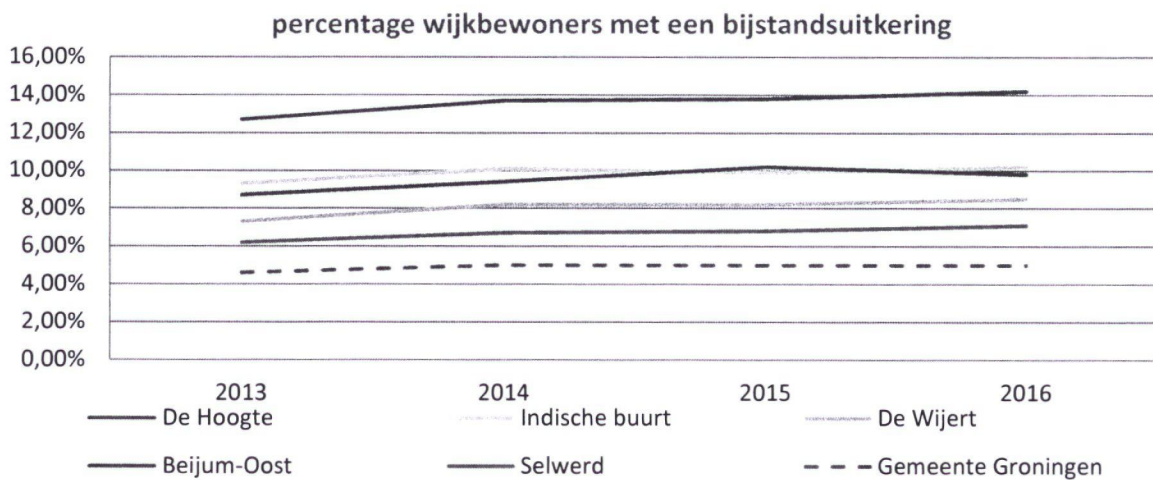
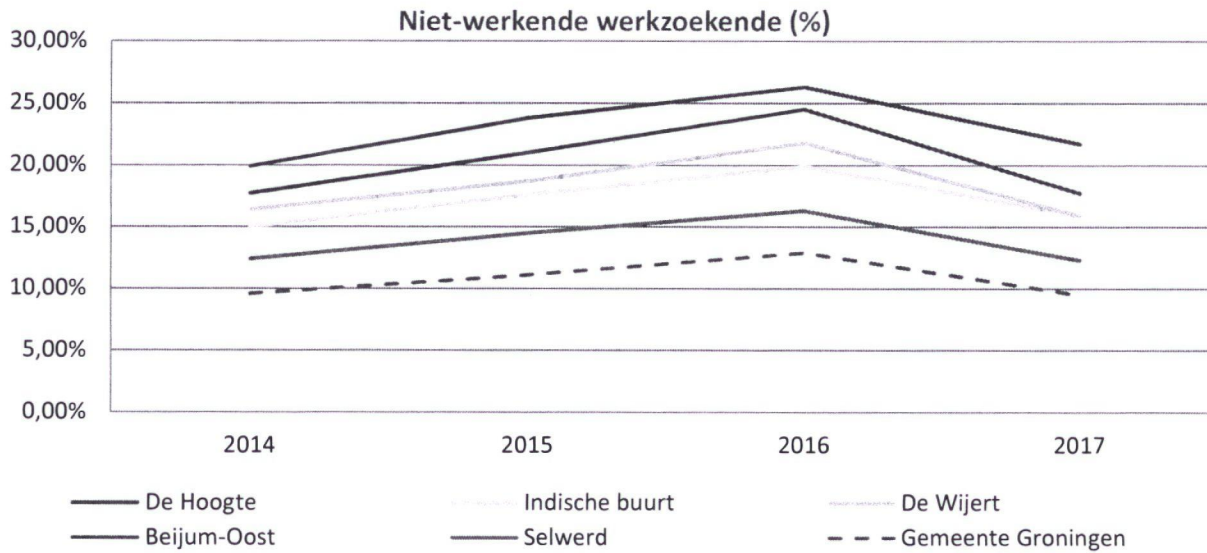
## CORPORATIEF BEZIT PER BUURT

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.



