

Onderwerp Prestatieafspraken – Uitvoeringsprogramma 2018

Steller Sander Akkerman



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 83 02 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 6684345

Datum 7-12-2017

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij informeren wij u over de prestatieafspraken tussen de woningcorporaties Nijestee, Lefier, De Huismeesters, Patrimonium en Wierden en Borgen, hun huurdersorganisaties en de gemeente voor het jaar 2018, met een doorkijk naar de komende jaren. We hebben deze prestatieafspraken met alle betrokken partijen ondertekend op 27 november en in onze collegevergadering van 5 december 2017 vastgesteld. Daarnaast hebben we onze prestatieafspraken met Woonzorg Nederland (348 woningen) voor 2018 voortgezet.

Ontwikkelingen

De dynamiek op de woningmarkt in de stad is in rap tempo toegenomen. Verkooptijden van koopwoningen zijn sterk gedaald, prijzen zijn gestegen en starters hebben steeds meer moeite een plek te vinden in Groningen. Ook laten alle prognoses zien dat Groningen de komende twintig jaar zal doorgroeien. We houden rekening met een groei van maximaal 25.000 inwoners en 20.000 woningen.

De komende jaren blijven we inzetten op het toevoegen van nieuwe jongerenhuisvesting. De afgelopen jaren zijn circa 4.000 nieuwe eenheden opgeleverd. Tot 2021 staan er nog enkele duizenden nieuwe eenheden gepland, met name in de Reitdiepzone en Oosterhamrikzone. Het overgrote deel van de reeds opgeleverde eenheden werd door de corporaties gerealiseerd. Een groot deel van de nog te bouwen eenheden wordt steeds meer door ontwikkelaars/beleggers gerealiseerd. Hierdoor kunnen de corporaties de komende jaren meer de focus leggen op andere doelgroepen. Daarnaast hebben we de afgelopen jaren verschillende gesprekken gevoerd met beleggers over het aanbieden van middeldure huur. Op dit moment zijn hiervoor een aantal projecten in voorbereiding in de Reitdiepzone en op het Europapark.

Naast deze bevolkingsgroei en druk op de woningmarkt staan we ook voor grote opgaves in onze bestaande stad. Onze bestaande woningen bereiden we voor op een energietransitie, wat kan zorgen voor een grote vernieuwingsopgave. Daarnaast blijft de druk op de sociale huursector groot, onder andere door de grote groepen jongeren en kwetsbare doelgroepen die we in de stad een plek willen geven. We wonen met steeds meer verschillende mensen naast elkaar. Het is daarom van groot belang dat we onze wijken en buurten aantrekkelijk en leefbaar houden.

Binnen bovenstaande opgaves en ambities is een belangrijke rol weggelegd voor onze corporaties en huurders. Al deze thema's hebben dan ook een plek gekregen in onze nieuwe prestatieafspraken. In ons Meerjarenprogramma Wonen dat u in januari 2018 van ons ontvangt informeren we u breder over onze inzet op bovenstaande opgaves en ambities.

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. Dit kader bevat onze 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.

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 2018. 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 onze uitvoeringsafspraken jaarlijks te herijken kunnen we flexibel inspelen op nieuwe ontwikkelingen en opgaven.

Proces

Op 1 maart zijn we gestart met de voorbereiding voor de nieuwe afspraken voor 2018. Deze middag hebben we nieuwe kansen en knelpunten benoemd en verwerkt in een brief. Deze brief is door de corporaties gebruikt als input voor hun biedingen. Op 30 mei hebben alle huurdersorganisaties een debat georganiseerd over de volkshuisvesting in de stad. Op 13 juni hebben we een eerste overzicht gepresenteerd van alle concept-biedingen en hebben we van alle corporaties een toelichting gekregen op onderdelen uit hun ingediende concept-bod. Uiteindelijk hebben we op 1 juli alle definitieve biedingen ontvangen. We hebben 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). Tot slot hebben we op 17 oktober de hoofdlijnen van de nieuwe uitvoeringsafspraken besproken met huurders, corporaties en de raadscommissie ruimte en wonen. Deze hoofdlijn hebben we vertaald in nieuwe afspraken op basis van de begrotingen van de corporaties voor het jaar 2018. Het nu voorliggende uitvoeringsprogramma vormt het resultaat van dit proces.

Nieuw dit jaar was het uitgebreide proces dat we hebben doorlopen met de huurdersorganisaties, ook tot tevredenheid van de huurders. De betrokkenheid en invloed van huurdersorganisaties bij de lokale prestatieafspraken is hiermee verbeterd. Dit willen we verder ontwikkelen. In het nieuwe jaar gaan we daarom samen met huurders en corporaties het proces van afgelopen jaar evalueren en op basis hiervan de stappen voor het nieuwe proces gezamenlijk bepalen. Ook willen we dan met de huurders bepalen op welke manier ze betrokken willen worden bij de gemaakte uitvoeringsafspraken. Uiteraard zullen we u meenemen in de processtappen.

Inhoud uitvoeringsprogramma 2018

Hieronder gaan we kort in op de belangrijkste punten uit het uitvoeringsprogramma en benoemen we de punten waar ambitie en afspraken uit elkaar lopen. We concluderen dat ons Kader als strategisch document nog actueel is, maar ook dat een aantal ontwikkelingen zodanig in belang toenemen dat er in 2018 nadrukkelijker aan moet worden gewerkt om hierin een slag te maken. De nieuwe prestatieafspraken bestaan dan ook uit de optelsom van de afzonderlijke biedingen, aangevuld met een aantal aanvullende activiteiten. Hiermee zijn de prestatieafspraken meer dan de som der delen. Met deze aanvullende activiteiten willen we in 2018 op bepaalde onderdelen onze opgaves uitwerken of actualiseren, ook gezien de voorgenomen gemeentelijke herindeling in 2019. Deze uitwerking is nodig: zonder gezamenlijke opgave kunnen we minder goed samenwerken en is ieders eigen rol minder helder.

Wat ons betreft zijn onderstaande thema's daarbij met name van belang.

- *gezamenlijke inzet voor een ongedeelde stad.* We werken in 2018 de ambitie van een ongedeelde stad concreet uit in aanbevelingen voor locatie-ontwikkeling en wijkvernieuwing.
- *Versnellen van de groei.* De stad Groningen groeit: alle indicatoren wijzen op de noodzaak van groei van de sociale voorraad. Daarom steken we in 2018 veel energie in het maken van een geoliede nieuwbouwproductie, waarbij we obstakels als gebrek aan passende locaties, organisatiecapaciteit, en parkeervereisten willen slechten. Ook starten we in 2018 een woningmarktonderzoek om de woningbehoefte en gewenste voorraadontwikkeling voor de (middel-)langere termijn in Groningen in kaart te brengen.
- *Betaalbare woonlasten.* We gaan in 2018 uitzoeken wat de woonlasten in Groningen zijn, wat we aanvaardbaar vinden en in hoeverre we daar effectief op kunnen sturen.
- *Naar een energieneutrale woningvoorraad.* We maken in 2018 een masterplan Verduurzaming waarin helder wordt in hoeverre en op welke manier corporaties en gemeente de doelstellingen van energieneutraal- en CO2-neutraal wonen kunnen realiseren.
- *Huisvesten van kwetsbare doelgroepen.* Het komende jaar willen we een huisvestingsstrategie voor de stad en wijken ontwikkelen voor onze verschillende kwetsbare doelgroepen

Onze inspanningen spitsen zich toe op vier thema's waarin alle partijen intensief met elkaar samenwerken: vitale wijken, verduurzaming, betaalbaarheid en beschikbaarheid. Op dat eerste thema leggen we de nadruk. In dit thema komen onze inspanningen samen, herkenbaar voor huurder en gebruiker.

Vitale wijken

In alle wijken werken we in de breedte samen voor een leefbaar(der) perspectief. De corporaties vernieuwen samen met huurders en andere partners buurten, ondernemen leefbaarheidsacties en zetten hun budgetten in. Het komende jaar investeren de corporaties 3,3 miljoen in leefbaarheid in de wijken en ruim 57 miljoen in planmatig en dagelijks onderhoud van de sociale huurvoorraad. Bovenop al deze maatregelen komen de investeringen in verduurzaming en sloop/nieuwbouw, waarmee onze bestaande wijken een kwaliteitsimpuls krijgen.

In het kader van een ongedeelde stad werken we gezamenlijk een nieuwe wijkaanpak: wijkvernieuwing 3.0. We doorlopen jaarlijks de trits van monitoren, agenda maken en uitvoeren. Hiermee werken we aan gedifferentieerde vitale wijken, waarin de leefbaarheid en woonkwaliteit goed zijn. Dat vraagt bijvoorbeeld om een goede huurverdeling over de stad, een programma voor verbetering van de leefbaarheid op plekken met armoede, terugdringen van onveiligheid/overlast en verduurzaming voor huurders met hoge energielasten en goed (vernieuwend) beheer en herinrichting van de openbare ruimte waar nodig. We werken in 2018 de ambitie van een ongedeelde stad concreet uit in aanbevelingen hoe we hierop kunnen sturen bij locatieprogramma's en vernieuwing van wijken.

Naast onze inzet in de gehele stad leggen we het komende jaar de focus op onze vier prioritaire wijken Indische Buurt/De Hoogte, Beijum, Selwerd en De Wijert-Noord. In deze wijken ontwikkelen we een wijkanalyse en wijkprojectplan. Op basis daarvan benoemen we te behalen resultaten voor de komende jaren. Naast reguliere thema's rond wonen willen we koppelkansen benutten rond armoedebestrijding, leefbaarheid, gezondheid, duurzaamheid en veiligheid/overlast. Dat doen we met meerdere, soms nieuwe, partijen en in een vernieuwende aanpak met bewoners. Deze manier van werken willen we bij goed resultaat uiteindelijk toepassen in andere wijken waar een extra wijkvernieuwingsimpuls nodig is.

Versnellen van de groei.

De stad Groningen groeit: alle indicatoren wijzen op de noodzaak van groei van de sociale voorraad. Vorig jaar spraken we al af te streven naar een netto groei van minimaal 225 woningen per jaar. Dat blijft ook dit jaar ons streven. We zijn dan ook blij met de plannen om de komende vier jaren ruim 2300 nieuwe woningen te bouwen. Na 2018 neemt de sloop van woningen af waardoor over de planperiode een netto groei wordt gerealiseerd van bijna duizend woningen: een netto groei van 230 woningen per jaar.

Binnen deze grote voorraadtoename in de komende vier jaar zijn we minder tevreden met de voorraadafname van 238 woningen in 2018. Gelukkig volgt in 2019 een forse toename van duizend woningen. Deze groei wordt al ingezet in het vierde kwartaal van 2018 en zet in 2019 door (zie onderstaande grafiek). Plannen blijven echter gevoelig voor vertraging. Denk daarbij aan de flora/faunawet die de start sloop/nieuwbouw bepaalt, vertraging in de levering van materialen of stijgende prijzen in de bouw.



We vinden het van belang dat we met elkaar zorgen dat we deze productie ook daadwerkelijk realiseren. Daarom steken we in 2018 veel energie in het maken van concrete afspraken voor bestaande nieuwbouwlocaties en een goede faciliterende rol van de gemeente. Daarnaast richten we ons op het versnellen van de nieuwbouw en hebben we daartoe een versnellingsoverleg met de corporaties georganiseerd. Hierin stemmen we onderling af, zorgen we voor versnelling in de uitvoering en proberen we knelpunten weg te nemen. Ook hebben de corporaties de afgelopen jaren het aantal te verkopen woningen naar beneden bijgesteld. Was dit in 2016 nog 225 tot 250 per jaar, voor de komende vier jaar houden we rekening met ongeveer 200 per jaar. Voor de verkoop van sociale huurwoningen richten we ons in de eerste helft van 2018 op het ontwikkelen van een gezamenlijk inzicht in de effecten van verkoop op onze prioritaire gebieden, type woning en kwaliteit van de woningen.

