

Onderwerp Prestatieafspraken 2017 en scheidingsvoorstellen
DAEB/niet-DAEB

Steller Sander Akkerman



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 83 02 Bijlage(n) 8

Ons kenmerk 6017546

Datum 16-11-2016 Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij informeren wij u over de concept-prestatieafspraken tussen de woningcorporaties Nijestee, Lefier, De Huismeesters, Patrimonium en Steelande, hun huurdersorganisaties en de gemeente voor het jaar 2017, met een doorkijk naar de komende jaren. We hebben deze prestatieafspraken in onze collegevergadering van 15 november 2016 vastgesteld en zijn voornemens deze met alle betrokken partijen begin december te ondertekenen. Daarnaast willen wij u informeren over onze zienswijzen aan de corporaties op hun scheidingsvoorstellen 'Diensten van Algemeen Economisch Belang' (DAEB) en 'Diensten niet van Algemeen Economisch Belang' (niet-DAEB).

Woonvisie als vertrekpunt

Basis voor de prestatieafspraken wordt gevormd door onze gemeentelijke woonvisie. Deze heeft u in juni 2015 vastgesteld. Voor een belangrijk deel van de uitvoering van de woonvisie werken we samen met de woningcorporaties in de stad. De samenwerking hebben we vastgelegd in een kaderdocument, welke u besproken heeft in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 7 oktober 2015. Dit kader bevat onze gezamenlijke uitgangspunten en ambities voor de periode 2016 t/m 2020 en hebben we bijgevoegd bij deze brief. Op hoofdlijn gaat het hierbij om voldoende beschikbare en betaalbare huurwoningen, verduurzaming van de huurvoorraad, en een veilige en leefbare woon- en leefomgeving via een gebiedsgerichte aanpak. Daarnaast hebben we hierin onze bestuurlijke werkafspraken vastgelegd.

Proces

Op basis van dit kaderdocument maken we jaarlijks prestatieafspraken, die we borgen in een uitvoeringsprogramma. In dit uitvoeringsprogramma zijn de uitgangspunten en ambities uit het kader vertaald in prestatieafspraken voor 2017. Daarnaast blikken we indicatief vooruit naar de komende vier jaar. Het is de optelsom van de biedingen van de individuele corporaties op de woonvisie van de gemeente Groningen. Door dit uitvoeringsprogramma jaarlijks te herijken kunnen we flexibel inspelen op nieuwe ontwikkelingen en opgaven.

We hebben gezamenlijk met alle corporaties en huurdersorganisaties de inhoud uitgewerkt op basis van de afzonderlijke biedingen van de corporaties. Deze biedingen hebben we individueel besproken met elke corporatie en de betreffende huurdersorganisatie(s). Daarnaast hebben we twee gezamenlijke overleggen georganiseerd met alle huurdersorganisaties op 25 april en 14 juni. Dit hebben wij zo gedaan omdat er in Groningen geen stedelijk huurdersplatform is. Een dergelijk overleg heeft in onze ogen meerwaarde als alle huurderorganisaties ook verder willen kijken naar het wonen in de stad. Niet alle huurderorganisaties hebben behoefte aan een overleg op stedelijk niveau. De gezamenlijke conclusie was dan ook dat er niet genoeg draagvlak is voor een stedelijk huurdersplatform.

Daarnaast hebben we met uw raad, de corporaties en huurdersorganisaties op 21 september een werksessie gehouden. Daar heeft u kennis kunnen nemen van de hoofdlijn van de nieuwe uitvoeringsafspraken. Deze hoofdlijn hebben we vertaald in nieuwe afspraken op basis van de begrotingen van de corporaties voor het jaar 2017. Het nu voorliggende uitvoeringsprogramma vormt het resultaat van dit proces. Ten opzichte van de huidige prestatieafspraken is er veel verbeterd, maar onze gezamenlijke ambities reiken verder. Daarom gaan we in het nieuwe jaar het gesprek aan om deze ambities te vertalen in nieuwe uitvoeringsafspraken.

De voorbereiding hiervan starten we direct in 2017. Door gebruik te maken van de nieuwe monitoringssystematiek willen we in het eerste kwartaal gezamenlijk met alle corporaties en huurderverenigingen de stand van zaken van de huurmarkt met elkaar bespreken. Op basis hiervan kunnen we dan een nieuw uitvoeringsprogramma vormgeven. Uiteraard bent u hierbij van harte uitgenodigd. U ontvangt hiervoor te zijner tijd een uitnodiging. Op 1 juli 2017 zullen de corporaties hun nieuwe bod bij de gemeente moeten inleveren. Op basis daarvan zullen we in de 2^e helft van 2017 in gesprek gaan over de uitvoeringsafspraken en, indien nodig, het dichter bij elkaar brengen van ambities en investeringen. Ook hierbij zullen we uw raad vroegtijdig betrekken.

Inhoud uitvoeringsprogramma 2017

Hieronder gaan we kort in op de belangrijkste punten uit het uitvoeringsprogramma en benoemen we de punten waar ambitie en afspraken uit elkaar lopen. Het dichterbij elkaar brengen van ambitie en afspraak zien we als belangrijke opgave voor komend jaar richting het uitvoeringsprogramma voor 2018.

Uitkomsten van de gesprekken

Zoals aangegeven zijn de huidige concept-prestatieafspraken op een flink aantal punten verbeterd ten opzichte van dit jaar, met name op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming. Op basis van onze gesprekken met de corporaties hebben Nijestee en De Huismeesters hun begroting ten opzichte van de biedingen op kleine onderdelen aangepast. Deze punten zijn nog niet in de prestatieafspraken opgenomen. Het gaat dan voor Nijestee om vertraging van de nieuwbouw De Velden (106 woningen) en vertraging in de vervanging van het Treslinghuis. De Huismeesters richt zich de komende jaren meer dan in het bod genoemd op het verbeteren van de kwaliteit van haar woningbezit. Het gaat dan om meer investeringen in sanitair, verduurzaming en het onderhoud. Hierbij heeft De Huismeesters gekeken naar de in de afspraken genoemde vier kerngebieden voor het gebiedsgericht werken.

Groei van de kernvoorraad

We hebben vorig jaar geconstateerd dat er meer moet gebeuren om onze gezamenlijke doelstelling van 85 – 190 woningen (netto toevoeging) per jaar te halen (exclusief jongerenhuisvesting). In de loop van dit jaar zijn de corporaties hier mee aan de slag gegaan, de huidige plannen gaan uit van een netto toename van ongeveer 250 woningen per jaar. Hiermee ziet het beeld voor de komende jaren er een stuk rooskleuriger uit ten opzichte van vorig jaar.

We blijven echter inzetten op meer investeringen in de sociale woningvoorraad op lange termijn, voor alle doelgroepen. Daarbij zijn de volgende punten van belang:

- We willen een versnelling aanbrengen in de nieuwbouw van sociale huurwoningen via een actieplan. In principe zou er altijd plek moeten zijn voor sociale huur in groot-schalige nieuwbouwwontwikkelingen. Hier gaan we in het Meerjarenprogramma Wonen nader op in. Binnen de nieuwbouwplannen zijn 480 nieuwbouwwoningen niet gekoppeld aan een concrete locatie. Hiervan is het onzeker of en waar deze gerealiseerd worden. Het komende halfjaar willen we hier meer duidelijkheid over krijgen van de corporaties. Voor realisatie van een deel zetten we in ieder geval in op Meerstad. Daarnaast zetten de corporaties bij hun nieuwbouwprogramma met name in op jongeren vanwege de huidige grote vraag. Met corporaties verkennen we de mogelijkheden deze woningen op termijn in te zetten voor andere doelgroepen en zo flexibel te kunnen benutten.
- Ook bij het verkoopprogramma geldt dat het niet geheel bekend is waar welke woningen verkocht worden. Het gaat dan met name om de verkoop van gezinswoningen. Daarnaast is verkoop van huurwoningen wat ons betreft alleen mogelijk als deze samenlopen met investeringen in nieuwbouw. Op deze manier blijven er per saldo voldoende sociale huurwoningen in de stad.
- Tot slot is het sloopprogramma gering. De komende jaren willen we meer inzetten op vernieuwing van de bestaande voorraad (sloop-nieuwbouw) en het introduceren van nieuwe woonmilieus in de stad. Met name in de binnenstad en schilwijken is (meer) vernieuwing van belang. In 2017 gaan we met de corporaties in gesprek om te kijken hoe de noodzakelijk vernieuwing van de sociale huurwoningvoorraad weer een impuls kan krijgen om grotere problemen op lange termijn te voorkomen.

In onderstaande afbeelding zijn de plannen van de corporaties voor de periode 2017-2020 schematisch weergegeven.

Alle



Verduurzaming

Het duurzaamheidsprogramma zoals in de afspraken benoemd is wijkt het verst af van onze ambitie. Hiervoor richten we ons voor de korte termijn op het jaarlijks extra verduurzamen van duizend woningen tot minimaal energielabel B. Er is echter een grotere inzet op duurzaamheid nodig. Daarom willen we het komend jaar onderzoeken hoe en in welk tempo de resterende voorraad kan worden verduurzaamd. We presenteren komend jaar met de corporaties een plan ter zake. De uitkomsten betrekken we bij het uitvoeringsprogramma voor 2018 en verder.

We willen gezamenlijk met de corporaties inzetten op Groningen Woont Slim (GWS) en hier afspraken over maken voor 2017 en 2018. Zo verkennen we de mogelijkheden om GWS aan individuele huurders aan te bieden, zetten we in op een GWS pop-up store in (mutatie)panden in de wijken en willen we GWS inzetten bij verkoop van huurwoningen. Voor de eerste fase van Warmtestad (3500 woningequivalenten) hebben we afspraken gemaakt met de corporaties. Van belang is om in de planning van nieuwbouw en renovaties af te stemmen met Warmtestad en hier nadere afspraken over te maken. Verder willen we verkennen welke woningen in welke wijken in aanmerking komen voor nul-op-de-meter verduurzaming.

Gebiedsgericht werken

Onze buurten en wijken in de stad staan er over de breedte genomen nog ruim voldoende tot goed op, zeker in vergelijking met andere grote steden. Maar we weten ook dat wijkvernieuwing/wijkontwikkeling een continue inzet vergt. Tegelijkertijd is sprake van een toenemende urgentie in een aantal wijken (Beijum, Selwerd, De Wijert-Noord en De Hoopte/Indische Buurt). Daarom willen we nu met de corporaties en huurders nadere afspraken maken over een gelijktijdige, gezamenlijke inzet op verbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving. We hebben u hierover eerder geïnformeerd in een aparte brief.

Eerder dit jaar hebben we hiervoor met corporaties afspraken gemaakt over programma-matching. Ook hebben we afgesproken een gemeenschappelijke analyse te maken en gezamenlijk de wijkopgaven te benoemen. Hierbij leggen we de focus op vier wijken. Uitwerking en formulering van deze afspraken vindt plaats in de eerste helft van 2017.

Doorstroming en toewijzingsbeleid

In het programma spreken we van een maximale wachttijd van twee jaren. Dit is een gemiddelde van vele soorten doelgroepen en soorten woningtypes binnen onze stad. Als het gaat om wachttijd zien we dat voor jongeren en ouderen deze acceptabel is, maar dat met name de wachttijd voor gezinnen te lang is. Hierbij gaat het niet om hele grote aantallen. Ook zijn er in absolute zin voldoende sociale huurwoningen voor gezinnen. Deze worden echter soms bewoond door kleinere huishoudens. Met het huidige toewijzingsbeleid wordt alleen gekeken naar het aantal punten dat een woningzoekende heeft gespaard, niet naar de samenstelling van het huishouden. Samen met de woningcorporaties gaan we daarom de werking van het systeem evalueren en bekijken of er aanleidingen en redenen zijn om de toewijzingssystematiek aan te passen. We willen in het voorjaar met een aantal scenario's over de woonruimteverdeelsystematiek komen. We houden hierbij aandacht voor de keuzevrijheid bij de verdeling van de woonruimte. Daarnaast starten we in 2017 pilots om ouderen te verleiden naar een andere woning te verhuizen. Deze woningen kunnen dan in potentie vrijkomen voor gezinnen.