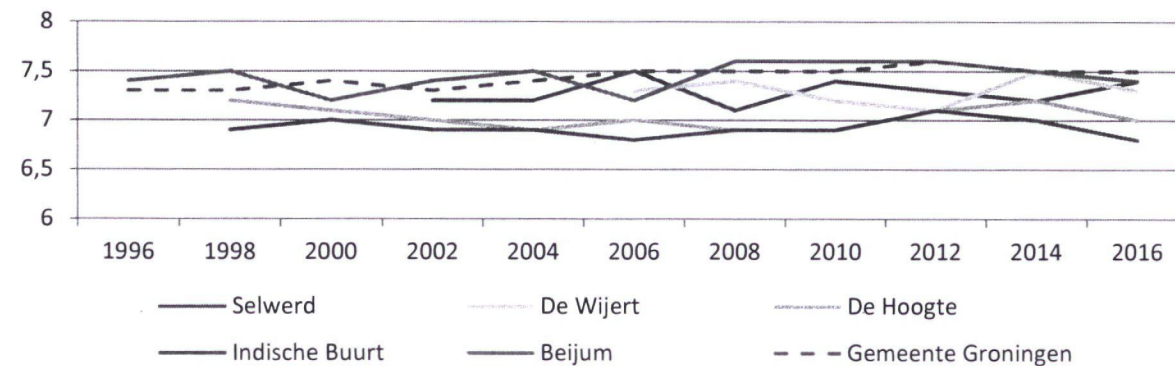
## SOCIAAL- ECONOMISCHE SITUATIE

Het aantal niet werkende werkzoekende is tussen 2016 en 2017 over de hele linie gedaald. Ook in de wijkontwikkelingswijken is het percentage Niet Werkende Werkzoekende (NWW'ers) gedaald. We verwachten dit over twee jaar terug te zien in de vastgestelde inkomens over 2017.



## KWALITEIT WONINGEN

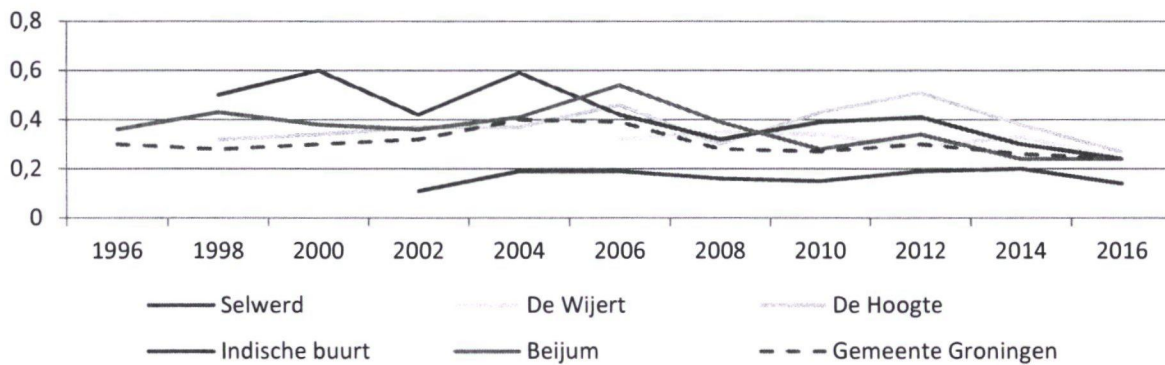
In de nu volgende grafiek is het gemiddelde cijfer per wijk-enquête wijk weergegeven dat inwoners geven aan hun woning. We zien dat de waardering voor de woning in alle wijken is afgenomen met uitzondering van Selwerd.