Daarnaast is het positief dat de corporaties meer willen investeren in de vernieuwing van de bestaande voorraad. De komende vier jaar willen ze bijna 600 woningen slopen en vervangen. Hiervan ligt ongeveer de helft in onze prioritaire wijken.

Tot slot willen we meer inzicht in de toekomstige woningbehoefte, mede gezien de verwachte herindeling medio 2019. Het komende jaar richten we ons dan ook op het in beeld krijgen van de bevolkingsontwikkeling van de stad en de woonbehoefte per wijk of stadsdeel en voor de verschillende doelgroepen. We nemen onze huurdersorganisaties hierin mee. Dit woningmarktonderzoek vormt de basis voor voorraadafspraken voor de korte en lange termijn, en dient tegelijkertijd als belangrijke onderlegger voor onze nieuwe Woonvisie. Na de herindeling willen we deze nieuwe Woonvisie opstellen.

Verduurzaming

We vinden de duurzaamheid in Groningen voor nu en de toekomst van groot belang. Bij de prestatieafspraken van vorig jaar week het duurzaamheidsprogramma echter ver af van onze ambities. We zijn dan ook blij dat de corporaties de verduurzaming van bestaande woningen fors geïntensiveerd heeft: de komende vier jaar worden ruim 6100 bestaande woningen verduurzaamd, inclusief de inzet in Warmtestad. Hiermee zorgen deze investeringen in verduurzaming voor een grote impuls in onze wijkvernieuwing 3.0.

We richten ons voor de komende jaren op nog betere samenwerking en afstemming op maatregelen voor zowel de korte als lange termijn. Voor de korte termijn richten we ons op technische maatregelen en het verbeteren van bewustwording en gedragsverandering. Voor de lange termijn gaan we gezamenlijk onze strategie verkennen en uitwerken richting een energieneutrale gemeente: In 2018 stellen we een masterplan op voor het verduurzamen van corporatiewoningen.

betaalbaarheid en beschikbaarheid

Wij vinden dat de bewoners in Groningen een passende woning moeten kunnen vinden. Groningen heeft een hoog aandeel huishoudens met een (langdurig) laag inkomen waar een hoog risico voor betaalproblemen geldt. We werken dan ook samen aan aanvaardbare woonlasten. Dit doen we door de gemeentelijke lasten voor huurders niet of zeer beperkt te laten stijgen, door de stijging van de huurkosten te beperken en fors in te zetten op verduurzaming van de bestaande voorraad waardoor de energielasten kunnen worden beperkt.

Om meer grip te krijgen op de problematiek starten we een onderzoek naar aanvaardbare woonlasten. Dit vormt de basis voor eventuele nieuwe maatregelen en samenwerking in 2019 en verder. We haken aan op recent uitgevoerde betaalbaarheidsonderzoeken in stad en regio en willen ingaan op de voorraad betaalbare woningen in de stad in relatie tot de doelgroep, huurbeleid, nieuwbouw, verkoop en verduurzaming.

In onze kaderafspraken hebben we benoemd dat we ernaar streven dat de huidige gemiddelde zoektijd naar een sociale woning van twee jaar niet langer wordt, liefst korter. Samen met de corporaties hebben we daarom de werking van het systeem geëvalueerd. Op basis hiervan starten we in 2018 een aantal experimenten om te kunnen zorgen voor betere woonruimteverdeling. We richten ons hierbij op gezinnen, kwetsbare doelgroepen en wenszoekers. Ook gaan alle corporaties werken met hetzelfde aanbiedingssysteem van de vrijkomende huurwoningen (woningnet). Hiermee vergroten we de inzichtelijkheid en toegankelijkheid van de huurvoorraad.

Verder komen we in 2018 met een huisvestingsstrategie voor onze verschillende bijzondere doelgroepen. Uitgangspunt is een ongedeelde stad (balans in de wijk) met een zo goed mogelijke mix van inwoners en woningen per wijk. We gaan hierbij onder andere in op zaken als woningbehoefte voor deze doelgroepen, de draagkracht van de verschillende wijken, transparanter portiekonderzoek en de mogelijkheden van regionale samenwerking.

Tot slot zetten we ons in om aan de jaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders te voldoen. Naast de huisvestingsopgave maken we werkafspraken over de woonbegeleiding van vergunninghouders. Daarbij hebben nareizigers en minderjarige vergunninghouders onze aandacht.

Tot slot

De volledige prestatieafspraken voor het komende jaar kunt u vinden in bijgevoegd uitvoeringsprogramma 2018. Zoals aangegeven starten we direct in 2018 met een evaluatie en inrichting van het proces en uitwerking van de afspraken. Dit doen we samen met huurders en corporaties. Ook willen we weer met alle corporaties, huurdersorganisaties en uw raad 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 2018

ONGEGEDEEELDE

STAD

GEDEEELDE

TOEKOMST

Behorende bij

Kader prestatieafspraken gemeente Groningen

Uitvoeringsprogramma 2018

ONGEDEEELDE

STAD

GEDEEELDE

TOEKOMST

Behorende bij

Kader prestatieafspraken gemeente Groningen

INHOUD

Samenwerking, uitvoering en monitoring

- | | | |
|---|---|----|
| 1 | Continueren Bestuurlijk Overleg | 11 |
| 2 | Verdere ontwikkeling van het dashboard met meetinstrumenten | 11 |
| 3 | Evaluatie lokale samenwerking | 11 |

Vitale wijken en leefbaarheid

- | | | |
|---|---|----|
| 4 | Gezamenlijke agenda wijkvernieuwing 3.0 | 13 |
| 5 | Jaarlijks monitoren, agenda maken en uitvoeren | 13 |
| 6 | Inzet op het voorkomen van woonoverlast | 14 |
| 7 | Inzetten op verbeteren van (sociale) veiligheid | 14 |

Woonruimteverdeling, doelgroepen en betaalbaarheid

- | | | |
|----|--|----|
| 8 | Woonlasten betaalbaar | 16 |
| 9 | Financiële problemen voorkomen | 16 |
| 10 | Inzicht in aanvaardbare woonlasten | 16 |
| 11 | Uitvoeren van experimenten in de woonruimteverdeling | 18 |
| 12 | Woningaanpassing zo laagdrempelig mogelijk maken | 18 |
| 13 | Huisvesten van kwetsbare doelgroepen | 19 |
| 14 | Asielzoekers met een verblijfsvergunning: opgave voor leefbaarheid en integratie | 19 |

Voorraadontwikkeling

- | | | |
|----|---|----|
| 15 | Gezamenlijk woningmarktonderzoek | 20 |
| 16 | Netto minstens 225 woningen per jaar om druk niet te laten oplopen | 20 |
| 17 | We werken samen om nieuwbouwplannen te versnellen | 20 |
| 18 | Groei voorraad jongerenwoningen neemt druk weg van overige voorraad | 21 |
| 19 | Beleggers interesseren en faciliteren | 21 |

Verduurzaming

20	Opstellen masterplan Verduurzamen corporatiewoningen	23
21	Bewustwording en energiezuinig gedrag	23
22	Blijven investeren in verduurzaming van sociale huurwoningen	24

Aardbevingen

23	Plannen en werkafspraken maken	27
----	--------------------------------	----

Ondertekening

	Ondertekening van de verschillende partijen	29
--	---	----

Bijlagen

	Bijlage 1: Stedelijk programma sociale huur 2018 - 2021	34
	Bijlage 2: Budget leefbaarheidsverbetering	44
	Bijlage 3: tussenstand juni 2018 / inzet per thema	46
	Bijlage 4: overzicht afspraken uit 2017 die indirect terugkomen in afspraken 2018	50

INLEIDING

Van ambitie naar uitvoering

In december 2015 hebben gemeente en corporaties het document 'Groningen blijft in beweging' opgesteld. In dit kader zijn de ambities van gemeente en corporaties op strategisch niveau weergegeven, die elk jaar in concrete uitvoeringsafspraken worden uitgewerkt. Het nu voorliggende document is het uitvoeringsprogramma 2018, met een doorkijk voor de jaren daarna tot en met 2021.

Ondertussen zijn we twee jaar verder, waarin zowel in de lokale samenwerking als op het terrein van wonen zich nieuwe ontwikkelingen voordoen. De betrokkenheid en invloed van huurdersorganisaties bij de lokale prestatieafspraken is verbeterd. Daarnaast zijn ontwikkelingen als invoering Nieuwe Woningwet, klimaatakkoord van Parijs, toename huisvesting vergunninghouders, meer aandacht voor tweedeling in de maatschappij van invloed op onze ambities.

We concluderen dat ons Kader als strategisch document nog actueel is, maar ook dat een aantal ontwikkelingen zodanig in belang toenemen dat we hier in 2018 een slag willen maken. De nieuwe prestatieafspraken bestaan dan ook uit de optelsom van de afzonderlijke biedingen, aangevuld met een aantal aanvullende activiteiten. Hiermee zijn de prestatieafspraken meer dan de som der delen. Met deze aanvullende activiteiten willen we in 2018 op bepaalde onderdelen onze opgaves uitwerken of actualiseren, ook gezien de voorgenomen gemeentelijke herindeling in 2019. Deze uitwerking is nodig; zonder gezamenlijke opgave kunnen we minder goed samenwerken en is ieders eigen rol minder helder.

Wat ons betreft zijn onderstaande thema's daarbij met name van belang:

- Inzet voor een ongedeelde stad. We werken in 2018 de ambitie van een ongedeelde stad concreet uit in aanbevelingen hoe we hierop kunnen sturen bij locatiiprogramma's en vernieuwing van wijken.
- Versnellen van de groei. De stad Groningen groeit: alle indicatoren wijzen op de noodzaak van groei van de sociale voorraad. Daarom steken we in 2018 veel energie in het maken van een geoliede nieuwbouwproductie, waarbij we obstakels als gebrek aan passende locaties, organisatiecapaciteit, parkeervereisten willen slechten. Ook starten we in 2018 een woningmarktonderzoek om de woningbehoefte en gewenste voorraadontwikkeling voor de (middel-)langere termijn in Groningen in kaart te brengen.
- Betaalbare woonlasten. We gaan in 2018 uitzoeken wat de woonlasten in Groningen zijn, wat we aanvaardbaar vinden en in hoeverre we daar effectief op kunnen sturen.
- Naar een energieneutrale woningvoorraad. We maken in 2018 een masterplan Verduurzaming waarin helder wordt in hoeverre en op welke manier corporaties en gemeente de doelstellingen van energieneutraal- en CO₂-neutraal wonen kunnen realiseren.
- Huisvesten van kwetsbare doelgroepen. Het komende jaar willen we een huisvestingsstrategie voor de stad ontwikkelen voor onze verschillende kwetsbare doelgroepen in gemêleerde wijken.

Onze inspanningen spitsen zich toe op vier thema's waarin alle partijen intensief met elkaar samenwerken: vitale wijken, verduurzaming, betaalbaarheid en beschikbaarheid. In het thema vitale wijken komen al onze inspanningen samen, herkenbaar voor huurder en gebruiker.

Leeswijzer

Dit uitvoeringsprogramma volgt in principe de opbouw van het kader, met uitzondering van de hoofdstukken 'Samenwerking, uitvoering en monitoring' en 'Vitale wijken', die we in dit uitvoeringsprogramma vooraan hebben geplaatst. Afspraken in deze hoofdstukken hebben invloed op de afspraken in de volgende hoofdstukken, waarmee het dus prettiger is ze als eerste te lezen. 'Vitale wijken' zien we als de plek waar al onze inspanningen samenkomen, in de wijk, met een direct effect voor huurder, omwonende en gebruiker.