Huisvesting vergunninghouders

Bij de huisvestingsopgave van vergunninghouders speelt de groei van deze groep een grote rol. Het blijft echter lastig te voorspellen hoe sterk deze groei de komende maanden of jaren door zal zetten. Vooralsnog hebben we bij het toewijzen van vergunninghouders een kleine achterstand opgelopen. Daarentegen is de taakstelling voor het eerste halfjaar van 2017 naar beneden bijgesteld ten opzichte van het tweede halfjaar van 2016 (van ongeveer 260 naar 150).

Op 31 oktober hebben alle corporaties, Humanitas en gemeente afspraken gemaakt over deze huisvestingsopgave. Het gaat dan meer specifiek om de instroom aan vergunninghouders te kunnen huisvesten, deze goed te spreiden over de corporaties en de verschillende wijken en te zorgen voor een goede woonbegeleiding. De ervaringen die we hierbij opdoen nemen we mee in onze inzet in de woonruimteverdeling.

Scheidingsvoorstellen DAEB/niet-DAEB

Op basis van de Woningwet scheiden corporaties vanaf 1 januari 2018 hun bezit in DAEB (de sociale huurvoorraad) en niet-DAEB (overig bezit). Niet-DAEB bezit kan verhuurd worden voor een hogere huurprijs of verkocht worden. Het scheiden heeft hiermee in één keer grote invloed op de totale woningvoorraad en de koers van de corporatie. Met onze zienswijzen reageren we op de scheidingsvoorstellen van de corporaties.

We hebben de scheidingsvoorstellen getoetst aan onderstaand vastgesteld beleid:

- Groei sociale huurvoorraad met 225 woningen per jaar;
- Toename aanbod vrije sector huurwoningen met 250 woningen per jaar;
- Zo min mogelijk gezinswoningen naar niet-DAEB;
- Niet-DAEB inzetten voor meer gemengde wijken;
- Behoud van sociale huur in de binnenstad;
- Behoud van ateliers en monumenten;
- Meenemen van DAEB niet-DAEB in onze monitoring.

De verplichte scheiding tussen DAEB en niet-DAEB leidt in Groningen slechts tot beperkte verschuivingen in de voorraad. Het niet-DAEB bezit stijgt van 944 naar 1277 woningen. Dit komt met name door Lefier, die 313 woningen naar de niet-DAEB tak overbrengt. Deze woningen vallen niet langer onder de sociale huurvoorraad. Bij de andere corporaties betreft het vooral woningen die ook nu al een vrije sector huur hebben. Bovendien vindt de verschuiving pas plaats bij mutatie. Uitgaande van 5% mutatie per jaar komt het neer op circa 65 woningen tot en met 2020. De netto gevolgen zijn daarmee de komende jaren beperkt.

Op hoofdlijnen kunnen we daarom instemmen met de verschuiving van een deel van het corporatiebezit van DAEB naar niet-DAEB. Het is hierbij wel van belang dat het niet-DAEB deel beschikbaar blijft voor de vrije sector huur en niet verkocht wordt. Om deze reden willen we hierover bij de jaarlijkse prestatieafspraken afspraken maken. Op basis van ons beleid hebben we een inhoudelijke zienswijze ingediend op de voorstellen van Lefier en (in mindere mate) Nijestee. Een afschrift van de zienswijzen is bijgevoegd.

Tot slot

De volledige prestatieafspraken voor het komende jaar kunt u vinden in bijgevoegd uitvoeringsprogramma 2017. Zoals aangegeven starten we direct in 2017 met de voorbereiding voor de prestatieafspraken van 2018. In het eerste kwartaal willen gezamenlijk met uw raad, alle corporaties en huurderverenigingen de stand van zaken van de huurmarkt met elkaar bespreken. Op basis hiervan kunnen we dan een nieuw uitvoeringsprogramma vormgeven. U ontvangt hiervoor te zijner tijd een uitnodiging.

Wij gaan er van uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink



Uitvoeringsprogramma 2017

Behorende bij

Groningen blijft in beweging

Kader voor prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties Groningen 2016 t/m 2020

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

Concept, 31 oktober 2016

Gecorrigeerd, 18 november 2016



Inhoud

Inleiding	4
Samenwerking, uitvoering en monitoring	6
1. Continueren Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord (BO NLA)	6
2. * Verdere ontwikkeling van het dashboard met meetinstrumenten	6
3. * Na 2017 evalueren overlegvorm gemeente-corporaties-huurderorganisaties.....	6
Betaalbaarheid (algemeen)	8
4. Woonlasten zo laag mogelijk houden.....	8
5. Financiële problemen voorkomen	8
6. * Uitvoeren, interpreteren en verbeteren van de benchmark.....	8
Beschikbaarheid	9
7. * Doorstroming bevorderen is de beste woonruimteverdeling	9
8. * Netto minstens 225 woningen per jaar om druk niet te laten oplopen	9
9. * In overleg treden met de minister	10
10. Op zoek naar nieuwe methoden en nieuwe allianties	10
11. Niet concurreren, maar krachten bundelen	10
12. Commerciële partijen inspireren en verleiden	10
13. Gerichte verkoop huurwoningen.....	10
14. * Groei voorraad jongerenwoningen neemt druk weg van overige voorraad	11
15. Beleggers interesseren en faciliteren	11
16. Doorstroming ouderen bevorderen	11
17. Woningaanpassing zo laagdrempelig mogelijk maken.....	12
18. Groepswonen ondersteunen en woonomgeving verbeteren	12
19. Zorgen voor voldoende geschikte woningen.....	12
20. Op zoek naar extra woningen voor asielzoekers met een verblijfsvergunning.....	12
21. Mantelzorg beter mogelijk maken	13
22. Jaarlijks behoefte bepalen	13
23. Focus op preventie	13
Vitale wijken	14
24. Jaarlijks monitoren, agenda maken en uitvoeren	14

25.	* Nieuwe afspraak: in gesprek over voorraadvernieuwing.....	14
26.	Budgetruimte reserveren voor bewonersinitiatieven.....	14
27.	Rollen helderder definiëren en vervullen.....	14
28.	Nieuwe ideeën ruimte geven	15
Verduurzaming.....		16
29.	* Blijven investeren in verduurzaming	16
30.	* Groningen Woont Slim biedt duurzaam wonen aan	16
31.	* Gemiddeld label B in 2020.....	16
32.	1000 bestaande woningen 'nul-op-de-meter' in 2019.....	17
33.	Energie neutraal bouwen	17
34.	* Plan maken voor betere acceptatie zonnepanelen.....	17
35.	Aardbevingsmaatregelen en verduurzaming combineren.....	17
36.	Werken aan bewustwording en energiezuiniger gedrag	17
37.	* Toepassen geothermie	17
38.	Samenwerken kennisinstellingen intensiveren.....	18
39.	Beleid ontwikkelen voor duurzaam gebruik materialen	18
Veiligheid		19
40.	* Plannen en werkafspraken maken	19
41.	Samenwerken met lokale bedrijven.....	19
42.	Nulmeting uitvoeren	19
43.	Versterking en verduurzaming combineren.....	19
44.	Ontwikkelen van een preventieve gebiedsgerichte aanpak woninginbraken	20
45.	Inbraakwerend hang- en sluitwerk gebruiken.....	20
Bijlage 1: Programma 2017		21
Bijlage 2: Indicatie uitvoering 2017-2020 totaal		23
Bijlage 3: Budget leefbaarheidsverbetering		25

Inleiding

Van ambitie naar uitvoering

In december 2015 hebben de corporaties in de gemeente Groningen en de gemeente het document Groningen blijft in beweging opgesteld, met daarin de gezamenlijke uitgangspunten en de ambities op het gebied van het woonbeleid voor de periode 2016 t/m 2020, als kader voor prestatieafspraken in de komende jaren. In het kader is afgesproken jaarlijks in het najaar een uitvoeringsprogramma te maken, met de concrete acties voor het komende jaar met doorkijk naar volgende jaren. Dit document is het uitvoeringsprogramma 2017, met als focus de jaren 2017-2020.

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

De afspraken in dit uitvoeringsprogramma zijn – ruwweg – in te delen in drie categorieën. De eerste behelst concrete afspraken over ingrepen in de woningvoorraad (bouw, sloop, verduurzamen, transformeren e.d.). Deze afspraken zijn ook te vinden in de getalsmatige overzichten in bijlage 1. De tweede categorie betreft afspraken van procedurele aard. Bijvoorbeeld over de onderlinge samenwerking, het smeden van nieuwe allianties met andere partijen en het verzamelen van adequatere stuurinformatie over bijvoorbeeld wachttijden in de sociale huur. De derde categorie afspraken betreft het gereedschap dat we moeten ontwikkelen om die stuurinformatie te vergaren.

In 2016 staken we veel energie in het ontwikkelen van nieuwe en betere meetinstrumenten. Er is inmiddels een monitor waarmee de prestaties op de getalsmatig meetbare onderwerpen inzichtelijk zijn. Dat inzicht gebruiken we voor doelgerichte samenwerking in de Groningse volkshuisvesting tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente.

Ten opzichte van de vorige editie van de uitvoeringsafspraken zijn dit de belangrijkste verschillen:

- Met de nieuwe uitvoeringsafspraken maken de corporaties alsnog de ambitie waar om 85-190 woningen netto per jaar toe te voegen over de periode 2016-2020.
- Inmiddels is meetbaar geworden dat de woonlast van huurders gemiddeld daalde door de investeringen van de afgelopen jaren. De verduurzaming van de woningvoorraad in de zin van isolatie en nieuwe installaties blijft achter bij de ambitie. Daar staat tegenover dat de effecten van Warmtestad (grootschalige toepassing van aardwarmte in de noordwestelijke wijken) een stap concreter geworden, en dat er parallel aan de begrote maatregelen ook individuele verbeteringen worden doorgevoerd aan woningen. Zie hierover de afspraken 28 t/m 37 in het hoofdstuk 'Verduurzaming'.
- De onzekerheden in onze opgave voor huisvesting van vluchtelingen en asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen nemen af. De toestroom naar tijdelijke opvang is inmiddels drastisch afgenomen, maar de huisvesting van de reeds aanwezige vluchtelingen en asielzoekers vraagt evengoed om extra woonruimte. De verwachting is dat de komende jaren de resterende taakstelling kan worden weggewerkt.
- Het belangrijkste effect van de aardbevingen in de stad Groningen is momenteel een dilemma bij de corporaties met plannen in de oostelijke wijken: wachten met bouwen totdat de meerkosten van aardbevingsveilig bouwen gedekt zijn, of als risico nemen en de ontwikkeling eerst voor eigen rekening doorzetten. In de praktijk kiezen de corporaties voor het laatste, met het oog op de volkshuisvestelijke noodzaak.
- Inmiddels zijn er procesafspraken gemaakt met de corporaties en huurdersorganisaties. Er is in onderling overleg gekozen voor gezamenlijke kennisdeling en tripartiete onderhandelingen over het bod van elke corporatie afzonderlijk. Elke corporatie dient jaarlijks met haar huurdersorganisatie haar bod in, en voert daarover onderhandeling met de gemeente.