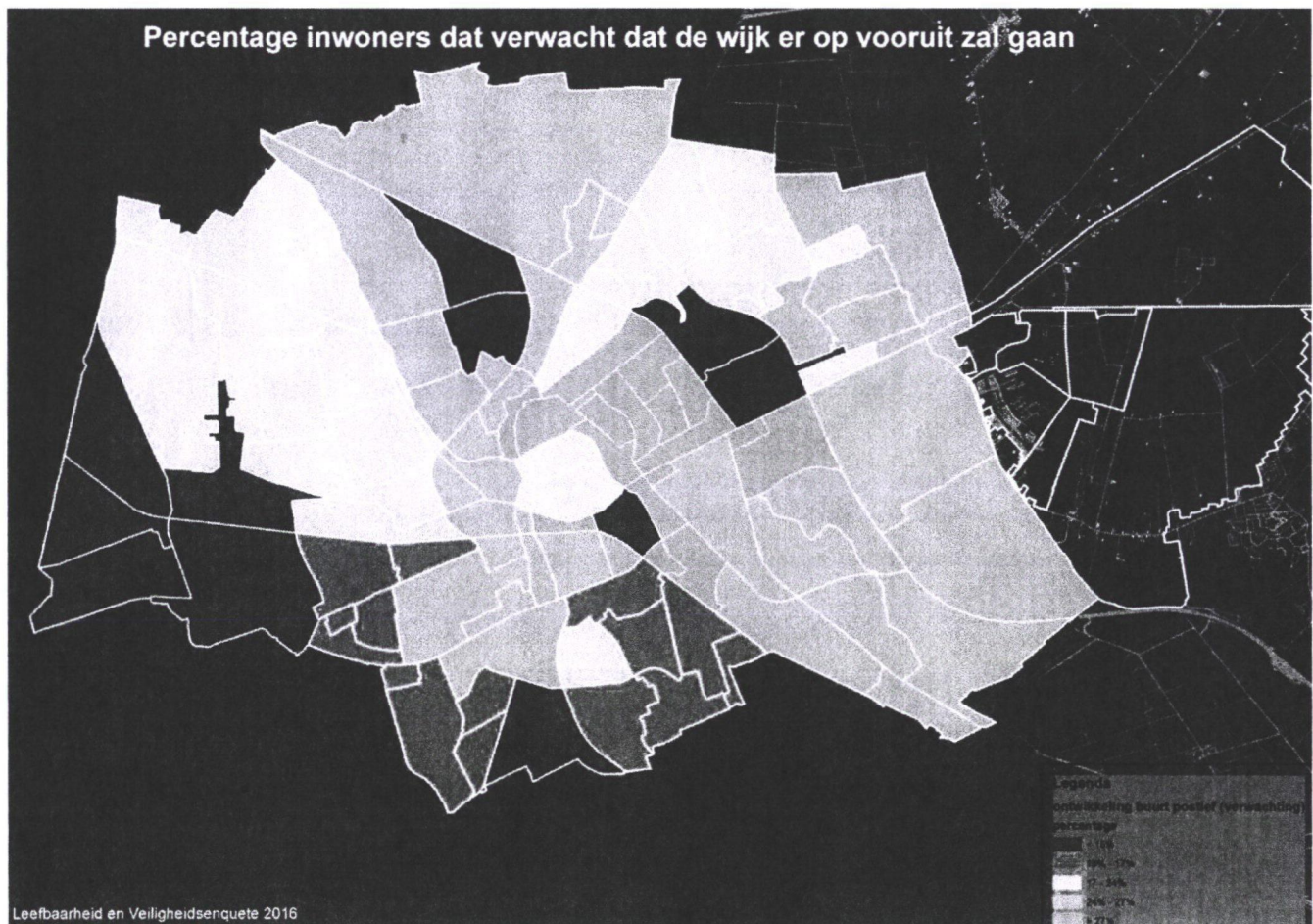
Bron: Leefbaarheid- en veiligheidsenquête OIS – voor Beijum geldt dat Oost en West één wijk-enquête wijk vormen.

## KWALITEIT WOONOMGEVING

Onderstaande grafiek geeft aan hoeveel procent van de inwoners verwacht dat de buurt er de komende tijd op vooruit zal gaan. Het is specifiek voor de wijkontwikkelingswijken en het stedelijk gemiddelde in kaart gebracht. We zien dat de meeste buurten redelijk op het gemiddelde zitten. Alleen in Selwerd is het sentiment significant lager, hier verwacht 14% dat de buurt er de komende jaren op vooruit zal gaan tegen 25% gemiddeld. De inwoners van De Hoogte zijn met 27% het meest positief, al was dit in 2014 nog 51%. Als we naar de overige wijken kijken blijken de inwoners van de Profesorenbuurt het meest positief. In de Professorenbuurt verwacht 37% dat de buurt er de komende jaren op vooruit zal gaan. Met 12% is het sentiment in de Hoornse Meer het laagste.



Bron: Leefbaarheid- en veiligheidsenquête OIS – voor Beijum geldt dat Oost en West één wijk-enquete wijk vormen.