Ten opzichte van de vorige editie van de uitvoeringsafspraken is het belangrijkste verschil dat we ons komend jaar richten op meer samenhang op onze uitgangspunten en scherpere uitvoeringsafspraken. Voor 2018 hebben we onze afspraken zo smart mogelijk benoemd, als aanvulling op de kaderafspraken. Waar sprake is van voortzetting van onze kaderafspraken hebben we dit in de bijlagen opgenomen.

Daarnaast geven we per thema inzicht in de ambities uit de Woonvisie en overzicht van de voorgenomen inzet van de corporaties op dit thema de komende jaren. Aanvullend hieraan zijn dan nieuwe afspraken ingericht.

Elk thema correspondeert met de ambities (Wat willen we?) uit het kaderdocument. We herhalen die ambities steeds (gearceerd). De uitvoeringsafspraken voor 2018 hebben een doorlopende nummering.

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

Wij continueren het Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord (BO NLA). Het BO NLA komt zes keer per jaar bij elkaar en heeft de volgende taken:

- Het organiseren en monitoren van de uitvoering van de prestatieafspraken;
- 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, gericht op de uitvoering van de prestatieafspraken;
- Het organiseren van evaluaties (de kaderafspraken als geheel maar ook per thema);
- Het tijdig signaleren van haperingen of spanning in de samenwerking;
- Het organiseren van de gezamenlijke communicatie.

2. Verdere ontwikkeling van het dashboard met meetinstrumenten

Samen hebben we beleidsinstrumenten met een behoorlijke maatschappelijke en financiële impact,

zoals woonruimteverdeling en toewijzing, huurinkomsten, verkoop van woningen, sloop en 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', wat is doorontwikkeld in 2017. Dit dashboard geeft inzicht op stedelijk niveau over de belangrijkste volkshuisvestelijke thema's. De actuele uitkomsten van het dashboard dienen (naast input voor evaluaties) als input voor de start van het proces van de nieuwe prestatieafspraken.

3. Evaluatie lokale samenwerking

in 2018 starten we de nieuwe cyclus van prestatieafspraken met de evaluatie van onze lokale samenwerking en proces van de afgelopen jaren. Voor de inrichting van het proces voor de prestatieafspraken voor 2019 werken we samen met onze huurdersverenigingen. Dit doen we ook bij de uitwerking van de afspraken voor het komende jaar.

VITALE WIJKEN

Gemeente en corporaties zetten zich gezamenlijk in voor een ongedeelde stad. Met dit thema verbinden we de programma's waar gemeente en corporaties aan werken zoals: betaalbaarheid van huurwoningen, woonkwaliteit en verduurzaming, voorraadontwikkeling en wachttijden voor de verschillende doelgroepen en de wijkaanpak. Al deze thema's komen namelijk samen in de wijken waar onze bewoners wonen en leven. Dit thema zien we dan ook als de nieuwe paraplu over alle andere afspraken heen.



WAT WILLEN WE

**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.**

In alle wijken werken we in de breedte samen voor een leefbaar(der) perspectief. De corporaties vernieuwen samen met huurders en andere partners buurten en ondernemen leefbaarheidsacties. Het komende jaar investeren de corporaties en de gemeente gezamenlijk bijna 8,5 miljoen in leefbaarheid in de wijken. Hiermee worden bewoners gestimuleerd tot het nemen van initiatieven, bijvoorbeeld door instelling van een leefbaarheidsfonds. Verder zetten corporaties en gemeente zich beiden in voor het behoud van voldoende woonkwaliteit door te voldoen aan de kwaliteitsnormen en toezicht en handhaving op onder andere het binnenklimaat. In 2018 investeren de corporaties bijna 67 miljoen in planmatig en dagelijks onderhoud van de sociale huurvoorraad. Ook de gemeente zet in op gebiedsgericht werken. Het gaat bijvoorbeeld om de transformatie van het A-kwartier naar een woonbuurt (4 miljoen), inzet in welzijn, zorg en gezondheid in Selwerd (218.000) en inzet op participatie en armoedebestrijding in de Indische Buurt/De Hoogte (130.000). Bovenop al deze maatregelen komen de investeringen in verduurzaming en sloop/nieuwbouw, waarmee onze bestaande wijken een kwaliteit-simpuls krijgen. We werken in 2018 de ambitie van een ongedeelde stad concreet uit in aanbevelingen hoe we hierop kunnen sturen bij locatieprogramma's en vernieuwing van wijken.

	Lefier	Nijestee	De Huismeesters	Patrimonium	Wierden en Borgen	Gemeente	Totaal
Leefbaarheid	1.260.000	800.000	375.000	798.000	235.000	5.000.000	8.468.000
Onderhoud	13.100.000	24.000.000	15.374.000	13.994.500			66.468.500

4. Gezamenlijke agenda wijkvernieuwing 3.0

In het kader van een ongedeelde stad werken we een nieuwe wijkaanpak: wijkvernieuwing 3.0. We doorlopen jaarlijks de trits van monitoren, agenda maken en uitvoeren. Hiermee werken we aan gedifferentieerde vitale wijken, waarin de leefbaarheid en woonkwaliteit goed zijn. Dat vraagt bijvoorbeeld om een goede huurverdeling over de stad, een programma voor verbetering van de leefbaarheid op plekken met armoede, terugdringen van onveiligheid/overlast en verduurzaming voor huurders met hoge energielasten en goed (vernieuwend) beheer en herinrichting van de openbare ruimte waar nodig.

Naast onze inzet in de gehele stad leggen we het komende jaar de focus op onze vier prioritaire wijken Indische Buurt/De Hoogte, Beijum, Selwerd en De Wijert-Noord. In deze wijken ontwikkelen we met andere partijen een wijkanalyse en wijkprojectplan. Op basis daarvan benoemen we te behalen resultaten voor de komende jaren. Naast reguliere thema's rond wonen willen we koppelkansen benutten rond armoedebestrijding, leefbaarheid, gezondheid, duurzaamheid en veiligheid/overlast. Dat doen we met meerdere, soms nieuwe, partijen en in een vernieuwende aanpak met bewoners/huurders.

Deze manier van werken willen we bij goed resultaat uiteindelijk toepassen in andere wijken waar een extra wijkvernieuwingsimpuls nodig is.

Begin 2018 organiseert de gemeente samen met de corporaties naar aanleiding van deze aanpak en op basis van de eerste opbrengsten van de vier wijkvernieuwingsplannen een stedelijk congres over Wijkvernieuwing 3.0.

Deze afspraken rond de prioritaire wijken laten onverlet dat de gemeente en de corporaties zich ook blijven richten op de andere wijken, waarin ze in samenspraak met huurders en andere partners buurten vernieuwen, leefbaarheidsacties ondernemen en hun budgetten inzetten.

5. Jaarlijks monitoren, agenda maken en uitvoeren

We monitoren tweejaarlijks de leefbaarheid in de wijken en stellen we jaarlijks vast wat er in de wijken moet gebeuren. Daarvoor gebruiken we de bestaande wijkcompassen, leefbaarheidsmonitoren, wijkshouwen en signalen van onze mensen en bewoners/huurders uit de praktijk. Corporaties, gemeente en andere partners zetten eigen middelen in. Voor de vier prioritaire wijken heeft de gemeente 2,5 miljoen euro gereserveerd in het Stedelijk Investeringsfonds.

6. Inzet op het voorkomen van woonoverlast

Corporaties zetten zich, samen met partners, actief in om overlast te voorkomen en bestaande

overlastsituaties te bestrijden. Corporaties richten zich daarbij op hun huurders. Hierbij gaan we experimenteren op basis van het escalatiemodel woonoverlast. Onderdeel daarvan is het inzetten van een huurrechterlijke gedragsaanwijzing om overlastsituaties sneller te kunnen beëindigen en huisuitzettingen te voorkomen. De gemeente ondersteunt hierbij. Daarnaast blijven we gezamenlijk optrekken in het project buurtbemiddeling als effectief middel om vroegtijdig overlast en conflicten aan te pakken.

7. Verbeteren van (sociale) veiligheid

De corporaties gebruiken inbraakwerend hang- en sluitwerk bij nieuwbouw en grootschalige renovatie (conform bouwvoorschriften). In gebieden waar een hogere mate van woninginbraken plaatsvindt en/ of score voor veiligheid vanuit leefbaarheidsmonitor laag is, investeert gemeente in meer preventieve maatregelen in de openbare ruimte. Hierbij sluiten we aan bij de geprioriteerde wijken van de gebiedsgerichte aanpak. Als onderdeel van deze gebiedsgerichte aanpak zullen wij, op basis van politiegegevens en het ondermijningsbeeld, een veiligheidsplan maken. Hiermee borgen we een integrale gebiedsgerichte aanpak van de problematiek die in deze wijken speelt. Gemeente, corporaties en politie trekken samen op bij het vergroten van bewustwording van bewoners en eigen maatregelen van huurders.

BETAALBAARHEID (ALGEMEEN)

Wij vinden dat de bewoners in Groningen een passende woning moeten kunnen vinden. Groningen heeft een hoog aandeel huishoudens met een (langdurig) laag inkomen waar een hoog risico voor betaalproblemen geldt. Jongeren en alleenstaande ouders met kinderen worden daarmee het vaakst geconfronteerd. De focus op kerntaken, de strenge toewijzingsregels voor hogere inkomensgroepen en de passendheidstoets kunnen er voor zorgen dat mensen met een laag inkomen in een betaalbare huurwoning terecht komen, maar ook dat lage inkomensgroepen steeds nadrukkelijker geconcentreerd in buurten wonen. De inspanningen van corporaties en gemeente richten zich vooral op betaalbaar houden van sociale huurwoningen voor de doelgroep. De corporaties nemen het komende jaar veel maatregelen voor een betere betaalbaarheid van sociale huurwoningen.



WAT WILLEN WE

**Wij willen aanvaardbare woonlasten voor onze doelgroep
en zoeken consensus over wat aanvaardbaar inhoudt.
Wij willen dat onze doelgroep iets te kiezen heeft.**

8. Woonlasten betaalbaar

Gemeente en corporaties werken aan aanvaardbare woonlasten via onderstaande maatregelen in 2018:

- Gemeentelijke lasten voor huurders stijgen 2018 niet of zeer beperkt;
- Corporaties hebben als uitgangspunt bij verduurzaming in de bestaande voorraad dat de besparing op energielasten duidelijk hoger is dan de in rekening te brengen huurverhoging;
- Corporaties beperken de stijging van de huurkosten voor 2018;
- We onderzoeken aanvullende maatregelen voor handhaving van een voldoende goedkope huurvoorraad: om betaalbare woningen te kunnen (blijven) aanbieden aan de primaire doelgroep.

9. Financiële problemen voorkomen

Gemeente en corporaties maken werkafspraken om huurders met (dreigende) betalingsproblemen beter te ondersteunen. Gemeente en corporaties zoeken hierbij actief de samenwerking met andere partners. Gemeente voert, in samenwerking met de corporaties, pilots uit rond het voorkomen van huurschulden;. Hierbij hebben we specifieke aandacht voor bijzondere doelgroepen (vergunninghouders) en gebieden (prioritaire wijken). Corporaties delen hun kennis en werken waar mogelijk samen op vroegsignalering van betalingsproblemen.