Groningen, november 2016

Leeswijzer

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

Elk thema correspondeert met de ambities (Wat willen we?) uit het kaderdocument. We herhalen die ambities steeds (gearceerd). De uitvoeringsafspraken voor 2017 hebben een doorlopende nummering, soms met een doorkijkje naar de volgende jaren.

Onder sommige afspraken staat cursieve tekst. Daarin staat in hoeverre we de betreffende ambitie op dit moment kunnen waarmaken.

De afspraken die anders zijn dan in 2016, zijn gemarkeerd met een *

Samenwerking, uitvoering en monitoring

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

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

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

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

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

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

2. * Verdere ontwikkeling van het dashboard met meetinstrumenten

Samen hebben we beleidsinstrumenten met een behoorlijke maatschappelijke en financiële impact, zoals woonruimteverdeling en –toewijzing, inzet van restanten ISV, huurinkomsten, verkoop van woningen, sloop / nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. De optimale inzet van deze instrumenten, vraagt om goede ‘finetuning’ van investeringen, zodat deze elkaar versterken. Met het oog hierop ontwikkelden we een methodiek van meten, een ‘dashboard’, om de effecten in de sociale voorraad op het gebied van onder andere beschikbaarheid, betaalbaarheid, vitaliteit in de wijken, duurzaamheid en veiligheid goed te kunnen volgen. Het huidige dashboard geeft inzicht op stedelijk niveau over de belangrijkste volkshuisvestelijke thema’s. In 2017 wordt het dashboard geüpdatet, uitgebreid met preciezere metingen (zoals: meting op wijkniveau, thema gezinnen, inzicht koopmarkt, wijkkompassen). De actuele uitkomsten van het dashboard worden bij elk gezamenlijk overleg tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties besproken.

3. * Na 2017 evalueren overlegvorm gemeente-corporaties-huurderorganisaties

Met de corporaties en de huurdersorganisaties hebben we afgesproken hoe we met hen overleggen over de uitvoering van de afspraken en over nieuwe biedingen voor volgende

jaarschijven van de prestatieafspraken. Kennisdeling doen we gezamenlijk: zo vroeg mogelijk in het jaar organiseren we een bijeenkomst waarin alle betrokkenen worden geïnformeerd over de uitkomsten van het dashboard met volkshuisvestelijke informatie. Desgewenst herhalen we dat op andere momenten in het jaar. Met die kennis kunnen de corporaties met hun huurdersorganisaties individueel een bod voorbereiden, waarover zij 'tripartiet' in gesprek gaan met de gemeente. Een belangrijke reden voor een individueel traject is dat er géén volledig draagvlak gevonden is bij de huurdersorganisaties voor een gezamenlijk optreden bij het bieden en onderhandelen.

Betaalbaarheid (algemeen)

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

Wij willen dat onze doelgroep iets te kiezen heeft.

4. Woonlasten zo laag mogelijk houden

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

5. Financiële problemen voorkomen

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

6. * Uitvoeren, interpreteren en verbeteren van de benchmark

De corporaties werken aan voldoende betaalbare woningen door keuzes te maken in huurbeleid, nieuwbouw, verkoop, sloop en verduurzaming. Dit volgen we sinds 2016 met een benchmark van Woningnet. In 2017 werken we een meetwijze uit die beter laat zien wat de kansen voor de groep gezinnen zijn, en hoe de groep is samengesteld die al lang zoekt en vaak reageerde maar nog geen woning vond.

Beschikbaarheid

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).

Sociale huur

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

We willen meer sociale huurwoningen.

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

7. * Doorstroming bevorderen is de beste woonruimteverdeling

In dit programma wordt gesproken van een maximale zoektijd van twee jaren. De woningvoorraad in Groningen is groot en gevarieerd genoeg om alle groepen passend te kunnen huisvesten. Op stedelijk niveau is een woonruimteverdeling met zoveel mogelijk vrijheid de beste garantie voor gelijkwaardige zoektijden bij het vinden van een passende woning. Voor sommige groepen geldt echter een hogere zoektijd. Zoals onder punt 6 is benoemd, monitoren we de kansen per doelgroep en zoeken we tegelijk naar bijzondere gevallen waar de zoektijd te hoog is. In die gevallen werken we eerst aan betere doorstroming, en pas als dat te weinig effect heeft, is ingrijpen via woonruimteverdeling of specifieke nieuwbouw voor die gevallen aan de orde.

8. * Netto minstens 225 woningen per jaar om druk niet te laten oplopen

Op basis van marktonderzoek uit 2013 wensten we een netto voorraadtoename tot 2020 met 425 tot 950 *sociale, zelfstandige* huurwoningen door corporaties en marktpartijen samen (85-190 gemiddeld per jaar). Het regionale marktonderzoek uit 2015 wijst op een veel grotere behoefte en er is ook daadwerkelijk een snellere groei meetbaar. Enerzijds komt dit door een sterk aantrekkende huishoudensgroei in Groningen, anderzijds doordat ook jongeren en studenten steeds vaker een zelfstandige woning wensen. De snelle groei van de groep jonge huishoudens heeft de afgelopen jaren geleid tot veel gedeeld woninggebruik, met een hoge druk op bestaande woonwijken als gevolg.

Begin 2017 start een discussie over de actualisering van de woonvisie en de kaderafspraken tussen gemeente en corporaties. Dan zullen we de afspraak over de benodigde netto voorraadontwikkeling ook herijken. Naar verwachting zal de benodigde voorraadontwikkeling hoger uitvallen. In het realiseren van extra woningen kunnen zowel corporaties als particuliere partijen een rol spelen.

In dit uitvoeringsprogramma zijn de volgende aantallen opgenomen voor de periode 2017 t/m 2020: de sociale huurvoorraad groeit met netto gemiddeld 375 woningen per jaar, waarvan ruim 250 zelfstandig, 75 semi-zelfstandig en 50 onzelfstandig. Dit is de optelsom van nieuwbouw, sloop, verkoop en verschuivingen van en naar de vrije sector. Dat ligt hoger dan de vastgelegde ambitie in de kaderafspraken (85-190 woningen per jaar).

De verplichte scheiding tussen DAEB en niet-DAEB leidt in Groningen slechts tot beperkte verschuivingen in de voorraad. Met name Lefier brengt een deel van haar sociale huurwoningen over naar niet-DAEB, waardoor deze niet langer onder de sociale huurvoorraad vallen. Nijestee werkt in twee richtingen: zowel van DAEB naar niet-DAEB als andersom. Bij de andere corporaties betreft het vooral woningen die ook nu al een vrije sector huur hebben. Bovendien gebeurt dit pas bij mutatie. De netto gevolgen zijn daardoor de komende vier jaar beperkt. Uitgaande van 5% mutatie per jaar komt het neer op ca. 70 woningen tot en met 2020 die per saldo in de niet-DAEB categorie vallen.

~~9. * In overleg treden met de minister~~

10. Op zoek naar nieuwe methoden en nieuwe allianties

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

Middeninkomens

We willen dat het aanbod aan vrije sector huurwoningen de komende jaren toeneemt met 1.250 woningen tot en met 2020 (gemiddeld 250 woningen per jaar) door nieuwbouw of veranderingen in de bestaande voorraad.

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

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

11. Niet concurreren, maar krachten bundelen

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

12. Commerciële partijen inspireren en verleiden

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

13. Gerichte verkoop huurwoningen

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

In dit uitvoeringsprogramma zijn de volgende aantallen opgenomen voor de periode 2017 t/m 2020: verkoop van bijna 800 huurwoningen (gemiddeld 200 per jaar). Hiervan zijn ruim 200 woningen nu al vrije sector huurwoningen; dit gaat dus niet ten koste van de sociale huurvoorraad.

Studenten en jongeren

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

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

14. * Groei voorraad jongerenwoningen neemt druk weg van overige voorraad

De huidige druk op de sociale huurvoorraad (en tevens de koopvoorraad) is alleen te beheersen door voldoende woningen te bieden voor de groeiende groep jongeren (jonge werkenden en studenten). We willen minimaal de trend van voorraadtoename van kwalitatief betere woningen voor studenten en jongeren van de afgelopen tien jaar vasthouden: een netto groei van 500 eenheden (lieft in een zo zelfstandig mogelijke, subsidiabele woonvorm) in de periode 2016 tot en met 2020 (gemiddeld 100 per jaar). Het gaat om zowel particuliere investeringen als het programma van de corporaties. De corporaties vullen waar mogelijk de particuliere markt aan. Doel is niet alleen om de voorraad te laten groeien, maar ook om jongeren een betere prijs-kwaliteit verhouding te bieden en om bestaande wijken met een hoog aandeel jongeren te ontlasten.

In dit uitvoeringsprogramma worden in de komende vier jaar namens de corporatie nu netto ruim 1.150 wooneenheden toegevoegd (ruim 1.050 door nieuwbouw, bijna 200 extra door transformatie van bijvoorbeeld kantoren en zorggebouwen, sloop van ca. 75). Van de netto toevoeging van ruim 1.150 woningen zijn er ruim 650 zelfstandig, ca. 300 semi-zelfstandig en ca. 200 onzelfstandig. ca. 500 onzelfstandig. De plannen van de marktpartijen kennen we niet precies, maar zij realiseerden in de afgelopen drie jaren jaarlijks gemiddeld bijna 400 woningen gericht op studenten

15. Beleggers interesseren en faciliteren

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

Gezinnen

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

16. Doorstroming ouderen bevorderen

We gaan meer gezinswoningen beschikbaar maken door het voor ouderen aantrekkelijker en makkelijker te maken te verhuizen naar een woning die beter bij hun situatie past. We gaan hierbij meer gebruik maken van een 'seniorenmakelaar' die betrokken ouderen persoonlijk adviseert en

begeleidt. Mocht dit niet tot resultaat leiden, dan zetten we andere instrumenten in (als woonruimteverdeling of nieuwbouw).

Ouderen

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

17. Woningaanpassing zo laagdrempelig mogelijk maken

De gemeente ontwikkelt een manier om woningaanpassing zo laagdrempelig mogelijk te maken. Daarvoor start zij een experiment van mobiele adviesteams / coaches die ouderen helpen zo eenvoudig mogelijk aanpassingen in hun woning (zelf of laten doen). We zoeken naar een manier van werken met maatschappelijke meerwaarde, bijvoorbeeld door de inzet van werkzoekenden.

18. Groepswonen ondersteunen en woonomgeving verbeteren

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

19. Zorgen voor voldoende geschikte woningen

De corporaties zorgen voor voldoende beschikbaar aanbod voor de senioren binnen de doelgroep. We stellen vooraf geen aantal vast voor de groei van het aantal woningen specifiek voor senioren.

Kwetsbare personen

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

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

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

In dit programma staan de afspraken voor huisvesting van deze doelgroep. De actualiteit van de vluchtelingenproblematiek dwingt tot nieuwe maatregelen, hoewel de behoefte in aantallen de komende jaren kleiner is dan in 2016 verwacht. Er is meer woonruimte voor verblijfsgerechtigden nodig. Een deel van de benodigde woonruimte zal buiten de corporaties om gerealiseerd moeten worden. We gaan samen met de corporaties en andere partijen creatief op zoek naar oplossingen, bijvoorbeeld door sloopp programma's te vertragen of vastgoed tijdelijk te bestemmen voor wonen. De gemeente zorgt voor adequate begeleiding. We constateren dat de woonruimteverdeling voor deze doelgroep goed werkt. De huidige urgentiesystematiek loopt af, maar onze insteek is om de goede dingen van de huidige werkwijze ook in de komende jaren voort te zetten.