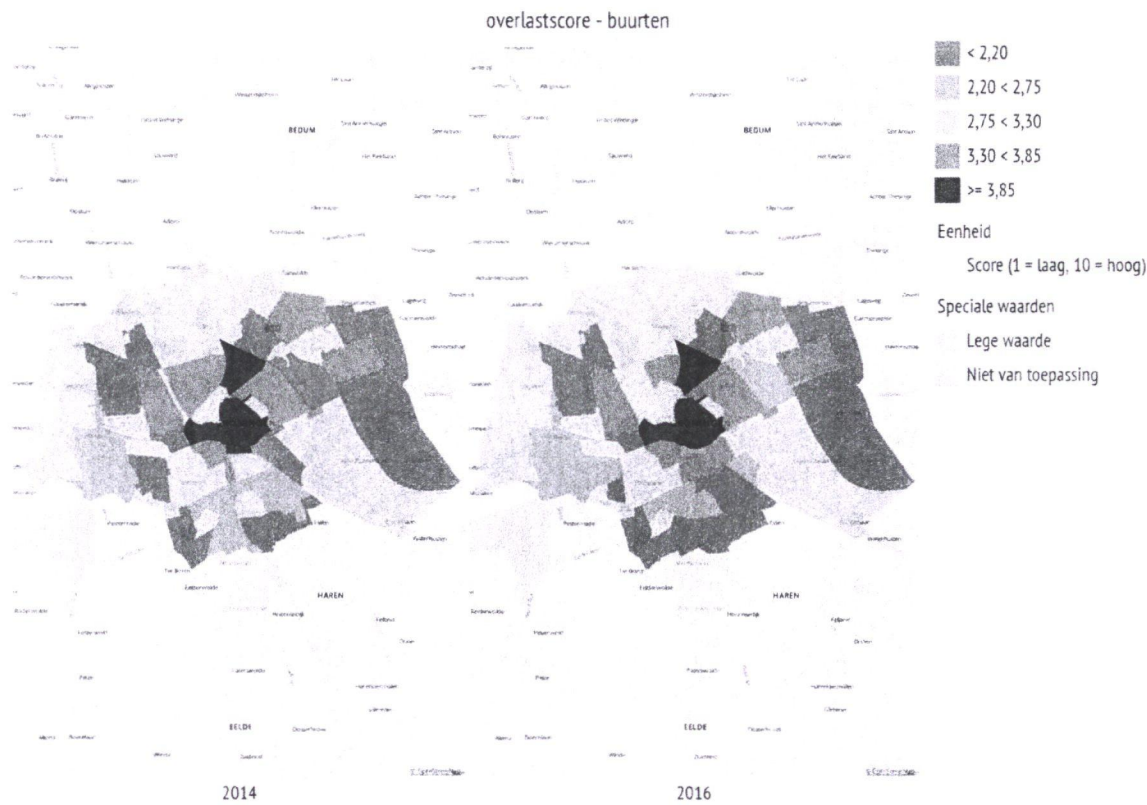
Bron: L&V-enquete OIS

## OVERLAST

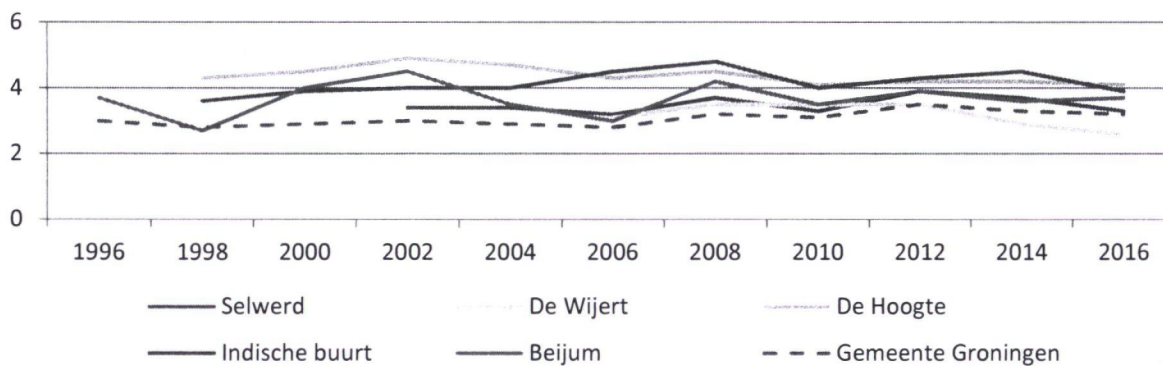
Op de onderstaande kaart is de indicatorscore weergegeven voor overlast in 2014 en 2016. De indicatorscore voor overlast is opgebouwd uit overlast door groepen jongeren, door omwonenden en door geluidsoverlast.