10. Inzicht in aanvaardbare woonlasten

Gemeente en corporaties starten in 2018 een onderzoek naar aanvaardbare woonlasten. Dit onderzoek vormt de basis voor eventuele nieuwe maatregelen en samenwerking in 2019 en verder. We haken aan op recent uitgevoerde betaalbaarheidsonderzoeken in stad en regio en willen ingaan op de gewenste (toekomstige) voorraad betaalbare woningen in de stad. In het onderzoek werken we samen met andere betrokken partijen.

BESCHIKBAARHEID

Met de voorgenomen inzet voor de komende jaren volgen gemeente en corporaties de gemaakte afspraken op basis van Woonvisie, kaderafspraken en voorgaande prestatieafspraken. Hiermee zetten we in op onder andere het kwalitatief op peil houden en kwantitatief vergroten van de sociale voorraad voor de sociale doelgroep, onder andere door de verkoop van sociale huurwoningen nader uit te werken en deze te verbinden met sloop- en nieuwbouwontwikkelingen. De komende vier jaren willen we ruim 2300 nieuwe woningen bouwen. Na 2018 neemt de sloop van woningen af waardoor over de planperiode een netto groei wordt gerealiseerd van 915 woningen: een netto groei van 230 woningen per jaar. De afgelopen jaren hebben de corporaties daarop het aantal te verkopen woningen naar beneden bijgesteld. Was dit in 2016 nog 225 tot 250 per jaar, voor de komende vier jaar houden we rekening met ongeveer 200 per jaar.

WAT WILLEN WE

We willen dat de huidige gemiddelde zoektijd naar een sociale woning van twee jaar niet langer wordt, liefst korter. We willen meer sociale huurwoningen. We willen ervoor zorgen dat marktpartijen een belangrijk deel van de jongerenwooneenheden realiseren.

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

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.

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.

Voorraadontwikkeling 2018 – 2021

MAATREGEL	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal
Nieuwbouw	314	1156	378	470	2318
Sloop	-325	0	-166	-106	-597
Transformatie	1	2	0	0	3
Verkoop	-228	-158	-211	-212	-809
Voorraadontwikkeling	-238	1000	1	152	915

11. Uitvoeren van experimenten in de woonruimteverdeling

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. Gemeente en corporaties hebben in 2017 het woonruimteverdeelsysteem geëvalueerd en de huisvestingsverordening aangepast. Op basis hiervan starten we in 2018 een aantal experimenten om te kunnen zorgen voor betere woonruimteverdeling. Gemeenten en corporaties richten zich in 2018 op uitvoering van een aantal experimenten:

- Het beter beschikbaar krijgen van de voorraad gezinswoningen voor gezinnen via labeling of aanpassingen van de huurprijs en verbeteren van de doorstroming van ouderen;
- Specifieke aandacht voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen, onder meer door gerichte toewijzing;

- Wenszoekers en vergroten slaagkans starters, mogelijk via een (beperkt) lotingsysteem;
- Alle corporaties gaan in 2018 werken met hetzelfde aanbiedingssysteem van de vrijkomende huurwoningen (woningnet). Hiermee vergroten we de inzichtelijkheid en toegankelijkheid van de huurvoorraad.

12. Woningaanpassing zo laagdrempelig mogelijk maken

De gemeente ontwikkelt een manier om woningaanpassing zo laagdrempelig mogelijk te maken. Daarvoor is zij gestart met de bewustwordingscampagne Lang Zult U Wonen en gaan adviseurs (vrijwilligers) op huisbezoek met als doel ouderen te adviseren in het zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen door (tijdig) aanpassingen te treffen danwel (tijdig) motiveren andere huisvesting te zoeken. Corporaties zorgen dat langer zelfstandig blijven wonen mogelijk wordt gemaakt. Een seniorenmakelaar/woonconsulent

kan daar een taak in hebben en tevens bewoners bewust te maken van het feit dat zij daar zelf de regie op hebben (concept van de bewustwordingscampagne Lang Zult U Wonen).

13. Huisvesten van kwetsbare doelgroepen

Gemeente komt, in samenwerking met de corporaties en huurders, met een huisvestingsstrategie voor de stad als geheel en per stadsdeel/wijk voor de verschillende bijzondere doelgroepen. Uitgangspunt is een ongedeelde stad (balans in de wijk) met een zo goed mogelijke mix van inwoners en woningen per wijk.

Uitgangspunten nemen corporaties mee in lange termijn portefeuilleontwikkeling. Het eerste kwartaal van 2018 werken we hiervoor de uitgangspunten uit en gaan we onder andere in op zaken als woningbehoefte voor deze doelgroepen, de draagkracht van de verschillende wijken, transparanter portiekonderzoek en de mogelijkheden van regionale samenwerking.

14. vergunninghouders: opgave voor leefbaarheid en integratie

De gemeente en corporaties zetten zich in om aan de jaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders te voldoen. Corporaties en gemeente maken werkafspraken over woonbegeleiding van vergunninghouders. Daarbij hebben nareizigers en minderjarige vergunninghouders onze aandacht. Daarvoor werken corporaties en gemeente onder andere samen met Nidos, Humanitas en Wij-teams.

BESCHIKBAARHEID EN VOORRAAD- ONTWIKKELING

15. Gezamenlijk woningmarktonderzoek

We willen meer inzicht in de toekomstige woningbehoefte, mede gezien de verwachte herindeling medio 2019. Het komende jaar richten we ons dan ook op het in beeld krijgen van de bevolkingsontwikkeling van de stad en de woonbehoefte per wijk/stadsdeel en voor de verschillende doelgroepen. We nemen onze huurdersverenigingen hierin mee. Dit woningmarktonderzoek vormt de basis voor voorraadafspraken voor de korte en lange termijn. Hiermee kunnen we een gezamenlijke meerjarenstrategie nieuwbouw en herstructurering vormgeven. In de eerste helft van 2018 werken we ons programma van eisen uit, in 2018 starten we met het onderzoek. Dit vormt de basis voor onze nieuwe Woonvisie.

16. 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. We streven nu naar een netto groei van minimaal 225 woningen per jaar.

Het actuele uitvoeringsprogramma voorziet voor de periode 2018 t/m 2021 in een netto groei van gemiddeld 230 woningen per jaar. Dit is de optelsom van nieuwbouw, sloop, verkoop en verschuivingen van en naar de vrije sector. Voor de verkoop van sociale huurwoningen richten we ons in de eerste helft van 2018 op het ontwikkelen van een gezamenlijk inzicht in de effecten van verkoop op onze prioritaire gebieden, type woning en kwaliteit van de woningen. Hiervoor werken we een onderzoeksopdracht uit. Voor corporatief bezit in monumenten en ateliers geldt dat de gemeente in 2018 beleid op beide terreinen afrondt. Op basis daarvan worden keuzes gemaakt over behoud van dit bezit.

17. We werken samen om nieuwbouwplannen te versnellen

Groei van de sociale voorraad vereist een geolieerde nieuwbouwproductie, waarbij we obstakels als bijvoorbeeld gebrek aan passende locaties, organisatiecapaciteit en parkeervereisten willen slechten. Daarom steken we in 2018 veel energie in het maken van concrete afspraken voor bestaande

nieuwbouwlocaties en een goede faciliterende rol van de gemeente. Daarnaast richten we ons op het versnellen van de nieuwbouw en organiseren hiervoor een periodiek voortgangsoverleg. Hierin stemmen we onderling af, zorgen we voor versneling in de uitvoering en proberen we knelpunten weg te nemen. Nieuwbouw zetten we in als middel voor een ongedeelde stad. We richten ons dan ook op een goede spreiding over de stad.

In de werkgroepen wordt deze agenda uitgewerkt: we kijken in ieder geval hoe we de investeringsruimte goed kunnen benutten (bijvoorbeeld locatie uitruil en samenwerking in ontwikkeling), we creëren meer duidelijkheid over waar en hoe we nieuwe projecten in de stad gaan starten en we bespreken aanbestedingen voor nieuwe locaties.

18. Groei voorraad jongerenwoningen neemt druk weg van overige voorraad

De sterke groei van de groep jongeren in de afgelopen jaren heeft vooral haar weg gevonden op de particuliere kamermarkt. Zowel de kwaliteit en betaalbaarheid van jongerenhuisvesting komt daarmee in gedrang als ook de leefbaarheid in betrokken buurten en aantrekkelijkheid van de stad voor jongeren.

We kunnen dit oplossen door alternatieven te bieden met passende nieuwbouw en ombouw van bestaande complexen door corporaties en gelijktijdig strakker op te treden tegen misstanden door gemeente. Tegelijkertijd verwachten we ook nog een lichte groei van jongeren, met name in de groep internationale studenten. Vooralsnog willen we 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

(liefst in een zo zelfstandig mogelijke, subsidieerbare woonvorm) in de periode 2016 tot en met 2020 (gemiddeld 100 per jaar).

19. Beleggers interesseren en faciliteren

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

VERDUURZAMING

Groningen wil in 2035 energieneutraal zijn. We vinden de duurzaamheid in Groningen voor nu en de toekomst van groot belang. Voor de komende jaren hebben de corporaties de verduurzaming van bestaande woningen verder geïntensiveerd. De komende vier jaar worden ruim 6100 woningen verduurzaamd, inclusief de inzet via Warmtestad. Hiermee werken we toe naar een sociale huurvoorraad met een gemiddeld energielabel B.

We richten ons voor de komende jaren op nog betere samenwerking en afstemming op maatregelen voor zowel de korte als lange termijn. Voor de korte termijn richten we ons op technische maatregelen en het verbeteren van bewustwording en gedragsverandering. Voor de lange termijn gaan we onze strategie verkennen en uitwerken richting een energieneutrale gemeente.



**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.**

Doelgroep	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal
Algemeen	112				112
1 à 2-persoons	222				222
Gezinnen	42	100	171	80	393
Jongeren	129	153	5	33	320
Senioren	232	206		49	487
Divers	596	1673	1138	967	4374
nbn				200	200
Eindtotaal	1333	2132	1314	1329	6108

(Exclusief 800 WarmteStad)

20. Opstellen masterplan Verduurzamen corporatiewoningen

In 2018 stellen we een plan op voor het verduurzamen van de woningen in bezit van corporaties en de wijze waarop we de doelstellingen kunnen bereiken vanuit het Rijk, Aedes, Energieakkoord (label B in 2020, energieneutraal in 2050), het Masterplan Groningen Energieneutraal in 2035 en het Actieplan Groningen aardgasvrij 2035.

Dit plan brengt voor de corporatieve woningvoorraad helder en meetbaar in beeld (1) wat we met elkaar verstaan onder 'energie- en CO₂ neutraal' en aardgasvrij/ fossielvrij, (2) hoever we staan ten opzichte van een energie- en CO₂ neutrale en gasvrije/ fossielvrije voorraad, (3) welke maatregelen noodzakelijk zijn om bovengenoemde doelstellingen te realiseren en welke consequenties, zowel financieel als organisatorisch, dit betekent. De investeringsplannen en de routekaart 2050 naar CO₂ neutraal vanuit de corporaties vormt hierbij ook een belangrijke inbreng.

Het masterplan wordt meegenomen bij de jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties. Gemeente neemt het voortouw bij de ontwikkeling van het masterplan en zal in samenwerking met de corporaties worden opgesteld en uitgevoerd.