21. Mantelzorg beter mogelijk maken

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

22. Jaarlijks behoefte bepalen

De corporaties voegen woningen toe voor kwetsbare groepen. We verbinden hier geen taakstellende aantallen aan. Op basis van onze samenwerking met maatschappelijke partners bepalen we jaarlijks hoe we er voor kunnen zorgen dat er steeds een passende woning is op een passende plek.

23. Focus op preventie

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

Vitale wijken

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

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

24. Jaarlijks monitoren, agenda maken en uitvoeren

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

De gemeente heeft inmiddels afspraken gemaakt over de wijze waarop er op stedelijk niveau richting gegeven wordt aan de inzet van middelen en maatregelen per wijk. Daarin hebben de WIJ-teams een hoofdrol, maar worden ook corporaties betrokken.

Gezamenlijk is er in dit uitvoeringsprogramma op basis van de leefbaarheidsmiddelen voor de looptijd 2016-2020 35 tot 40 mln. Beschikbaar (7-8 per jaar), waarvan een klein deel al is toegekend aan concrete projecten. In de bijlage staat dit in meer detail. Voor de jaren 2017-2020 zijn deze bedragen geüpdatet. Er is voor de jaren 2017-2020 ca. 30 mln. begroot (7,5 per jaar).

25. * Nieuwe afspraak: in gesprek over voorraadvernieuwing

In 2017 start een discussie tussen gemeente en corporaties over de woonvisie en het huidige kader voor de prestatieafspraken. We stellen ons dan ook de vraag of de huidige verhouding tussen verbetering en vervanging van woningen voldoende bijdraagt aan de benodigde kwaliteitsverbetering van woningen. Daarbij gaat het niet alleen om energetische kwaliteit, maar ook om onderwerpen als de plattegrond en de uitstraling.

26. Budgetruimte reserveren voor bewonersinitiatieven

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

27. Rollen helderder definiëren en vervullen

De rollen van gemeente en corporaties gaan we, afhankelijk van de rol van bewoners en de staat van de wijk, scherper definiëren en invullen. In alle gevallen is het doel om zoveel mogelijk de bewoners een actieve rol te laten spelen. Bij onze aanpak laten we ons leiden door de volgende methodiek:

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

28. Nieuwe ideeën ruimte geven

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

Verduurzaming

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.

We willen het kennisklimaat in Groningen verder stimuleren en versterken.

We willen materialen duurzamer gebruiken.

29. * Blijven investeren in verduurzaming

De corporaties blijven investeren in verduurzaming. Voorwaarde is dat de maatregelen de woonlasten verlagen. In de bijlagen is te zien hoeveel woningen het betreft voor de periode 2017-2020. Het niveau van investeren is op hoofdlijnen gelijk aan dat van de uitvoeringsafspraken van 2016.

30. * Groningen Woont Slim biedt duurzaam wonen aan

Groningen Woont Slim was tot 2016 een platform voor advies aan huiseigenaren die hun woning wensen te verduurzamen. Sinds oktober 2016 is Groningen Woont Slim eveneens een winkel waar je duurzaam wonen simpel en snel koopt. De winkel kan vooralsnog vooral huiseigenaren met een woning uit de periode 1945-1975 direct een aanbod doen, en anders een maatwerkaanbieding doen. Mogelijk wordt dit aanbod ook aan huurders gedaan; de gemeente gaat daarover in gesprek met corporaties.

31. * Gemiddeld label B in 2020

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

Tot 2020 gaat dit uitvoeringsprogramma de komende vier jaar uit van verduurzaming met in totaal ruim 5.600 woningen (afgerond nieuwbouw 2.350, sloop 300, verduurzaming bestaand bezit 3.600¹, stroomversnelling ruim 100). Op basis van een globale doorrekening van het vorige programma, met aannames voor de mate van labelsprongen per woning, bewoog de Groninger huurvoorraad richting een energie-index van 1,4. Met name het aantal nieuw te bouwen woningen ligt in dit programma hoger. De gemiddelde kwaliteit zal daardoor eerder gunstiger worden ten opzichte van het programma uit 2016, maar omdat ook de sloop lager uitvalt, zal het resterende energetisch slechte bezit ook langer blijven bestaan. Geothermie is hierin niet meegenomen; als dit een succes wordt, wordt de energie-index dus gunstiger.

¹ Specifiek van De Huismeesters is belend dat zij een hogere ambitie heeft dan nu begroot. De Huismeesters onderzoekt in hoeverre een snellere verduurzaming van bestaand bezit haalbaar is.

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

32. 1000 bestaande woningen 'nul-op-de-meter' in 2019

We streven ernaar om in 2019 1.000 bestaande woningen naar 'nul-op-de-meter' gebracht te hebben. Dit kan verschillende manieren bereikt worden, bouwkundig, geothermie en anders.

Op basis van de huidige plannen worden tot 2020 120 woningen bouwkundig nul-op-de-meter gemaakt. In potentie kan bij ruim 3.000 corporatiewoningen geothermie een grote bijdrage leveren aan het energieneutraal maken van deze woningen (intentieovereenkomst Warmtestad).

33. Energieneutraal bouwen

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

Het indicatieve programma gaat uit van bijna 2.350 nieuwe woningen in de periode 2017-2020, waarvan ruim 700 in 2017.

~~**34. * Plan maken voor betere acceptatie zonnepanelen**~~

Vervallen

35. Aardbevingsmaatregelen en verduurzaming combineren

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

36. Werken aan bewustwording en energiezuiniger gedrag

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

37. * Toepassen geothermie

De gemeente en het waterbedrijf werken aan een grootschalige en bedrijfsmatige gebruik van geothermie (het WarmteStad project), een uniek en geheel nieuw project in Nederland. Het behelst de levering van warmte uit de diepe ondergrond (120°C) voor 10.000 huishoudens, via een warmtenet in de wijken Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen en Zernike. Inmiddels is de eerste fase van start gegaan. Naar verwachting worden begin 2018 de eerste woningen in Groningen-Noordwest en Zernike van aardwarmte voorzien.

38. Samenwerken kennisinstellingen intensiveren

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

39. Beleid ontwikkelen voor duurzaam gebruik materialen

We gaan bewuster om met bouwmaterialen. We besteden vroegtijdiger aandacht aan hergebruik, biobased materialen en duurzaamheid. We ontwikkelen daarvoor samen beleid gericht op het bewuster omgaan met grondstoffen, duurzaam materiaal, vervoersstromen, mede vanuit het oog van 'Total Cost of Ownership' (bijvoorbeeld: niet alleen rekening houden met laagste prijs, maar ook met de kwaliteit en kosten op langere termijn) en Total Sustainability (bijvoorbeeld: niet alleen rekening houden met de directe duurzaamheid zoals het energieverbruik, maar ook kijken of het product duurzaam geproduceerd is, naar de transportkosten, de levensduur en de mogelijkheden om te daarna te hergebruiken). Gemeente en corporaties implementeren het nieuwe beleid in 2017.

Veiligheid

We willen dat Groningers veilig wonen.

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

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

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

We willen een veiliger woon- en leefomgeving

40. * Plannen en werkafspraken maken

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

Een actueel effect van de aardbevingsproblematiek in de stad Groningen is een dilemma bij de corporaties met plannen in de oostelijke wijken: wachten met bouwen totdat de meerkosten van aardbevingsveilig bouwen gedekt zijn, of als risico nemen en de ontwikkeling eerst voor eigen rekening doorzetten. In de praktijk kiezen de corporaties voor het laatste, met het oog op de volkshuisvestelijke noodzaak.

41. Samenwerken met lokale bedrijven

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

42. Nulmeting uitvoeren

De corporaties verrichten een nulmeting van hun voorraad, om zo het effect van nieuwe aardbevingen te kunnen vaststellen. De corporaties bouwen nieuwe huurwoningen conform de dan actuele normen voor aardbevingsbestendig bouwen. In dit uitvoeringsprogramma zijn nog geen aantallen bouwkundig versterken opgenomen, omdat nog niet definitief bekend is om hoeveel woningen het gaat.

43. Versterking en verduurzaming combineren

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

44. Ontwikkelen van een preventieve gebiedsgerichte aanpak woninginbraken

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

45. Inbraakwerend hang- en sluitwerk gebruiken

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

Bijlage 1: Programma 2017

De cijfers betreffen zelfstandige en onzelfstandige woningen

Corporatie Huismeesters
 Oplever-jaar 2017
 Onzelfstandig Zelfstandig (Alle)

Som van Aantal	Kolomlabels						
Rijlabels	Nieuwbouw	Toevoeging door transformatie	Sloop	Verkoop	DAEB > niet-DAEB	Verduurzaming	Stroomversnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.			20				
< aftoppingsgrens			-12	-40		0	275
< huurtoeslaggrens					-25		
Divers							
vrije sectorhuur					-5	0	
Eindtotaal			7	-40	-30	0	275

Corporatie Lefier
 Oplever-jaar 2017
 Onzelfstandig Zelfstandig (Alle)

Som van Aantal	Kolomlabels						
Rijlabels	Nieuwbouw	Toevoeging door transformatie	Sloop	Verkoop	DAEB > niet-DAEB	Verduurzaming	Stroomversnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.							
< aftoppingsgrens		12				-16	120
< huurtoeslaggrens							
Divers					-40		
vrije sectorhuur					-3	16	
Eindtotaal	12				-43	0	120

Corporatie Nijestee
 Oplever-jaar 2017
 Onzelfstandig Zelfstandig (Alle)

Som van Aantal	Kolomlabels						
Rijlabels	Nieuwbouw	Toevoeging door transformatie	Sloop	Verkoop	DAEB > niet-DAEB	Verduurzaming	Stroomversnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	441			-146			
< aftoppingsgrens	152						
< huurtoeslaggrens					-50		
Divers							
vrije sectorhuur					-50	6*	
Eindtotaal	593			-146	-100	106	300

* Nijestee brengt eenmalig dit aantal woningen van niet-DAEB terug naar DAEB. Gelijktijdig worden ook woningen van DAEB naar niet-DAEB verplaatst, zij het dat dit slechts bij mutatie gebeurt, ca. 6 per jaar.