Merk op dat hoe hoger de score, hoe hoger de overlast ervaren wordt. De beide jaren met elkaar vergeleken laat weinig verschil zien.

Voor de langjarige ontwikkeling in de wijkvernieuwingswijken de Wijert, Selwerd en Indische buurt zien we dat alleen de Wijert een lagere overlastscore kent dan het gemiddelde. De Indische buurt en de Hoogte hebben de hoogste overlastscore.



Bron: O&S Groningen



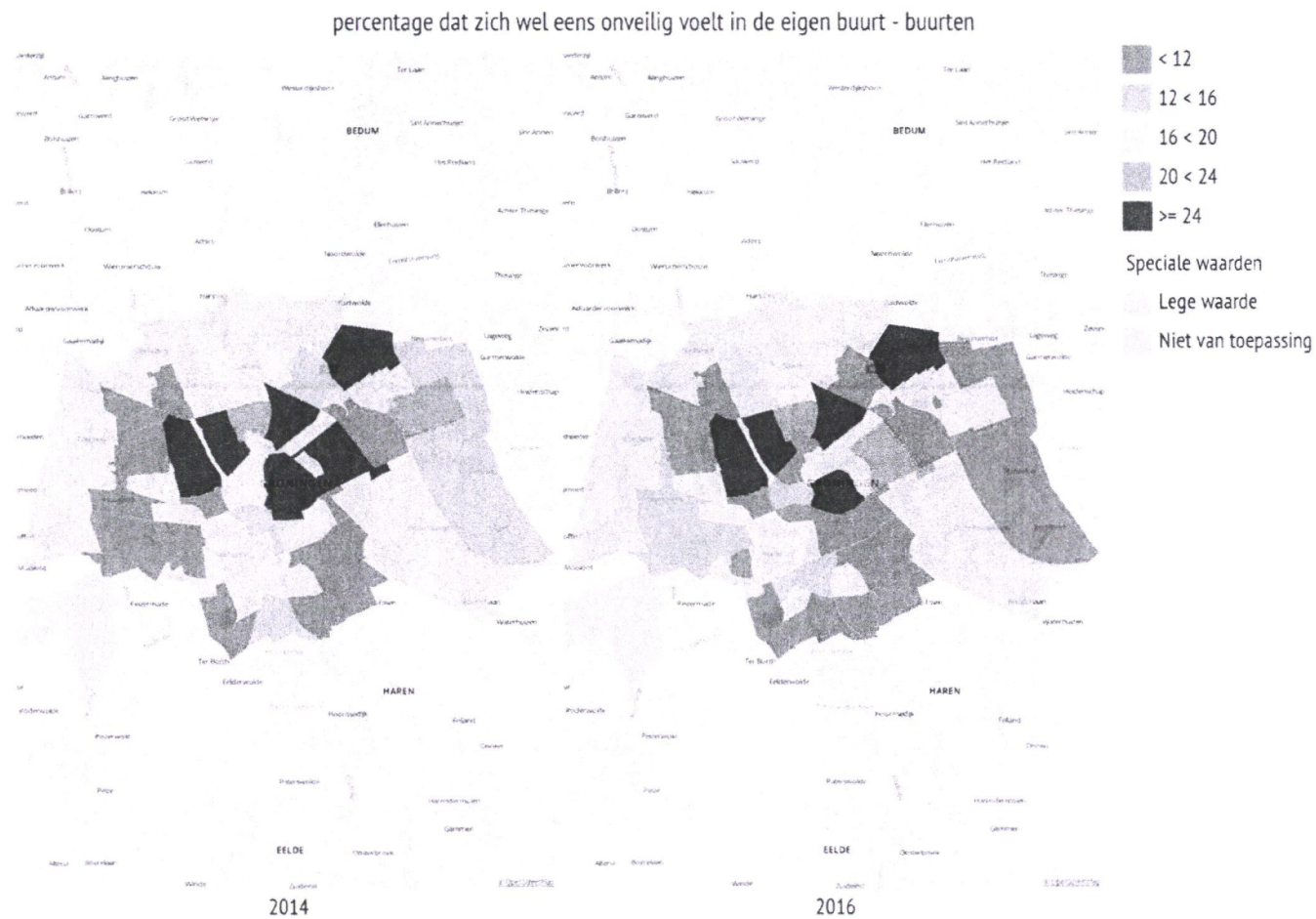
Bron: Leefbaarheid- en veiligheidsenquête OIS – voor Beijum geldt dat Oost en West één wijk-enquête wijk vormen.