21. Stimuleren van bewustwording en energiezuinig gedrag

Gemeente en corporaties trekken samen op in de communicatie en informatie rondom bewustwording en energiezuinig gedrag bij het steeds duurzamer wordende woningaanbod. Kennis en ervaring rondom communicatie bij toegepaste duurzame technieken in de woningen worden gedeeld, verbeterd en waar nodig op elkaar afgestemd. Zodat het draagvlak en tevredenheid voor duurzame woningen bij de huurders toeneemt. Gemeente bouwt voort op initiatieven om bewoners inzicht te geven in hun energieverbruik en om bewoners te stimuleren bij energiebespa-

ring via hun eigen gedrag. Hierin valt nog aanzienlijke besparing in energielasten te halen, die voor huishoudens met een smalle beurs vooral goed merkbaar zijn. Corporaties blijven hierbij huurdersinitiatieven ondersteunen. Toepassen van energiecoaches op aanvraag van bewoners zou bijvoorbeeld een optie kunnen zijn.

22. Blijven investeren in verduurzaming van sociale huurwoningen

De corporaties blijven investeren in verduurzaming. Belangrijk uitgangspunt hierbij is betaalbaarheid van het wonen. Het niveau van investeren is ten opzichte van eerdere jaren fors verhoogd. De corporaties hebben aangegeven in 2018 in totaal ruim 1300 woningen te verduurzamen, verspreid in diverse wijken in de stad. In onze vier prioritaire wijken willen we deze verduurzamingsmaatregelen zoveel mogelijk koppelen aan andere opgaves die er in deze wijken spelen, zowel op fysiek als sociaal gebied. We werken hierbij richting een corporatieve voorraad met een gemiddeld label B in 2020 (energie-index tussen de 1,2 en 1,4). Voor 2018 richten we ons met name op:

- Uitgangspunt is dat de corporaties hun nieuwe woningen vanaf 2018 energieneutraal en aardgasloos ontwikkelen. De gemeente Groningen heeft de Groningse standaard Nieuwbouw ontwikkeld. Hierin staat het ambitieniveau en een aantal concrete maatregelen voor nieuwbouwwoningen.
- De ambitie van de gemeente Groningen is om in 2035 meer dan 40% van de gebruikte elektriciteit op te wekken door zonnepanelen. Corporaties hebben of ontwikkelen plannen voor zonnepanelen. In 2018 brengen de gemeente en corporaties de mogelijkheden in kaart om beider voornemens op elkaar af te stemmen.
- Corporaties en gemeente passen waar mogelijk kansrijke maatregelen en technieken toe. Betaalbaarheid en gebruiksvriendelijkheid van het sociale huuraanbod is hierin een belangrijk uitgangspunt voor de woningcorporaties. Zo hebben de corporaties in 2017 aangegeven 100 warmtepompen te willen plaatsen in hun woningvoorraad. Wierden en Borgen past al warmtepompen toe in hun woningen.
- De gemeente en het waterbedrijf werken aan een grootschalige en bedrijfsmatige gebruik van duurzame warmte (WarmteStad). Het behelst de levering van warmte voor in eerste instantie 10.000 huishoudens via een warmtenet in de wijken Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen en Zernike. Met corporaties zijn afspraken gemaakt en over de aansluiting van minimaal 800 woningen. Voorwaarde voor deze belangrijke ontwikkeling naar energieneutraal en aardgasvrij/ fossielvrij is dat de regelgeving vanuit het Rijk meewerkt.
- Het verduurzamen van de warmtevraag vraagt om de uitfasering van aardgas in de komende 20 jaar. De gemeente Groningen is in 2017 gestart met een drietal innovatieve projecten 'Aardgasvrije wijken' (Paddepoel-Noord, Noorderplantsoenbuurt en Selwerd). In deze wijken wordt onderzocht wat het betekent als deze buurt in 2035 energieneutraal zou zijn. Bij de verdere uitrol van projecten worden corporaties betrokken.

- De corporaties en de gemeente gaan onderzoeken wat het (minimale) energieniveau mag zijn van de huurwoningen die een corporatie te koop aanbiedt en hoe de kopers ondersteund en gestimuleerd kunnen worden om hun woning verder te verduurzamen. De gemeente spant zich in om het beleid en maatregelen gericht op energiebesparing bij particuliere eigenaren af te stemmen op de corporatieplannen. Op dit momenten worden al diverse verduurzamingspakketten voor de huurwoningen samengesteld, die ook voor nabijgelegen particulieren goed toepasbaar kunnen zijn.

VEILIG WONEN EN AARDBEVINGEN

We willen dat onze inwoners veilig kunnen wonen. Onze basisafspraken hierover hebben we be-noemd in onze kaderafspraken uit 2015. In onderstaande afspraken verdiepen we onze samenwerkingsafspraken over veilig wonen in relatie tot aardbevingen. Meest belangrijk hierbinnen is dat gemeente en corporaties gezamenlijk blijven optrekken richting NCG/NAM/CVW en eventueel met NCG richting Rijk. Daarbij merken we op dat in 2018 in de huidige gemeente Groningen nog geen sprake is van versterking.



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.

23. 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.

De corporaties bouwen nieuwe huurwoningen conform de actuele normen voor aardbevingsbestendig bouwen. 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.

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.

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

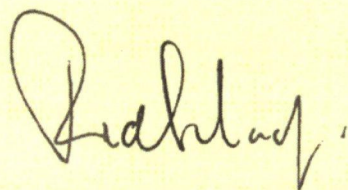
ONDERTEKENING

De partijen op de volgende pagina's verbinden zich tot de uitvoeringsafspraken 2018 – ieder voor zijn eigen deel, zoals in dit document beschreven.

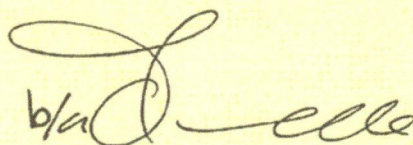
Gemeente
Groningen

Stichting
Nijestee

Stichting
Lefier



R. van der Schaaf



P.L. Bregman



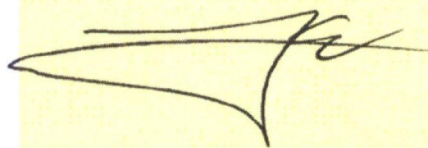
A.J. de Boer

Stichting
De Huismeesters

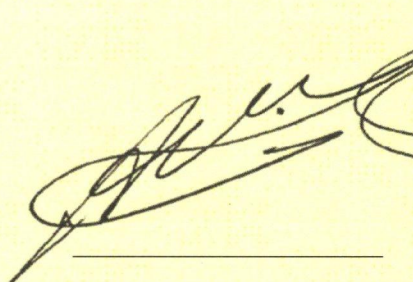
Christelijke Woning-
stichting Patrimonium

Woningstichting
Wierden en Borgen

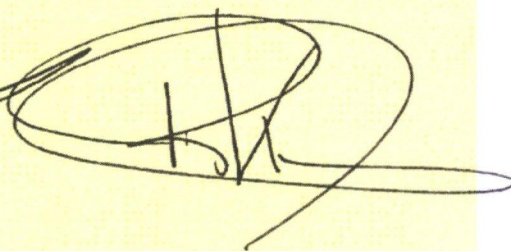
i.o.



S. Holwerda



A. de Vries

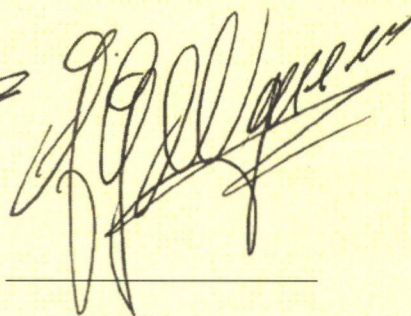
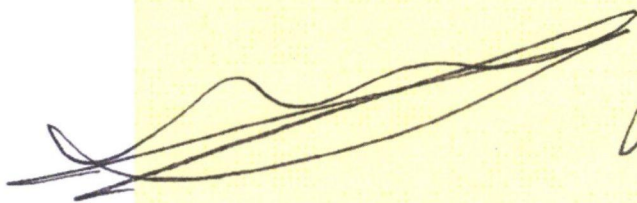


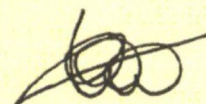
R. Kramer

KAR

Participatieraad
Nijestee

Grobos



i.o.


S. de Boer

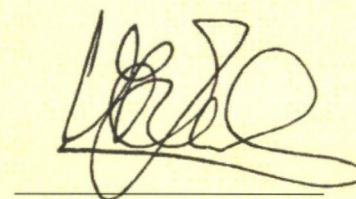
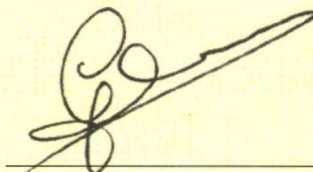
J. Wassens

N. van der Kant

Huurdersraad
De Huismeesters

GWHP

Huurdersvereniging
Hoogkerk/Noorddijk



M. Saan

G.P. Mertens

T. Huisman

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: STEDELIJK PROGRAMMA SOCIALE HUUR 2018 – 2021

Maatregelen alle corporaties 2018 – 2021

MAATREGEL	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal
Nieuwbouw	314	1156	378	470	2318
Sloop	-325	0	-166	-106	-597
Transformatie	1	2	0	0	3
Verduurzaming	1357	2132	1314	1329	6132
Verkoop	-228	-158	-211	-212	-809

Maatregelen De Huismeesters 2018 – 2021

MAATREGEL	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal
Nieuwbouw				38	38
Sloop			-150		-150
Transformatie	1	1			2
Verduurzaming	310	652	745	602	2309
Verkoop	-67	-22	-77	-78	-244

Maatregelen Leftier 2018 – 2021

MAATREGEL	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal
Nieuwbouw	207				
Sloop	-32				
Transformatie		1			1
Verduurzaming	518	284	104	200	1106
Verkoop	-75	-50	-50	-50	-225