Corporatie Patrimonium
 Oplever-jaar 2017
 Onzelfstandig Zelfstandig (Alle)

Som van Aantal	Kolomlabels						
Rijlabels	Nieuwbouw	Toevoeging door transformatie	Sloop	Verkoop	DAEB > niet-DAEB	Verduurzaming	Stroomversnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr. < aftoppingsgrens						0	
< huurtoeslaggrens	109				-20		314
Divers						0	
vrije sectorhuur						0	
Eindtotaal	109				-20	0	314

Corporatie Steelande
 Oplever-jaar 2017
 Onzelfstandig Zelfstandig (Alle)

Som van Aantal	Kolomlabels						
Rijlabels	Nieuwbouw	Toevoeging door transformatie	Sloop	Verkoop	DAEB > niet-DAEB	Verduurzaming	Stroomversnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr. < aftoppingsgrens						0	42
< huurtoeslaggrens							
Divers					-16		
vrije sectorhuur						0	
Eindtotaal					-16	0	42

Corporatie (Alle)
 Oplever-jaar 2017
 Onzelfstandig Zelfstandig (Alle)

Som van Aantal	Kolomlabels						
Rijlabels	Nieuwbouw	Toevoeging door transformatie	Sloop	Verkoop	DAEB > niet-DAEB	Verduurzaming	Stroomversnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	441		20	-146			
< aftoppingsgrens	164		-12	-40		84	617
< huurtoeslaggrens	109				-95		314
Divers					-56		
vrije sectorhuur					-58	22	
Eindtotaal	714		7	-186	-209	106	931

Bijlage 2: Indicatie uitvoering 2017-2020 totaal

Corporatie Huismeesters
 Oplever-jaar 2017-2020
 Onzelfstandig Zelfstandig (Alle)

Som van Aantal	Kolomlabels						
Rijlabels	Nieuwbouw	Toevoeging door transformatie	Sloop	Verkoop	DAEB > niet-DAEB	Verduurzaming	Stroomversnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.			79				
< aftoppingsgrens			-57	-40		0	550
< huurtoeslaggrens	14				-97		300
vrije sectorhuur					-23	0	
Divers							
Eindtotaal	14		22	-40	-120	0	850

Corporatie Lefier
 Oplever-jaar 2017-2020
 Onzelfstandig Zelfstandig (Alle)

Som van Aantal	Kolomlabels						
Rijlabels	Nieuwbouw	Toevoeging door transformatie	Sloop	Verkoop	DAEB > niet-DAEB	Verduurzaming	Stroomversnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.							
< aftoppingsgrens	594		-20			-62	821
< huurtoeslaggrens							120
vrije sectorhuur					-3	62	
Divers					-120		
Eindtotaal	594		-20		-123	0	821

Corporatie Nijestee
 Oplever-jaar 2017-2020
 Onzelfstandig Zelfstandig (Alle)

Som van Aantal	Kolomlabels						
Rijlabels	Nieuwbouw	Toevoeging door transformatie	Sloop	Verkoop	DAEB > niet-DAEB	Verduurzaming	Stroomversnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	665			-213			
< aftoppingsgrens	877					80	1.200
< huurtoeslaggrens					-200		
vrije sectorhuur					-200	26	
Divers							
Eindtotaal	1.542			-213	-400	106	1.200

Corporatie Patrimonium
 Oplever-jaar 2017-2020
 Onzelfstandig Zelfstandig (Alle)

Som van Aantal	Kolomlabels						
Rijlabels	Nieuwbouw	Toevoeging door transformatie	Sloop	Verkoop	DAEB > niet-DAEB	Verduurzaming	Stroomversnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.							
< aftoppingsgrens						0	
< huurtoeslaggrens	109				-80		645
vrije sectorhuur						0	
Divers							
Eindtotaal	109				-80	0	645

Corporatie Steelande
 Oplever-jaar 2017-2020
 Onzelfstandig Zelfstandig (Alle)

Som van Aantal	Kolomlabels						
Rijlabels	Nieuwbouw	Toevoeging door transformatie	Sloop	Verkoop	DAEB > niet-DAEB	Verduurzaming	Stroomversnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.							
< aftoppingsgrens				-40		0	83
< huurtoeslaggrens							
vrije sectorhuur						0	
Divers	103			-16	-62		
Eindtotaal	103			-56	-62	0	83

Corporatie (Alle)
 Oplever-jaar 2017-2020
 Onzelfstandig Zelfstandig (Alle)

Som van Aantal	Kolomlabels						
Rijlabels	Nieuwbouw	Toevoeging door transformatie	Sloop	Verkoop	DAEB > niet-DAEB	Verduurzaming	Stroomversnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	665		79	-213			
< aftoppingsgrens	1.471		-77	-80		18	2.654
< huurtoeslaggrens	123				-377		945
vrije sectorhuur					-226	88	
Divers	103			-16	-182		
Eindtotaal	2.362		2	-309	-785	106	3.599

Bijlage 3: Budget leefbaarheidsverbetering

In de vorige versie van deze uitvoeringsafspraken presenteerden we een gedetailleerd overzicht van maatregelen per wijk. Het budget van de corporaties en de gemeente is niet wezenlijk veranderd sinds 2016. Wel wijzigt de precieze inzet van die middelen. In deze uitvoeringsafspraken presenteren we niet opnieuw de precieze maatregelen per wijk, omdat dit van een zeer hoog detailniveau is en bovendien actualiteitsgevoelig. Voor een doorkijk in het soort maatregelen, verwijzen we naar de uitvoeringsafspraken van 2016. Belangrijk is dat corporaties, gemeenten en andere betrokkenen hun aanpak op elkaar afstemmen waar nodig. Zie hiervoor de afspraken 24 tot en met 28n in deze memo.

Hierna volgt een bijgewerkt, indicatief, budgetoverzicht voor de resterende jaren 2017-2020.

Totaal	Huismeesters	Lefier¹	Nijestee	Patrimonium	Steelande	Gemeente *	Totaal
2017	0,3	0,5	0,8	0,8	0,1	5,0	7,5
2018	0,3	0,5	0,6	0,8	0,1	5,0	7,3
2019	0,3	0,5	0,6	0,8	0,1	5,0	7,3
2020	0,3	0,5	0,6	0,8	0,1	5,0	7,3
Totaal	1,3	3,5	3,0	3,2	0,2	20,0	29,4
Projectgebonden	Huismeesters	Lefier	Nijestee	Patrimonium	Steelande	Gemeente *	Totaal
2017	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
2018	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
2019	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
2020	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Totaal	1,1	1,2	0,1	0,0	0,0	0,0	2,3
Nog te verdelen	Huismeesters	Lefier	Nijestee	Patrimonium	Steelande	Gemeente *	Totaal
2017	0,0	0,4	0,6	0,0	0,1	5,0	6,1
2018	0,1	0,4	0,6	0,0	0,1	5,0	6,1
2019	0,1	0,4	0,6	0,0	0,1	5,0	6,1
2020	0,1	0,4	0,6	0,0	0,1	5,0	6,1
Totaal	0,2	1,6	2,9	0,0	0,2	20,0	24,4

¹ Exclusief uren

Scheidingsvoorstellen corporaties DAEB – niet-DAEB

Inleiding

Op basis van de Woningwet scheiden corporaties vanaf 1 januari 2018 hun bezit in DAEB en niet-DAEB. De kernvoorraad van de corporatie komt in de DAEB-tak terecht. Voor deze woningen gelden toewijzingsregels, zoals een inkomenstoets, een maximale huur en huurprijsstijging en de passendheidstoets. Voor de woningen in de niet-DAEB gelden geen toewijzingsregels. Deze woningen kunnen verhuurd worden voor een hogere huurprijs of verkocht worden.

In de Woningwet is vastgelegd dat corporatie, gemeente en huurdersorganisatie samen verantwoordelijk zijn voor de manier waarop de corporatie bijdraagt aan de lokale doelstellingen. Het scheiden heeft in één keer grote invloed op de totale woningvoorraad en de koers van de corporatie. Dit bepaalt hoe de woningvoorraad van de corporatie eruit komt te zien.

Input gemeente

Het ontwerpvoorstel moet voor 1 januari 2017 zijn ingediend door de corporatie. Hierbij moeten zienswijzen worden bijgevoegd van de gemeente(n) waarin de corporatie actief is. Ook moeten zienswijzen worden bijgevoegd van de huurdersorganisaties. In onze zienswijze toetsen we of het voorstel past bij ons gemeentelijk (volkshuisvestings)beleid. Is onze zienswijze negatief, dan motiveren we dat aan de hand van ons beleidskader. Bij een negatieve zienswijze moet de corporatie verantwoorden wat hij heeft gedaan om tot een gesprek te komen en waarom hij het voorstel van de gemeente of huurders niet heeft gevolgd.

Inhoud scheidingsvoorstellen

We hebben scheidingsvoorstellen ontvangen van Woonzorg, De Huismeesters, Nijestee, Patrimonium en Lefier. Op 3 november ontvingen we van Steeland wonen (Wierden en Borgen) het laatste scheidingsvoorstel. Nu dit voorstel ook binnen is hebben we een integrale afweging kunnen maken voor het gehele sociale huurbezit.

Soort scheiding

Een corporatie kan ervoor kiezen om de niet-DAEB-activiteiten binnen de eigen organisatie via een gescheiden boekhouding administratief te scheiden. Ook kan de corporatie ervoor kiezen om de niet-DAEB-activiteiten af te splitsen in een juridische dochter. Als laatste kan de corporatie deel administratief scheiden en een deel onderbrengen in een dochter. Nijestee, Patrimonium en De Huismeesters kiezen voor administratief scheiden. Lefier kiest in eerste instantie ook voor administratief scheiding met als optie om later nog eventueel niet-DAEB bezit onder te brengen in aparte BV's. Niet-DAEB investeringen van administratief gescheiden woningcorporaties in een gebied moeten ten dienste staan van hun DAEB-bezit in datzelfde gebied. Daarnaast moeten niet-DAEB investeringen in gebouwen met een bedrijfsmatige bestemming een op wijk of buurt gerichte functie hebben. Dit betekent dat de corporaties niet meer in bijvoorbeeld ateliers mogen investeren. Tot slot is er bij administratief gescheiden niet-DAEB activiteiten een groter risico op marktverstoring, kruissubsidie en risico's die terug kunnen slaan op DAEB activiteiten. Het is daarom lastiger voor corporaties om niet-DAEB activiteiten te ontwikkelen bij een administratieve scheiding.

Verschuivingen woningen naar niet-DAEB

Op dit moment bezitten de corporaties 945 woningen in de vrijesector (niet-DAEB). Met de scheidingsvoorstellen verschuiven er 471 woningen naar deze tak, waardoor er 1.309 woningen in de niet-DAEB tak komen te zitten. De Huismeesters en Patrimonium brengen alleen hun huidige niet-DAEB bezit over in de niet-DAEB tak. Hier verandert in de praktijk dus niks. Nijestee hevelt 129 woningen van de DAEB naar de niet-DAEB over. Tegelijkertijd kiest Nijestee er ook voor om 106 woningen terug te brengen van niet-DAEB naar de DAEB-tak. Per saldo verschuiven hier dus 23 woningen naar de niet-DAEB tak. Lefier hevelt 313 woningen over naar de niet-DAEB tak.

Bij Nijestee zien we dat 90 eengezinswoningen van DAEB ondergebracht worden in de niet-DAEB tak. Deze worden op termijn ook verkocht en zitten al in de verkoopplannen. Lefier brengt 59 eengezinswoningen over naar niet-DAEB.

Corporatie	Niet-DAEB bezit	Toename
Lefier	725	+313
Nijestee	504	+23
De Huismeesters	51	0
Patrimonium	44	0
Woonzorg Nederland	33	+32
Steelande Wonen		-3

Wijken met hoogste niet-DAEB bezit	
Wijk	Niet-DAEB bezit
Indische buurt	164
Lewenborg	159
Oosterpoortbuurt	153
Industriebuurt	119
Oosterhoogebrug	100
Centrum	90

Ateliers

Nijestee houdt haar 8 woonateliers in de DAEB. Lefier stelt voor de ateliers naar niet-DAEB te verplaatsen (Oude Boteringestraat 63, Papiermolen 3 en Hofstraat (np3 zit daar nu)). De Huismeesters benoemt 5 ateliers aan de Hoge en lage der A die ze verschuiven naar niet-DAEB. Patrimonium heeft 31 ateliers (Haddingestraat 26, Pelsterstraat 37, Kosterengang 6 en Driehovenstraat) waarover ze nog in gesprek is met de gemeente. De verwachting is dat de ateliers van Patrimonium komen te vallen onder de niet-DAEB.