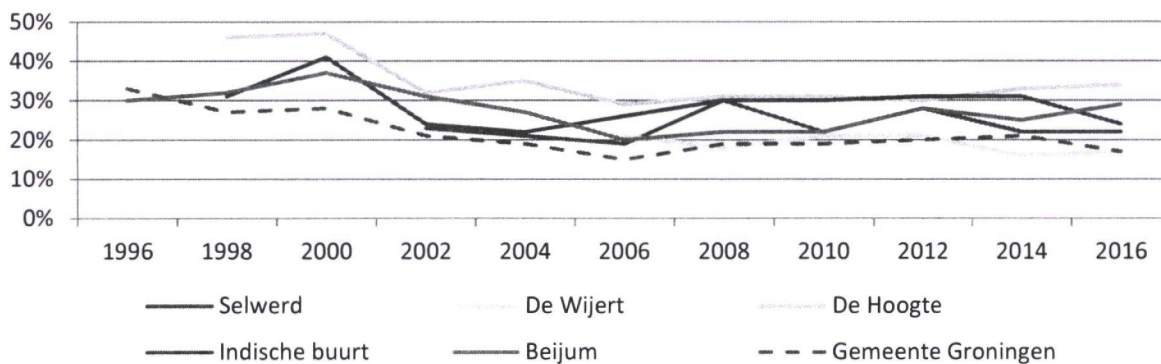
**ONVEILIGHEIDSGEVOELENS**

De onderstaande kaarten geven een overzicht van het percentage dat zich weleens onveilig voelt in de eigen buurt in 2014 en 2016. Als we kijken naar de buurten waar het corporatief bezit 25% of hoger is en de wijkvernieuwingswijken, zien we de volgende ontwikkelingen: Verbetering: Oosterpark, Lewenborg, Hortusbuurt-Ebbingekwartier en Hoogkerk.

De langjarige ontwikkeling in de wijkvernieuwingswijken laat een positieve ontwikkeling zien tussen 2014 en 2016 voor de Indische buurt. Maar het percentage blijft hoger dan het gemiddelde. De overige wijken kennen een toene- mend of gelijkblijvend percentage inwoners dat zich wel eens onveilig voelt in de eigen buurt.



Bron: O&S Groningen



Bron: Leefbaarheid- en veiligheidsenquête OIS – voor Beijum geldt dat Oost en West één wijk-enquête wijk vormen.

## DIEFSTAL

Was het aantal woninginbraken in 2015 gedaald tot onder de 900, is dit aantal in 2016 ongeveer gelijk gebleven. Op de kaart van 2016 zien we dat Noorddijk sterk gestegen is. Het gaat hier echter om een wijk qua aantallen woningen en de cijfers zijn per 1.000 woonruimten uitgedrukt.

aangiften diefstal af/uit woning per 1000 woonruimten - buurten



Bron: 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. De gemeente legt hier jaarlijks € 5 miljoen Bij. Dit resulteert in onderstaande budgetten:

### Jaarlijks budget leefbaarheidsverbetering in mln. Euro's

	Huismeesters	Lefier*	Nijstee	Patrimonium*	Wierden en Borgen	Gemeente	Totaal
2017	0,37	1,5	0,8	0,83	0,1	5,0	8.6
2018	0,37	1,5	0,8	0,83	0,1	5,0	8.6
2019	0,37	1,5	0,8	0,83	0,1	5,0	8.6
2020	0,37	1,5	0,8	0,83	0,1	5,0	8.6
<b>Totaal</b>	<b>1,4</b>	<b>6,0</b>	<b>3,2</b>	<b>3,32</b>	<b>0,4</b>	<b>20,0</b>	<b>32,92</b>

\*) is inclusief personele lasten. Overige kolommen zijn exclusief personele lasten.