Maatregelen Nijestee 2018 – 2021

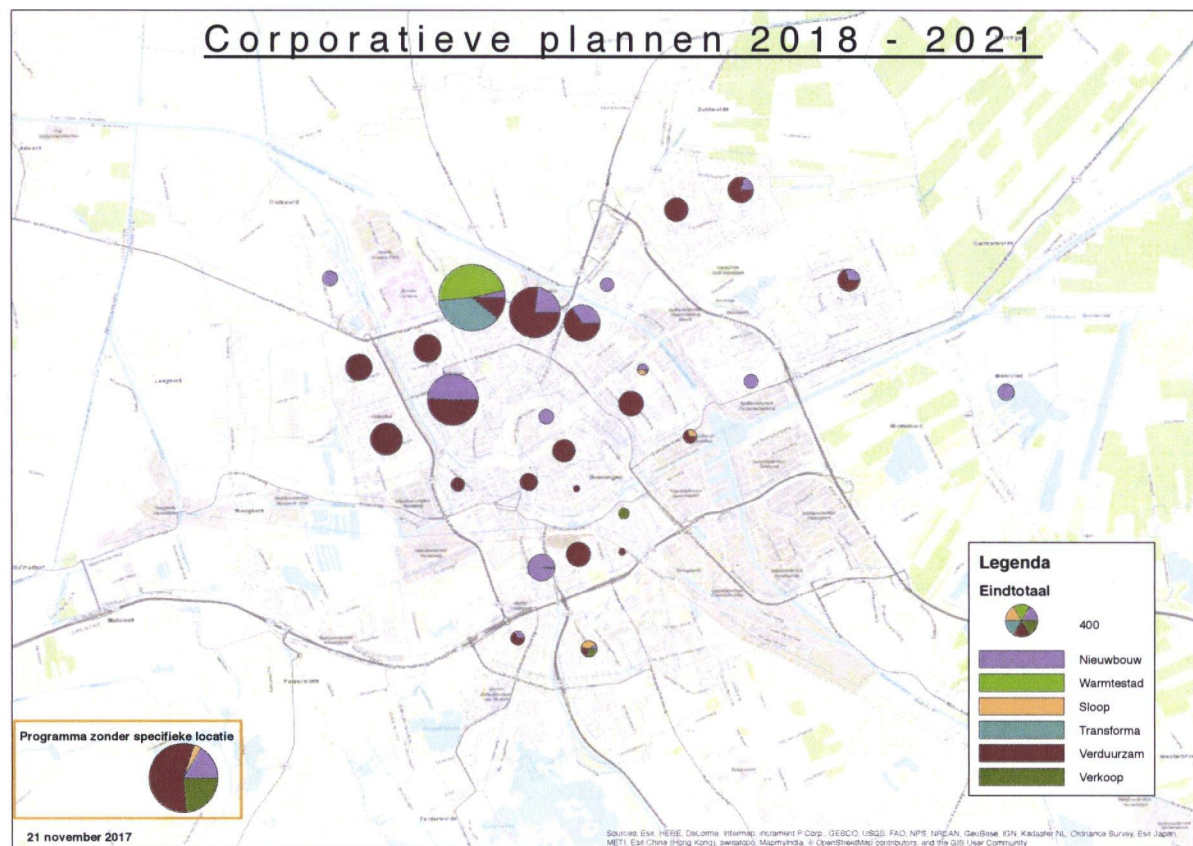
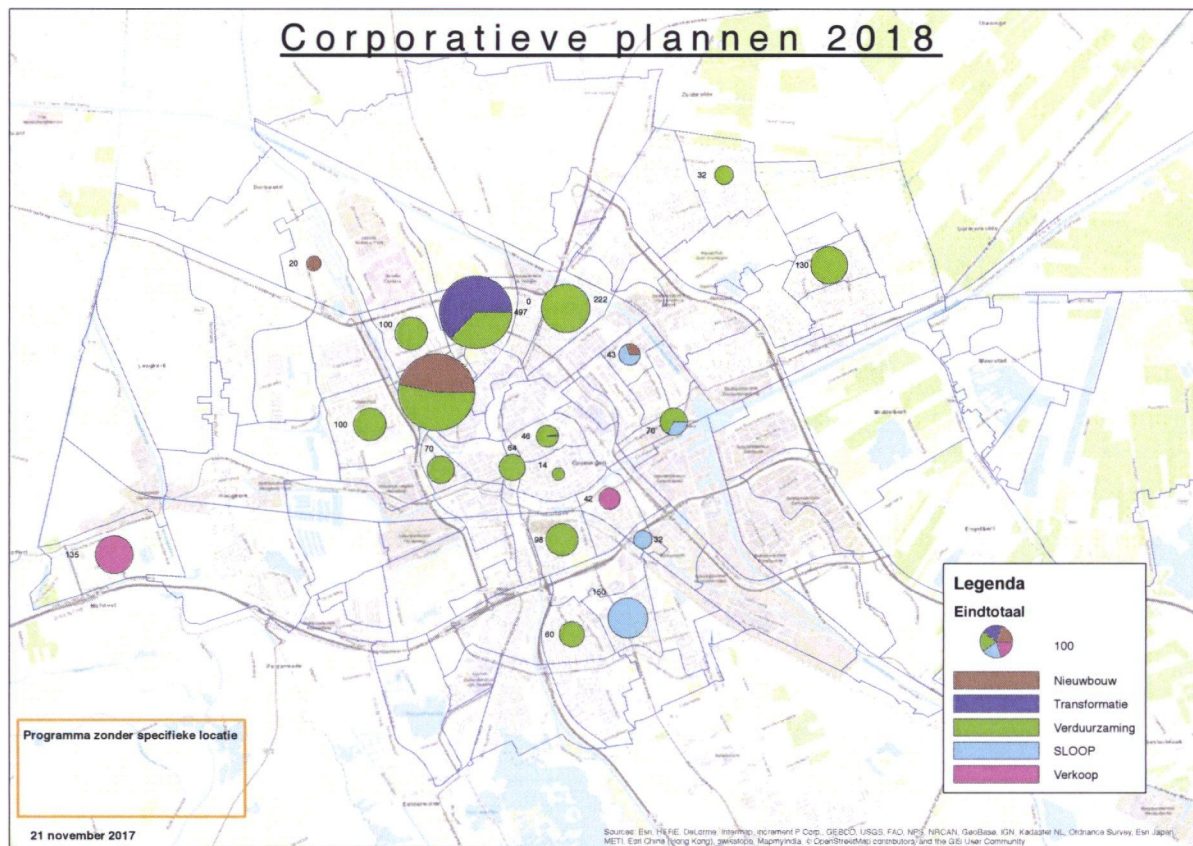
MAATREGEL	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal
Nieuwbouw	107	644	244	240	1235
Sloop	-293			-66	-359
Transformatie					
Verduurzaming	300	1100	300	300	2000
Verkoop	-50	-50	-50	-50	-200

Maatregelen Patrimonium 2018 – 2021

MAATREGEL	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal
Nieuwbouw		179	70	70	319
Sloop					
Transformatie					
Verduurzaming	163	96	124	227	610
Verkoop	-20	-20	-20	-20	-80

Maatregelen Wierden en Borgen 2018 – 2021

MAATREGEL	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal
Nieuwbouw		57			57
Sloop			-16	-40	-56
Transformatie					
Verduurzaming	66		41		107
Verkoop	-16	-16	-14	-14	-60



Totaaloverzicht investeringen 2018 – 2021, per corporatie

ALLE CORPORATIES	Nieuwbouw	Toevoegingen door transformatie	Sloop	Verkoop	Verduurzaming
< Huurtoeslaggrens < 23 jr.	340	60	-309	42	335
< Aftoppingsgrens	1796	-58	-256	-202	4647
Onbekend	109	1	-32	-565	1150
Eindtotaal	2318	3	-597	-809	6132

* WarmteStad onder voorbehoud

NIJESTEE	Nieuwbouw	Toevoegingen door transformatie	Sloop	Verkoop	Verduurzaming
< Huurtoeslaggrens < 23 jr.	340		-293		100
< Aftoppingsgrens	895		-66		1900
Onbekend				-200	
Eindtotaal	1235		-359	-200	2000

* 800 eenheden WarmteStad onder voorbehoud

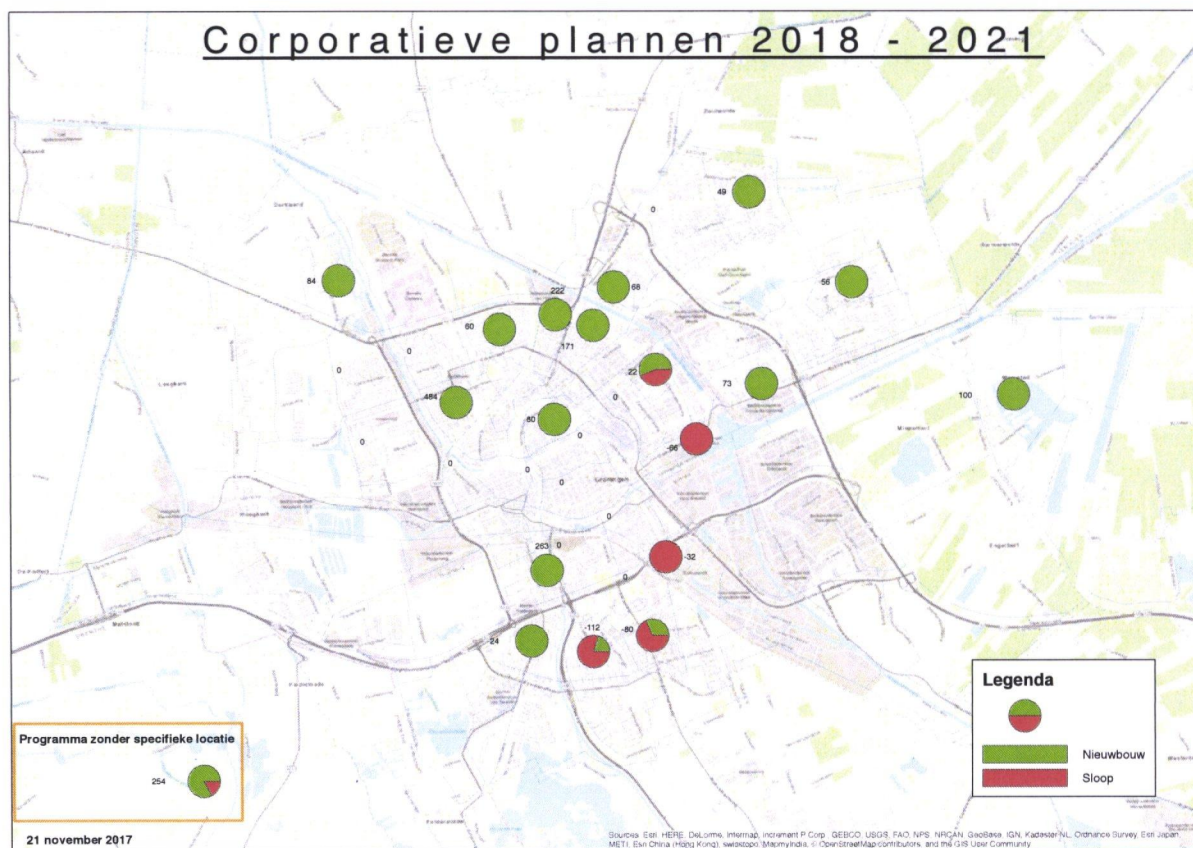
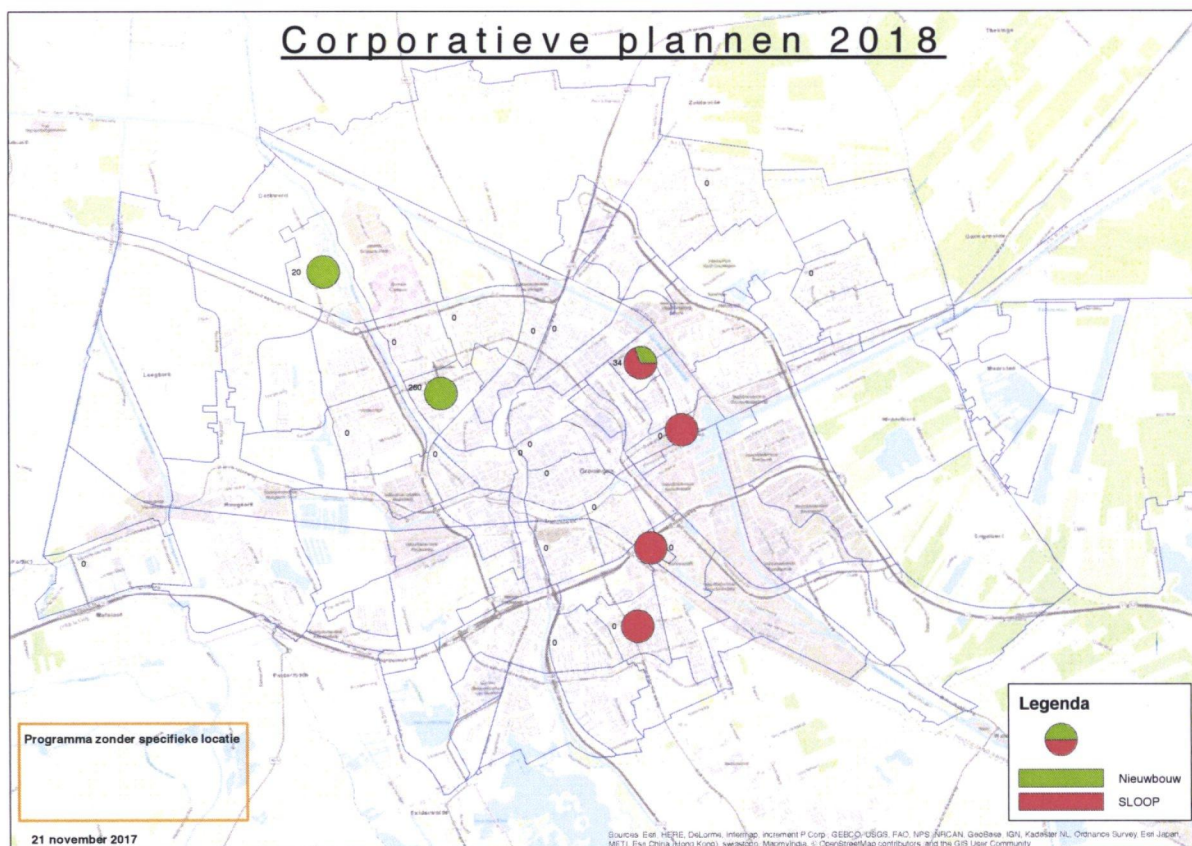
DE HUISMEESTERS	Nieuwbouw	Toevoegingen door transformatie	Sloop	Verkoop	Verduurzaming
< Huurtoeslaggrens < 23 jr.		60		-42	13
< Aftoppingsgrens	38	-58	-150	-202	2296
Onbekend					
Eindtotaal	38	2	-150	-244	2309