Gemeentelijke reactie op scheidingsvoorstellen

De verplichte scheiding tussen DAEB en niet-DAEB leidt in Groningen slechts tot beperkte verschuivingen in de voorraad. Dit komt met name door Lefier, die 313 woningen naar de niet-DAEB tak overbrengt. Bij de andere corporaties betreft het vooral woningen die ook nu al een vrije sector huur hebben. Bovendien vindt de verschuiving pas plaats bij mutatie. Uitgaande van 5% mutatie per jaar komt het neer op circa 65 woningen tot en met 2020. De netto gevolgen zijn daarmee de komende jaren beperkt.

Op hoofdlijnen kunnen we daarom instemmen met de verschuiving van een deel van het corporatiebezit van DAEB naar niet-DAEB. Voor corporaties is het namelijk steeds lastiger geworden hun duurdere huurbezit te verhuren in verband met passend toewijzen. Daarnaast hebben we als stad ook behoefte aan meer vrije sector huurwoningen. Het is daarom wel van belang dat deze woningen beschikbaar blijven voor de vrije sector huur en in principe niet verkocht worden¹. Binnen de prestatieafspraken maken we nadere afspraken over het verkoopprogramma. Daarnaast hebben we de scheidingsvoorstellen getoetst aan onderstaande beleidsuitgangspunten. Dit heeft geresulteerd in een aantal zienswijzen aan de corporaties, welke zijn bijgevoegd.

Groei sociale huurvoorraad

¹ Er komt een motie in stemming in de Tweede Kamer over het al dan niet nodig hebben van toestemming van gemeente bij verkoop van bezit in de niet-DAEB tak. Mogelijk vervalt deze toestemming.

We willen onze sociale voorraad op peil houden en zetten in op een jaarlijkse groei van 225 sociale huurwoningen. De onttrekking van sociale huurwoningen (exclusief gezinswoningen) blijft mogelijk, omdat corporaties hiermee kunnen blijven investeren in hun bezit of nieuwe huurwoningen bouwen.

Ruimte bieden aan middeninkomens

Om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven willen we het aanbod particuliere huurwoningen jaarlijks laten toenemen met 250 woningen. Verandering in de bestaande voorraad is een manier om deze groei mogelijk te maken.

Zo min mogelijk gezinswoningen naar niet-DAEB

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. We willen zorgen dat er voldoende gezinswoningen in de sociale huurvoorraad aanwezig zijn voor deze doelgroep en gaan terughoudend om met onttrekking van gezinswoningen uit de sociale voorraad.

Niet-DAEB inzetten voor meer gemengde wijken

We streven we naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We willen voorkomen dat lage inkomensgroepen zich concentreren in bepaalde buurten. Juist in deze gebieden kan de groei van de particuliere huursector een bijdrage leveren aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken.

Behoud van sociale huur in de binnenstad

We willen het wonen in het binnenstedelijk gebied stimuleren voor alle doelgroepen. Ook voor de minder daadkrachtige huishoudens willen we daarom dat er woonruimte blijft in de binnenstad.

Behoud van ateliers en monumenten

We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Daarnaast komen we in 2017 met een aparte notitie voor het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien deze processen willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten en ateliers. In plaats daarvan gaan we graag het gesprek aan met de corporaties over de ontwikkelmogelijkheden van deze panden.

Meenemen van DAEB niet-DAEB in onze monitoring

Jaarlijks stellen we een meerjarenprogramma wonen op om zo op basis van de meest actuele situatie op de woningmarkt goede keuzes te kunnen maken. Met het oog hierop ontwikkelen we een methode van meten om de effecten in de sociale voorraad goed te kunnen volgen. De scheiding DAEB niet-DAEB krijgt hierin een plek.

Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

Steller Jasper Grotenhuis

Patrimonium
A. de Vries
Postbus 907
9700 AX GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 86 Bijlage(n) -

Ons kenmerk 6017516

Datum **22 NOV. 2016** Uw brief van 01-11-2016

Uw kenmerk

Geachte heer De Vries,

Met deze brief reageren wij op het scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB van Patrimonium d.d. 1 november 2016.

Toetsingskader

Op grond van onze wettelijke taak hebben wij uw scheidingsvoorstel getoetst aan ons volkshuisvestelijk beleid, in het verlengde daarvan de prestatieafspraken, het erfgoednota en het cultureel beleid. Op de volgende punten is uw adviesaanvraag getoetst:

- *Groei sociale huurvoorraad*

We willen onze sociale voorraad op peil houden en zetten in op een jaarlijkse groei van 225 sociale huurwoningen. De onttrekking van sociale huurwoningen (exclusief gezinswoningen) blijft mogelijk, omdat corporaties hiermee kunnen blijven investeren in hun bezit of nieuwe huurwoningen bouwen.

- *Ruimte bieden aan middeninkomens*

Om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven willen we het aanbod particuliere huurwoningen jaarlijks laten toenemen met 250 woningen. Verandering in de bestaande voorraad is een manier om deze groei mogelijk te maken.

- *Zo min mogelijk gezinswoningen naar niet-DAEB*

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. We willen zorgen dat er voldoende gezinswoningen in de sociale huurvoorraad aanwezig zijn voor deze doelgroep en gaan terughoudend om met onttrekking van gezinswoningen uit de sociale voorraad.

- *Niet-DAEB inzetten voor meer gemengde wijken*

We streven we naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We willen voorkomen dat lage inkomensgroepen zich concentreren in bepaalde buurten. Juist in deze gebieden kan de groei van de particuliere huursector een bijdrage leveren aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken.

- *Behoud van sociale huur in de binnenstad*

We willen het wonen in het binnenstedelijk gebied stimuleren voor alle doelgroepen. Ook voor de minder daadkrachtige huishoudens willen we daarom dat er woonruimte blijft in de binnenstad.

- *Behoud van ateliers en monumenten*

We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Daarnaast komen we in 2017 met een aparte notitie voor het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien deze processen willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten en ateliers. In plaats daarvan gaan we graag het gesprek aan met de corporaties over de ontwikkelmogelijkheden van deze panden.

Zienswijze splitsingsvoorstel

Patrimonium kiest er voor om bestaande vrijesector meergezinswoningen onder te brengen in de niet-DAEB portefeuille. Omdat het hier gaat om bestaande vrijesector huurwoningen en hier geen verkoopambitie voor is geformuleerd, blijven deze woningen beschikbaar voor de groeiende groep middeninkomens. Zolang deze woningen beschikbaar blijven voor deze groep middeninkomens kunnen wij ons vinden in uw splitsingsvoorstel.

Ateliers

Naast woningen is Patrimonium van plan commerciële ruimten onder te brengen in de niet-DAEB tak, waaronder ateliers. In 2017 komt er een beleidsnotities over het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien dit proces willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij ateliers. Inmiddels lopen er al gesprekken hierover tussen Patrimonium, Lefier en de gemeente Groningen.

Monumenten

We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Ook hiervoor geldt dat we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten. Zover wij hebben kunnen nagaan heeft Patrimonium geen monumenten opgenomen in het scheidingsvoorstel DAEB /niet-DAEB. Mocht dit wel het geval zijn dan gaan wij graag met u in gesprek over eventuele ontwikkelmogelijkheden van deze panden.

Tot slot

We gaan ervanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes met het verdere proces rondom de scheiding DAEB/niet-DAEB.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
Peter den Oudsten

de secretaris,
Peter Teesink



Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

Steller Jasper Grotenhuis

Lefier
Lex de Boer
Postbus 7104
9701JC GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 86 Bijlage(n) -

Ons kenmerk 6017517

Datum **22 NOV. 2016** Uw brief van 07-09-2016

Uw kenmerk LdB/LvD

Geachte heer De Boer,

Met deze brief reageren wij op het scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB van Lefier d.d. 7 september 2016.

Toetsingskader

Op grond van onze wettelijke taak hebben wij uw scheidingsvoorstel getoetst aan ons volkshuisvestelijk beleid, in het verlengde daarvan de prestatieafspraken, het erfgoednota en het cultureel beleid. Op de volgende punten is uw adviesaanvraag getoetst:

- *Groei sociale huurvoorraad*

We willen onze sociale voorraad op peil houden en zetten in op een jaarlijkse groei van 225 sociale huurwoningen. De onttrekking van sociale huurwoningen (exclusief gezinswoningen) blijft mogelijk, omdat corporaties hiermee kunnen blijven investeren in hun bezit of nieuwe huurwoningen bouwen.

- *Ruimte bieden aan middeninkomens*

Om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven willen we het aanbod particuliere huurwoningen jaarlijks laten toenemen met 250 woningen. Verandering in de bestaande voorraad is een manier om deze groei mogelijk te maken.

- *Zo min mogelijk gezinswoningen naar niet-DAEB*

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. We willen zorgen dat er voldoende gezinswoningen in de sociale huurvoorraad aanwezig zijn voor deze doelgroep en gaan terughoudend om met onttrekking van gezinswoningen uit de sociale voorraad.

- *Niet-DAEB inzetten voor meer gemengde wijken*

We streven we naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We willen voorkomen dat lage inkomensgroepen zich concentreren in bepaalde buurten. Juist in deze gebieden kan de groei van de particuliere huursector een bijdrage leveren aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken.

- *Behoud van sociale huur in de binnenstad*

We willen het wonen in het binnenstedelijk gebied stimuleren voor alle doelgroepen. Ook voor de minder daadkrachtige huishoudens willen we daarom dat er woonruimte blijft in de binnenstad.

- *Behoud van ateliers en monumenten*

We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Daarnaast komen we in 2017 met een aparte notitie voor het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien deze processen willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten en ateliers. In plaats daarvan gaan we graag het gesprek aan met de corporaties over de ontwikkelmogelijkheden van deze panden.

Zienswijze splitsingsvoorstel

In uw splitsingsvoorstellen staan een aantal objecten die niet bijdragen aan onze beleidsambities zoals hierboven verwoord. We kunnen ons dan ook niet vinden in de volgende voornemens:

Medanstraat 3 – 38.

Het gaat hier om gezinswoningen in de sociale huur. Daarnaast gaat het hier om recent gebouwde sociale huur met een hoge kwaliteit. Dit type gezinswoningen in de sociale huur is schaars en willen we voor de diversiteit van de wijken zoveel mogelijk behouden.

Grote Rozenstraat 88 B -92

Het gaat hier om sociale huur in de binnenstad. Zoals het volkshuisvestelijk beleid aangeeft willen we sociale huur in de binnenstad behouden.

Noorderbinnensingel 117 B – 140.

Het gaat hier om sociale huur in de binnenstad. Zoals het volkshuisvestelijk beleid aangeeft willen we sociale huur in de binnenstad behouden.

Couperusstraat 129 – 141.

Het gaat hier om gezinswoningen in de sociale huur. Daarnaast gaat het hier om recent gebouwde sociale huur met een hoge kwaliteit. Dit type gezinswoningen in de sociale huur is schaars en willen we voor de diversiteit van de wijken zoveel mogelijk behouden.

Werumeus Buningstraat 15 -19.

Het gaat hier om gezinswoningen in de sociale huur. Daarnaast gaat het hier om recent gebouwde sociale huur met een hoge kwaliteit. Dit type gezinswoningen in de sociale huur is schaars en willen we voor de diversiteit van de wijken zoveel mogelijk behouden.

Henriette Roland Holstraat 2 -22.

Het gaat hier om gezinswoningen in de sociale huur. Daarnaast gaat het hier om recent gebouwde sociale huur met een hoge kwaliteit. Dit type gezinswoningen in de sociale huur is schaars en willen we voor de diversiteit van de wijken zoveel mogelijk behouden.

Van Schendelstraat 22 – 42.

Het gaat hier om gezinswoningen in de sociale huur. Daarnaast gaat het hier om recent gebouwde sociale huur met een hoge kwaliteit. Dit type gezinswoningen in de sociale huur is schaars en willen we voor de diversiteit van de wijken zoveel mogelijk behouden.

Rodeweeshuistraat 53 – 55

Het gaat hier om een restant van 2 sociale huurwoningen, deel uitmakend van een complex in de binnenstad. Sociale huurwoningen in de binnenstad zijn zeer schaars. Om de diversiteit van de binnenstad te behouden pleiten we voor behoud van sociale huur in de binnenstad, ondanks dat dit deel uitmaakt van een complex dat grotendeels al vrije sectorhuur is.

Klinkerstraat 1 – 57.

Met het oog op de diversiteit van de wijk en het op peil houden van gezinswoningen in de sociale huur vinden wij het onwenselijk dat deze woningen onder de niet-DAEB tak worden gebracht.

Akkoord onder voorwaarden

Korreweg 213 1 – 213.

We kunnen instemmen met het onderbrengen van de deze woningen in de niet-DAEB tak om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven. Daarnaast draagt het bij aan meer gemengde wijken. Echter zien wij deze woningen ook terug in de verkoopplannen van het bod van Lefier. De verkoop van deze woningen vinden we niet wenselijk aangezien deze woningen dan niet voor de groep middeninkomens beschikbaar blijft.

Kajuit 328 - 460

Voor dit complex geldt het zelfde als voor de Korreweg 213 1 – 213. We kunnen ons vinden in het onderbrengen van de deze woningen in de niet-DAEB tak om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven. Daarnaast draagt het bij aan meer gemengde wijken. We zien deze woningen niet terug in de verkoopplannen van het bod van Lefier. We gaan er vanuit dat deze woningen beschikbaar blijven voor de groeiende groep middeninkomens.

Paramaribostraat 3 – 93

Voor dit complex geldt het zelfde als voor de Korreweg 213 1 – 213 en Kajuit 328 0 460. We kunnen ons vinden in het onderbrengen van deze woningen in de niet-DAEB tak om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven. Daarnaast draagt het bij aan meer gemengde wijken. We zien deze woningen niet terug in de verkoopplannen van het bod van Lefier. We gaan er dan ook vanuit dat deze woningen beschikbaar blijven voor de groeiende groep middeninkomens.

Ateliers

Naast woningen is Lefier van plan commerciële ruimten onder te brengen in de niet-DAEB tak, waaronder ateliers. In 2017 komt er een beleidsnotities over het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien dit proces willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij ateliers. Daarnaast liggen er in diverse (erfpacht) aktes afspraken vast over bestemmingsverruiming en vervreemding. Waardoor het niet mogelijk is deze Ateliers zonder goed overleg onder te brengen in de niet-DAEB tak.

Monumenten

We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Ook hiervoor geldt dat we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten. In plaats daarvan gaan we graag het gesprek aan met u over de ontwikkelmogelijkheden van deze panden. Het gaat

om de volgende monumenten die zijn opgenomen in het scheidingsvoorstel DAEB/ niet-DAEB:

Rijksmonumenten	Gemeentelijke monumenten
Turfstraat 4 – 1	Turfstraat 2
Nieuwe kerkhof 16 – 22c	Poelestraat 19
Blekerstraat 2-1	Steentilstraat 24
Poelestraat 17	Gelkingestraat 48
Steentilstraat 27	
Rodeweeshuisstraat (gedeeltelijk)	

Tot slot

We gaan ervanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes met het verdere proces rondom de scheiding DAEB/niet-DAEB.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen.



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

Steller Jasper Grotenhuis

Woonzorg Nederland
Jos Ensing
Postbus 339
1180 AH AMSTELVEEN

Telefoon (050) 367 81 86 Bijlage(n) -

Ons kenmerk 6017518

Datum **22 NOV. 2016** Uw brief van 14-07-2016

Uw kenmerk 16349

Geachte heer Ensing,

Met deze brief reageren wij op uw scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB voor uw bezit in de gemeente Groningen van 14 juli 2016.

Toetsingskader

Op grond van onze wettelijke taak hebben wij uw scheidingsvoorstel getoetst aan ons volkshuisvestelijk beleid, met in het verlengde daarvan de prestatieafspraken, de erfgoednota en het cultureel beleid. Op de volgende punten is uw adviesaanvraag getoetst:

- *Groei sociale huurvoorraad*

We willen onze sociale voorraad op peil houden en zetten in op een jaarlijkse groei van 225 sociale huurwoningen. De onttrekking van sociale huurwoningen (exclusief gezinswoningen) blijft mogelijk, omdat corporaties hiermee kunnen blijven investeren in hun bezit of nieuwe huurwoningen bouwen.

- *Ruimte bieden aan middeninkomens*

Om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven willen we het aanbod particuliere huurwoningen jaarlijks laten toenemen met 250 woningen. Verandering in de bestaande voorraad is een manier om deze groei mogelijk te maken.

- *Zo min mogelijk gezinswoningen naar niet-DAEB*

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. We willen zorgen dat er voldoende gezinswoningen in de sociale huurvoorraad aanwezig zijn voor deze doelgroep en gaan terughoudend om met onttrekking van gezinswoningen uit de sociale voorraad.

- *Niet-DAEB inzetten voor meer gemengde wijken*

We streven we naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We willen voorkomen dat lage inkomensgroepen zich concentreren in bepaalde buurten. Juist in deze gebieden kan de groei van de particuliere huursector een bijdrage leveren aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken.

- *Behoud van sociale huur in de binnenstad*

We willen het wonen in het binnenstedelijk gebied stimuleren voor alle doelgroepen. Ook voor de minder daadkrachtige huishoudens willen we daarom dat er woonruimte blijft in de binnenstad.

- *Behoud van ateliers en monumenten*

We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Daarnaast komen we in 2017 met een aparte notitie voor het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien deze processen willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten en ateliers. In plaats daarvan gaan we graag het gesprek aan met de corporaties over de ontwikkelmogelijkheden van deze panden.

Zienswijze splitsingsvoorstel

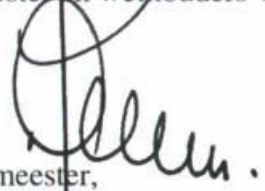
We kunnen ons op hoofdlijnen vinden in uw splitsingsvoornemens en delen uw mening dat u met dit voornemen woonruimte kan blijven bieden aan kwetsbare ouderen en mensen met een beperking. We zijn verheugd te lezen dat u onze gemeente als speerpunt ziet voor uw investeringen in zowel uitbreiding als instandhouding.

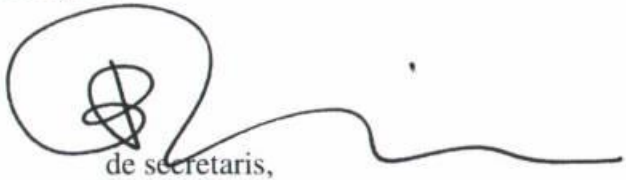
Ons enige aandachtspunt zit in het mogelijk op termijn verkopen van niet-DAEB bezit. We willen meer ruimte bieden aan vrije sector huurwoningen in de stad en verzoeken u behoudend om te gaan met verkoop van dit bezit. We gaan het komende jaar graag met u hierover in gesprek in het kader van onze prestatieafspraken.

Tot slot

We gaan ervanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes met uw verdere proces rondom de scheiding DAEB/niet-DAEB.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


de burgemeester,
Peter den Oudsten


de secretaris,
Peter Teesink

Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

Steller Jasper Grotenhuis

Wierden en Borgen
Dinie Rotman
Postbus 103
9780 AC BEDUM

Telefoon (050) 367 81 86 Bijlage(n) -

Ons kenmerk 6017519

Datum **22 NOV. 2016** Uw brief van 01-11-2016

Uw kenmerk 01/11/wd/dro/hme

Geachte mevrouw Rotman,

Met deze brief reageren wij op uw scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB voor uw bezit in de gemeente Groningen van 1 november 2016.

Toetsingskader

Op grond van onze wettelijke taak hebben wij uw scheidingsvoorstel getoetst aan ons volkshuisvestelijk beleid, met in het verlengde daarvan de prestatieafspraken, de erfgoednota en het cultureel beleid. Op de volgende punten is uw adviesaanvraag getoetst:

- *Groei sociale huurvoorraad*

We willen onze sociale voorraad op peil houden en zetten in op een jaarlijkse groei van 225 sociale huurwoningen. De onttrekking van sociale huurwoningen (exclusief gezinswoningen) blijft mogelijk, omdat corporaties hiermee kunnen blijven investeren in hun bezit of nieuwe huurwoningen bouwen.

- *Ruimte bieden aan middeninkomens*

Om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven willen we het aanbod particuliere huurwoningen jaarlijks laten toenemen met 250 woningen. Verandering in de bestaande voorraad is een manier om deze groei mogelijk te maken.

- *Zo min mogelijk gezinswoningen naar niet-DAEB*

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. We willen zorgen dat er voldoende gezinswoningen in de sociale huurvoorraad aanwezig zijn voor deze doelgroep en gaan terughoudend om met onttrekking van gezinswoningen uit de sociale voorraad.

- *Niet-DAEB inzetten voor meer gemengde wijken*

We streven we naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We willen voorkomen dat lage inkomensgroepen zich concentreren in bepaalde buurten. Juist in deze gebieden kan de groei van de particuliere huursector een bijdrage leveren aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken.

- *Behoud van sociale huur in de binnenstad*

We willen het wonen in het binnenstedelijk gebied stimuleren voor alle doelgroepen. Ook voor de minder daadkrachtige huishoudens willen we daarom dat er woonruimte blijft in de binnenstad.

- *Behoud van ateliers en monumenten*

We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Daarnaast komen we in 2017 met een aparte notitie voor het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien deze processen willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten en ateliers. In plaats daarvan gaan we graag het gesprek aan met de corporaties over de ontwikkelmogelijkheden van deze panden.

Zienswijze splitsingsvoorstel


Wij waarderen uw openheid in de verdeling van uw portefeuille en danken u voor uw verzoek om een zienswijze. We kunnen ons vinden in uw splitsingsvoornemen en delen uw mening dat u met dit voornemen kan blijven tegemoet komen aan de opgaven in de sociale huursector.


Ons enige aandachtspunt zit in uw voornemen uw niet-DAEB bezit op termijn af te bouwen: we willen meer ruimte bieden aan vrije sector huurwoningen in de stad. Verandering in de bestaande voorraad is een manier om deze groei mogelijk te maken. We stemmen in principe dan ook niet in met deze verkoopvoornemens. We gaan graag met u hierover in gesprek in het kader van onze prestatieafspraken.

Tot slot

We gaan ervanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes met het verdere proces rondom de scheiding DAEB/niet-DAEB.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


de burgemeester,
Peter den Ouden


de secretaris,
Peter Teesink

Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

Steller Jasper Grotenhuis

De Huismeesters
S. Holwerda
Postbus 546
9700 AM GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 86 Bijlage(n) - Ons kenmerk 6017528

Datum **22 NOV. 2016** Uw brief van 28-09-2016 Uw kenmerk 160092

Geachte heer Holwerda,

Met deze brief reageren wij op het scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB van De Huismeesters d.d. 28 september 2016.