Totaaloverzicht investeringen 2018 – 2021, per corporatie

LEFIER	Nieuwbouw	Toevoegingen door transformatie	Sloop	Verkoop	Verduurzaming
< Huurtoeslaggrens < 23 jr.					222
< Aftoppingsgrens	669				368
Onbekend		1	-32	-255	516
Eindtotaal	669	1	-32	-255	1106

PATRIMONIUM	Nieuwbouw	Toevoegingen door transformatie	Sloop	Verkoop	Verduurzaming
< Huurtoeslaggrens < 23 jr.					
< Aftoppingsgrens	210				
Onbekend	109			-80	610
Eindtotaal	319			-80	610

WIERDEN EN BORGEN	Nieuwbouw	Toevoegingen door transformatie	Sloop	Verkoop	Verduurzaming
< Huurtoeslaggrens < 23 jr.			-16		
< Aftoppingsgrens	57		-40		107
Onbekend				-60	
Eindtotaal	57		-56	-60	107



Nieuwbouwprogramma naar huurprijsklasse 2018 – 2021

HUURPRIJSKLASSE	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal
< Huurtoeslaggrens < 23 jr.		340			340
< Aftoppingsgrens	107	361	244	278	990
Onbekend	207	455	134	192	988
Eindtotaal	314	1156	378	470	2318

Nieuwbouwprogramma naar woningtype 2018 – 2021

WONINGTYPE	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal
Gestapeld	263	1031	278	360	1932
Grondgebonden	51	55	30	40	176
Divers		70	70	70	210
Eindtotaal	314	1156	378	470	2318

Nieuwbouwprogramma naar doelgroepen 2018 – 2021

DOELGROEP	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal
Gezinnen	51	55	30	40	176
Jongeren	207	340			547
Kwetsbare groepen		24			24
Maatschappelijk		1			1
Senioren		191			191
Divers	56	269	284	308	917
Onbekend		276	64	122	461
Eindtotaal	314	1156	378	470	2318

Sloopprogramma naar huurprijsklasse 2018 – 2021

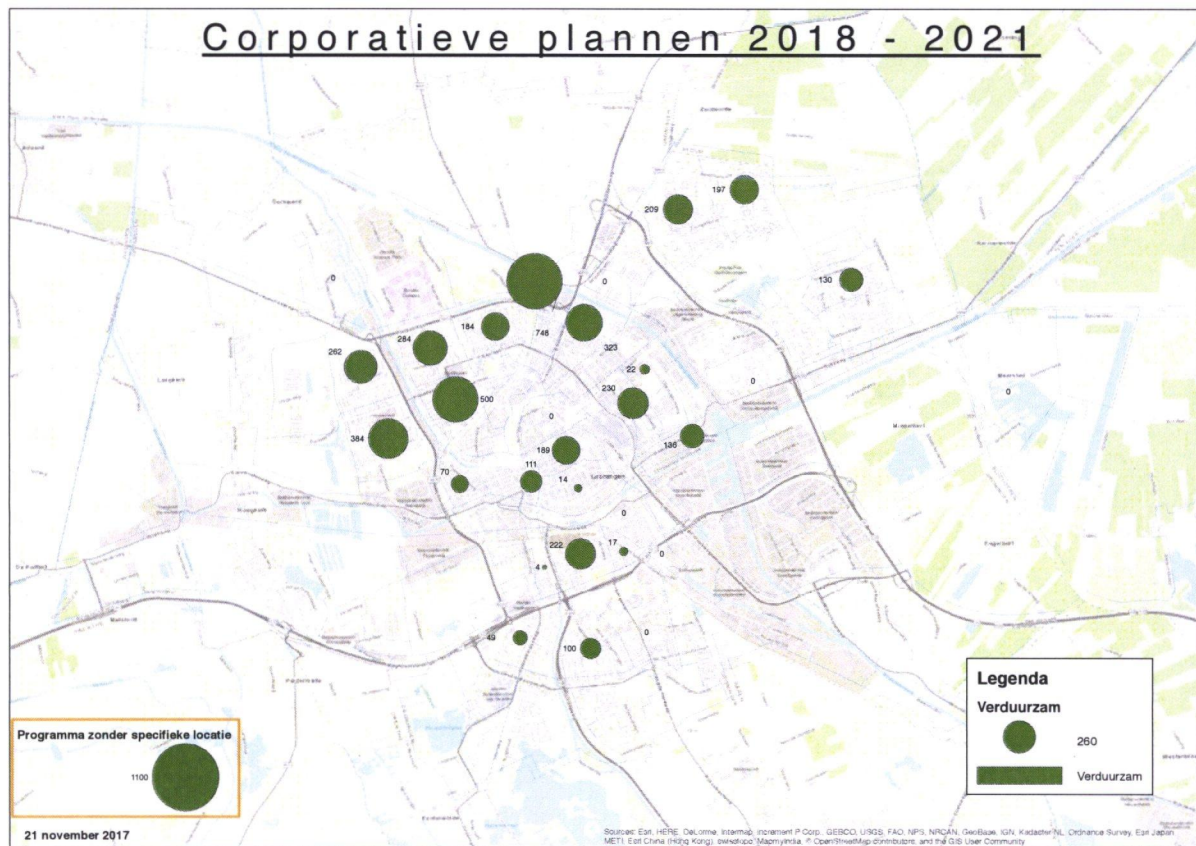
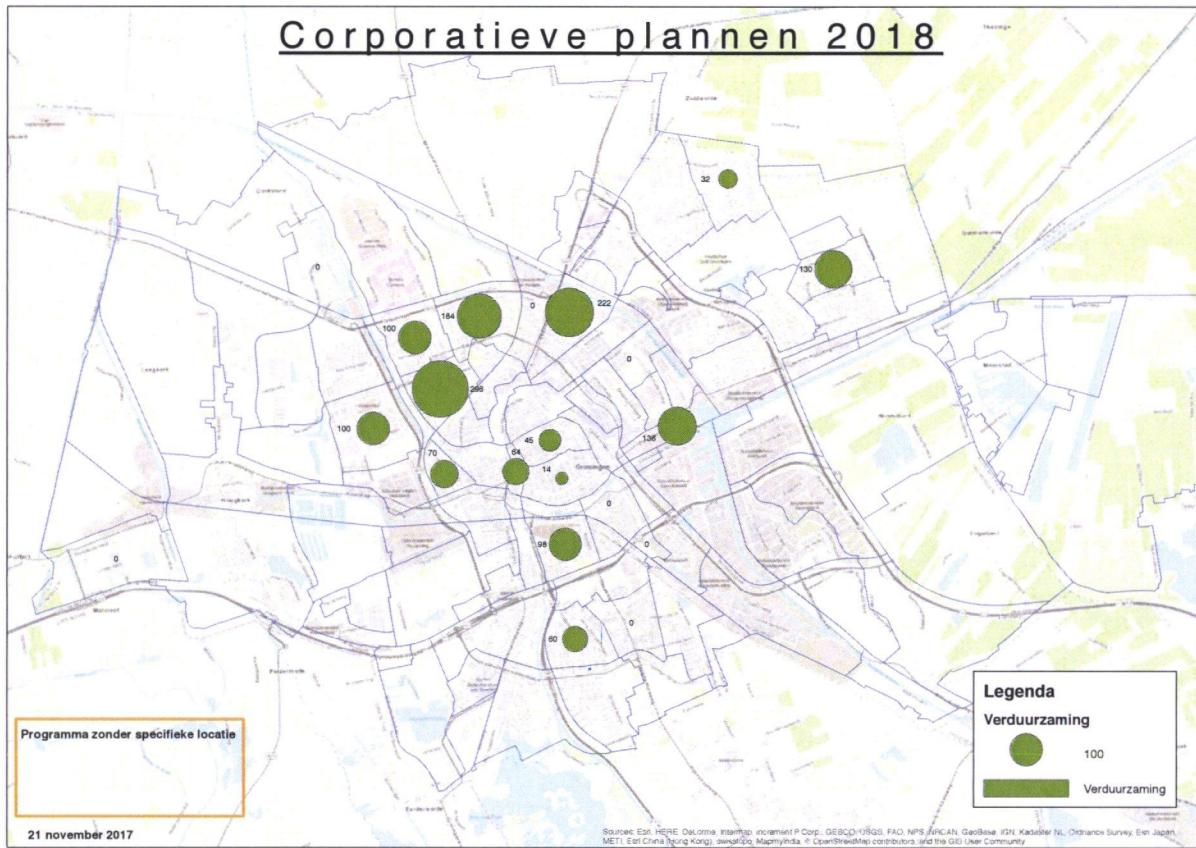
HUURPRIJSKLASSE	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal
< Huurtoeslaggrens < 23 jr.	-293		-16		-309
< Aftoppingsgrens			-150	-106	-256
Onbekend	-32				-32
Eindtotaal	-325		-166	-106	-597

Sloopprogramma naar woningtype 2018 – 2021

WONINGTYPE	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal
Divers				-40	-40
Gestapeld	-325		-166	-66	-557
Eindtotaal	325		-166	-106	-597

Sloopprogramma naar doelgroepen 2018 – 2021

DOELGROEP	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal
Divers	-77		-166	-66	-309
Gezinnen				-40	-40
Jongeren	-216				-216
NB	-32				-32
Eindtotaal	-325		-166	-106	-597



Verduurzamingsprogramma naar huurprijsklasse 2018 – 2021

HUURPRIJSKLASSE	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal
< Huurtoeslaggrens < 23 jr.	113				335
< Aftoppingsgrens	723	1936	1086	902	4647
Onbekend	275	196	228	427	1126
Eindtotaal	1333	2132	1314	1329	6108

(exclusief 800 WarmteStad)

Verduurzamingsprogramma naar woningtype 2018 – 2021

WONINGTYPE	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal
Gestapeld	1149	1037	805	693	3684
Grondgebonden	142	139	105	136	522
Divers	29	956	404	500	1889
Eindtotaal	1333	2132	1314	1329	6108

(exclusief 800 WarmteStad)

Verduurzamingsprogramma naar doelgroep 2018 – 2021

DOELGROEP	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal
Algemeen	122				112
1 à 2-persoons	222				222
Gezinnen	42	100	171	80	393
Jongeren	129	153	5	33	320
Senioren	232	206		49	487
Divers	596	1673	1138	967	4374
nnb				200	200
Eindtotaal	1333	2132	1314	1329	6108

(exclusief 800 WarmteStad)

BIJLAGE 2: BUDGET LEEFBAARHEIDSVERBETERING

In deze uitvoeringsafspraken presenteren we niet opnieuw de precieze maatregelen per wijk, omdat dit van een zeer hoog detailniveau is en bovendien actualiteitsgevoelig. Belangrijk is dat corporaties, gemeenten en andere betrokkenen hun aanpak op elkaar afstemmen waar nodig. Hierna volgt een bijgewerkt, indicatief, algemeen budgetoverzicht voor leefbaarheid voor de jaren 2018 – 2021. Dit is exclusief de investeringen specifiek bestemd voor de vier prioritaire wijken.