Toetsingskader

Op grond van onze wettelijke taak hebben wij uw scheidingsvoorstel getoetst aan ons volkshuisvestelijk beleid, in het verlengde daarvan de prestatieafspraken, het erfgoednota en het cultureel beleid. Op de volgende punten is uw adviesaanvraag getoetst:

- *Groei sociale huurvoorraad*

We willen onze sociale voorraad op peil houden en zetten in op een jaarlijkse groei van 225 sociale huurwoningen. De onttrekking van sociale huurwoningen (exclusief gezinswoningen) blijft mogelijk, omdat corporaties hiermee kunnen blijven investeren in hun bezit of nieuwe huurwoningen bouwen.

- *Ruimte bieden aan middeninkomens*

Om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven willen we het aanbod particuliere huurwoningen jaarlijks laten toenemen met 250 woningen. Verandering in de bestaande voorraad is een manier om deze groei mogelijk te maken.

- *Zo min mogelijk gezinswoningen naar niet-DAEB*

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. We willen zorgen dat er voldoende gezinswoningen in de sociale huurvoorraad aanwezig zijn voor deze doelgroep en gaan terughoudend om met onttrekking van gezinswoningen uit de sociale voorraad.

- *Niet-DAEB inzetten voor meer gemengde wijken*

We streven we naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We willen voorkomen dat lage inkomensgroepen zich concentreren in bepaalde buurten. Juist in deze gebieden kan de groei van de particuliere huursector een bijdrage leveren aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken.

- *Behoud van sociale huur in de binnenstad*

We willen het wonen in het binnenstedelijk gebied stimuleren voor alle doelgroepen. Ook voor de minder daadkrachtige huishoudens willen we daarom dat er woonruimte blijft in de binnenstad.

- *Behoud van ateliers en monumenten*

We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Daarnaast komen we in 2017 met een aparte notitie voor het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien deze processen willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten en ateliers. In plaats daarvan gaan we graag het gesprek aan met de corporaties over de ontwikkelmogelijkheden van deze panden.

Zienswijze splitsingsvoorstel

De Huismeesters heeft er voor gekozen om alleen vrijhuursector (niet-DAEB) woningen administratief te scheiden van de huidige DAEB-portefeuille. Ten aanzien van onze toetsingskader kunnen wij ons dan ook vinden in het splitsingsvoorstel van De Huismeesters. Wel zijn wij van mening dat het op termijn verkopen van dit bezit nadelige effecten heeft voor het ruimte bieden aan de groep middeninkomens die zijn aangewezen op geliberaliseerde huur. Met het oog op ons volkshuisvestelijk beleid kunnen wij ons dan ook niet vinden in het verkopen van deze objecten.

Ateliers

Naast woningen is De Huismeesters van plan commerciële ruimten onder te brengen in de niet-DAEB tak, waaronder ateliers. In 2017 komt er een beleidsnotities over het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien dit proces willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij ateliers. Het gaat hier om de Ateliers aan de Lage der A 12-34, 12-35 en 12-38 en Hoge der A nummer 19 en 22-R

Monumenten

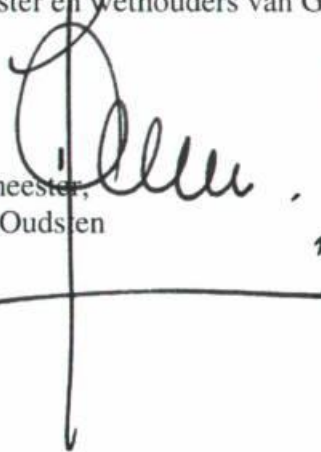
We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Ook hiervoor geldt dat we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten. In plaats daarvan gaan we graag het gesprek aan met u over de ontwikkelmogelijkheden van deze panden. Het gaat om de volgende monumenten die zijn opgenomen in het scheidingsvoorstel DAEB/ niet-DAEB:


Rijksmonumenten	Gemeentelijke monumenten
Oude Boteringestraat 75 1 t/m 9	
Lager der A 12-34 (bedrijfsruimte)	
Lage der A 12-35 (bedrijfsruimte)	
Lage der A 12-38 (bedrijfsruimte)	
Lage der A 13 (bedrijfsruimte)	
Lage der A 19 (bedrijfsruimte)	
Hoge der A 20 (bedrijfsruimte)	
Hoge der A 22-R (bedrijfsruimte)	
Oude Boteringestraat 75 (bedrijfsruimte)	

Tot slot

We gaan ervanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes met het verdere proces rondom de scheiding DAEB/niet-DAEB.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


de burgemeester,
Peter den Ouden


de secretaris,
Peter Teesink

Onderwerp Zienswijze DAEB/ niet-DAEB

Steller Jasper Grotenhuis

Nijestee
J.G. Houtsma
Postbus 447
9700 AK GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 86 Bijlage(n) -

Ons kenmerk 6017544

Datum **22 NOV. 2016** Uw brief van 01-09-2016

Uw kenmerk 01/11/wd/dro/hme

Geachte heer Houtsma,

Met deze brief reageren wij op het scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB van Nijestee d.d. 1 september 2016.

Toetsingskader

Op grond van onze wettelijke taak hebben wij uw scheidingsvoorstel getoetst aan ons volkshuisvestelijk beleid, in het verlengde daarvan de prestatieafspraken, het erfgoednota en het cultureel beleid. Op de volgende punten is uw adviesaanvraag getoetst:

- *Groei sociale huurvoorraad*

We willen onze sociale voorraad op peil houden en zetten in op een jaarlijkse groei van 225 sociale huurwoningen. De onttrekking van sociale huurwoningen (exclusief gezinswoningen) blijft mogelijk, omdat corporaties hiermee kunnen blijven investeren in hun bezit of nieuwe huurwoningen bouwen.

- *Ruimte bieden aan middeninkomens*

Om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven willen we het aanbod particuliere huurwoningen jaarlijks laten toenemen met 250 woningen. Verandering in de bestaande voorraad is een manier om deze groei mogelijk te maken.

- *Zo min mogelijk gezinswoningen naar niet-DAEB*

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. We willen zorgen dat er voldoende gezinswoningen in de sociale huurvoorraad aanwezig zijn voor deze doelgroep en gaan terughoudend om met onttrekking van gezinswoningen uit de sociale voorraad.

- *Niet-DAEB inzetten voor meer gemengde wijken*

We streven we naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We willen voorkomen dat lage inkomensgroepen zich concentreren in bepaalde buurten. Juist in deze gebieden kan de groei van de particuliere huursector een bijdrage leveren aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken.

- *Behoud van sociale huur in de binnenstad*

We willen het wonen in het binnenstedelijk gebied stimuleren voor alle doelgroepen. Ook voor de minder daadkrachtige huishoudens willen we daarom dat er woonruimte blijft in de binnenstad.

- *Behoud van ateliers en monumenten*

We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Daarnaast komen we in 2017 met een aparte notitie voor het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien deze processen willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten en ateliers. In plaats daarvan gaan we graag het gesprek aan met de corporaties over de ontwikkelmogelijkheden van deze panden.

Zienswijze splitsingsvoorstel

Wij waarderen het dat u in uw scheidingsvoorstel 106 woningen van niet-DAEB overbrengt naar de DAEB portefeuille. Met uw latere toevoeging waarmee u nog eens 44 woningen in uw DAEB bezit onderbrengt zorgt u zelfs voor een toename van uw bezit aan sociale huurwoningen. Daarnaast neemt u in uw bod een fors deel van de nieuwbouwopgave in de sociale huur voor uw rekening: tot 2020 bent u van plan 1550 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Op hoofdlijnen kunnen wij ons dan ook vinden in uw splitsingsvoorstel. Hierbij hebben we echter een aantal aandachtspunten.

We maken ons zorgen over de 90 grondgebonden, sociale huurwoningen die ondergebracht worden in de niet-DAEB, waarbij u eveneens van plan bent deze op termijn te verkopen. We hebben afgelopen jaren veel gezamenlijke inspanningen geleverd om grondgebonden woningen in de sociale huur te ontwikkelen en te behouden. Deze woningen nu onderbrengen in de niet-DAEB portefeuille en te verkopen doen deze inspanningen deels teniet. Met het oog op ons volkshuisvestelijk beleid kunnen wij ons dan ook niet vinden in het verkopen van deze objecten. Daarnaast zijn deze woningen bij uitstek geschikt voor gezinnen. Een doelgroep die wij met het oog op de gemengde wijken willen blijven faciliteren om in en rond de binnenstad te blijven wonen. Met het oog op bovenstaande toetsingskader kunnen wij ons dan ook vooralsnog niet vinden in het onderbrengen van de volgende woningen in de niet-DAEB portefeuille:

Oosterparkwijk (Gerbrand Bakkerstraat, Jan Groningerstraat, Piet de Koestraat, totaal 38 woningen)

Het gaat hier om gezinswoningen in de sociale huur. Daarnaast gaat het hier om recent gebouwde of vernieuwde sociale huur met een hoge kwaliteit. Dit type gezinswoningen in de sociale huur is schaars en willen we voor de diversiteit van de wijken zoveel mogelijk behouden. Met het oog op de diversiteit van de wijk en het op peil houden van gezinswoningen in de sociale huur vinden wij het onwenselijk dat deze woningen onder de niet-DAEB tak worden gebracht.

Corpus den Hoorn (J.F. Kennedystraat, A. Morostraat, R. Schumanstraat, W. Dreesstraat, D.Eisenhowerstraat, F.D. Rooseveltstraat, J.M. den Uylstraat, totaal 40 woningen)

Het gaat hier om gezinswoningen in de sociale huur. Daarnaast gaat het hier om recent gebouwde of vernieuwde sociale huur met een hoge kwaliteit. Dit type gezinswoningen in de sociale huur is schaars en willen we voor de diversiteit van de wijken zoveel mogelijk behouden. Met het oog op de diversiteit van de wijk en het op peil houden van gezinswo-

ningen in de sociale huur vinden wij het onwenselijk dat deze woningen onder de niet-DAEB tak worden gebracht.

Akkoord onder voorwaarden

We kunnen ons vinden in het onderbrengen van de 12 woningen aan de Kombuis in Leuvenborg in de niet-DAEB tak om de groeiende groep middeninkomens een plek te geven. Daarnaast draagt het bij aan meer gemengde wijken. Echter zien wij deze woningen ook terug in de verkoopplannen van het bod van Nijestee. De verkoop van deze woningen vinden we niet wenselijk aangezien deze woningen dan niet voor de groep middeninkomens beschikbaar blijft.

Ateliers

Naast woningen heeft Nijestee (woon)ateliers in bezit. Wij begrijpen uit correspondentie met u dat al uw (woon)ateliers blijven vallen onder uw DAEB-portefeuille. Ondanks dat u in eerste instantie in uw brief aangaf dat deze komen te vallen onder de niet-DAEB tak. Mochten er alsnog ateliers gepland zijn in uw niet-DAEB portefeuille dan wijzen wij u er op dat de gemeente Groningen in 2017 komt met een beleidsnotities over het stimuleren van broedplaatsen en atelierruimte. Gezien dit proces willen we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij ateliers.


Monumenten


We werken aan nieuw erfgoedbeleid dat ingaat op bescherming en (her)ontwikkeling van ons erfgoed, zo mogelijk via het Groninger Monumenten Fonds. Ook hiervoor geldt dat we niet instemmen met onomkeerbare keuzes bij monumenten. Zover wij hebben kunnen nagaan heeft Nijestee geen monumenten opgenomen in het scheidingsvoorstel DAEB /niet-DAEB. Mocht dit wel het geval zijn dan gaan wij graag met u in gesprek over eventuele ontwikkelmogelijkheden van deze panden.

Tot slot

We gaan ervanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes met het verdere proces rondom de scheiding DAEB/niet-DAEB.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen.


de burgemeester,
Peter den Ouden


de secretaris,
Peter Teesink