Bijlage 2: budget leefbaarheidsverbetering

	Lefier	Nijestee	De Huismeesters	Patrimonium	Wierden en Borgen	Gemeente	Totaal
2018	1.260.000	800.000	375.000	832.000	235.000	5.000.000	8.267.000
2019	1.260.000	800.000	375.000	832.000	235.000	5.000.000	8.267.000
2020	1.260.000	800.000	375.000	832.000	235.000	5.000.000	8.267.000
2021	1.260.000	800.000	375.000	832.000	235.000	5.000.000	8.267.000
Totaal	5.040.000	3.200.000	1.500.000	3.328.000	940.000	20.000.000	34.008.000

	Lefier	Nijestee	De Huismeesters	Patrimonium	Wierden en Borgen	Gemeente	Totaal
Leefbaarheid	1.260.000	800.000	375.000	798.000	235.000	5.000.000	8.468.000
Onderhoud	13.100.000	24.000.000	15.374.000	13.994.500			66.468.500

BIJLAGE 3: TUSSENSTAND JUNI 2018

INZET PER THEMA

Leefbaarheid

Lefier	Nijestee	De Huismeesters
<ul style="list-style-type: none"> - Budget: 13,1 mio aan onderhoud, 1,26 mio aan leefbaarheidsinzet - Lefier wil gezamenlijke thema's + budget uitvoeren (zoals vitale wijken) 	<ul style="list-style-type: none"> - Leefbaarheidsbudget: 800k - 20 mio planmatig en dagelijks onderhoud - Pro-actief in Selwerd (opgave vernieuwing woningbezit), iets minder prominent in Beijum en De Wijert - Met nieuwbouw en vervanging bijdrage aan vitale wijken (400 woningen in komende 5 jaar) 	<ul style="list-style-type: none"> - 2018: 9,7 mio aan onderhoudsinzet - Buurtbeheer (5fte) focus Paddepoel - Beter spreiden van bijzondere inplaatsen - Bij streefhuur wordt rekening gehouden met primaire/secundaire doelgroep - Bij verkoop houdt DHM rekening met leefbaarheid - Zichtbaar en benaderbaar

Duurzaamheid

Lefier	Nijestee	De Huismeesters
<ul style="list-style-type: none"> - Uitgangspunt: sterke inzet op duurzaamheid vanuit verbetering betaalbaarheid - Verduurzaming - Selwerd: EPA maatregelen 293 eenheden - Indische buurt: EPA maatregelen 312 eenheden - Paddepoel: Stroomversnelling 72 eenheden Pleiadenlaan - Nieuwbouw volgt bouwbesluit (niet nulopdemeter) - Komende jaren richt Lefier zich op de slechtste labels (label G, F en E). In Groningen zijn dit 2190 woningen (37%) 	<ul style="list-style-type: none"> - 10-stromenplan (combinatie van maatregelen, afgestemd op verduurzamingswensen bewoners en mogelijkheden complex) - Gemiddeld label B in 2020 - 300 woningen per jaar verbeteren; 2018: 200 Lewenborg/Kostverloren en 100 jongerenwoningen Planetenlaan - Warmtestad: in 2018 800 woningen aangesloten via ketelhuizen Selwerd 	<ul style="list-style-type: none"> - Tot 2025 3750 woningen duurzaam - 2018: verduurzamen van energietabel, Warmtestad aan bewoners - Voorlichting van belang, goed gebruiken van systeem, gedragsverandering - Verkoop: A/B/C: 133, D

Bijlage 3: tussenstand juni 2018

	Patrimonium	Wierden en Borgen
<p>rhoud, 375k aan leefbaar</p> <p>op Beijum, De Hoogte,</p> <p>ndere doelgroepen via</p> <p>ning gehouden met aandeel</p> <p>lgroep in wijk</p> <p>ekening met wijksamenstelling.</p> <p>ar in buurt</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Budget: 832k aan leefbaarheidsinzet - Extra schoonservice continueren, huismeesters La Liberte, Zuiderflat, Titaniumflat continueren. Creëren wijkaccommodaties in nieuwbouw Beijum en Platina. ZINN-pas aanbieden in Zuiderflat, Platina en Beukenhorst. De GWHP inclusief externe ondersteuning. De veiligheid en het leefbaarheidsfonds (ondersteuning bewonersinitiatieven) 	<ul style="list-style-type: none"> - Samen met huurdersorganisaties en gemeente zoeken naar invulling leefbaarheidsprojecten. - In aantal buurten fysieke maatregelen (Suikerbuurt, Molukse Wijk, Halmbuurt) > op basis van wijkvisies

	Patrimonium	Wierden en Borgen
<p>1 verbete-ren naar B.</p> <p>1 673 woningen. Maatregelen:</p> <p>1, geriefverbeteringspakket</p> <p>via digitale instrumenten,</p> <p>emen. Terughoudend in</p> <p>en slechter: 88</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 2018: Verduurzamen van 40 woningen (kozijnen, Hr++, mechanische ventilatie) - Bestaande bouw: Bij groot onderhoud dak-, gevel- en vloerisolatie zonder extra huurverhoging. Vervangen verlichting door LED, zonnecollectoraanbod bewoners - Onderzoek bewustwording via eigen watermeter Zuiderflat + wooncoach met gemeente - Bij de verkoop wordt geen rekening gehouden met het energielabel. Te verkopen bezit: 10% B, 30% C, 45% D, 9% E en 6% F 	<ul style="list-style-type: none"> - In 2020 gemiddeld EI 1,8 - 2018: 64 eengezinswoningen verduurzamen tot EI 1,4 - Bewustwordingscampagne energie/water - Energieadvies/energiecoach - In 2020 alle nieuwbouw energie-neutraal; in komende jaren ervaring opdoen met ontwikkeling concepten

Betaalbaarheid

Lefier	Nijestee	De Huismeesters
<ul style="list-style-type: none"> - Doel: woonquote van 30%. In Groningen nu 32 - 36% - Verlaging door: energiemaatregelen, die niet (volledig) worden doorberekend, verlagen van energielasten of huurprijs - Toepassing huursombenadering: huurverhoging is afhankelijk van verhouding huidige huur en gewenste huur. Zo ontstaat er meer evenwicht tussen prijs en kwaliteit - Het incassoproces is aangescherpt om huurachterstanden te voorkomen en het aantal ontruimingen te verlagen 	<ul style="list-style-type: none"> - 90% woningen onder aftoppingsgrenzen aanbieden - Huurmaatwerk voor kwetsbare groepen/personen - Vroegsignalering problemen en voorkomen uitzettingen - Bij nieuwe verhuring koersen op 80% van het maximale niveau vlg. puntensysteem - Huurprijsbeleid: inflatie + 0,5% 	<ul style="list-style-type: none"> - Lage woonlasten door: <ul style="list-style-type: none"> - jaarlijkse huurverhoging tot de inflatie (2017) - verduurzamingsplan - voorkomen van huurschuld en huisuitzettingen - Gemiddelde streefhuur: € 400 - Beschikbaarheid primair huurwoningen

Beschikbaarheid

Lefier	Nijestee	De Huismeesters
<ul style="list-style-type: none"> - 2018 nieuwbouw – sloop – verkoop: 273-52-75: +146 - Gezamenlijk nieuw woningbehoefteonderzoek? - Lefier gaat uit van netto + 300 woningen komende 10 jaar - Onderzoek bij nieuwbouw naar voorrang voor senioren of 1 – 2 persoonshuishouders uit gezinswoning - Nieuwbouw: 66 2/3kamer Indische buurt (senioren, multireden), 207 2kamer Paddepoel (jongeren) - Jongeren: 100 woningen/jaar in kwalitatief betere segment door corporaties + markt - Wijziging in jongerenportefeuille van goedkope (-12%) naar betaalbare voorraad (+12%) door Polaris - Meer kwaliteit en zelfstandigheid door transformatie Duindoorn naar semi-zelfstandige eenheden - Lefier ziet statushouders als haar primaire doelgroep en huisvest deze doelgroep met voorrang 	<ul style="list-style-type: none"> - 2018 nieuwbouw – sloop – verkoop: 225-293-100: -168 - Komende 5 jaar: per saldo +900 woningen - Problemen met goede en betaalbare locaties en parkeernormen > bidbook - Doorstroming: komende 5 jaar 1500 woningen onder aftoppingsgrenzen bouwen - Herziening woonruimteverdeling 	<ul style="list-style-type: none"> - 2018 nieuwbouw – sloop – verkoop: 225-293-100: -168 - Seniorenmakelaar - rondom verpleeg- en verzorgingswoningen een divers aanbod - Jongerenwoningen (-23) - Aftoppingsgrens (+37) - Huurtoeslaggrens (+63)

Bijlage 3: tussenstand juni 2018

	Patrimonium	Wierden en Borgen
<p>gging te beperken f: 0,3%) cket rachter-standen 33% - 86 % a doel-groep: 84% - 90%</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nieuw beleid op: <ol style="list-style-type: none"> 1. preventie via intake en woon-coach 2. voorrang aan verduurzaming en verlaging van streefhuur in risicovolle complexen 3. gerichte huurverlaging voor zit-tende huurders in de tekort-groep die niet passend wonen 4. ook een voorraad woningen met zeer lage huren aanhouden. 5. voorkomen van huurachter-standen en huisuitzettingen 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimaal 15% goedkope wonin-gen t.o.v. totale voorraad Groningen (tot onderste huurtoeslaggrens) - Waar mogelijk huurverlaging bij mutatie - Huurprijsbeleid: inflatie + 0,5%

	Patrimonium	Wierden en Borgen
<p>o - verkoop: 0-0-70: -70 zorgingshuizen zorgen voor 1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 2018 nieuwbouw - sloop - verkoop: 108-0-20: +88 (Ver-koop vindt plaats in centrum + Oosterpoort) - Doorstroming eengezinswoningen bevorderen door nieuwbouw voor senioren (Selwerd 60× en Beijum 24×). Beijum: 24× jongeren - Huurtoeslaggrens: +89 	<ul style="list-style-type: none"> - 2018: nieuwbouw - sloop - verkoop: 0-0-16: -16 - Nieuwbouw seniorenwoningen Pop Dijkemaweg > meer doorstroming Oosterhoogebrug/Ulgersmaborg

BIJLAGE 4: OVERZICHT AFSPRAKEN UIT 2017 DIE INDIRECT TERUGKOMEN IN AFSPRAKEN 2018

- OUD 6
Uitvoeren, interpreteren en verbeteren van de benchmark.
valt onder afspraak 2
- OUD 10
Op zoek naar nieuwe methoden en nieuwe allianties.
valt onder afspraak 17
- OUD 11
Niet concurreren, maar krachten bundelen.
valt onder afspraak 17
- OUD 12
Commerciële partijen inspireren en verleiden.
structureel; jaarlijkse bijeenkomsten, valt onder andere onder afspraken 17 en 19
- OUD 13
Gerichte verkoop huurwoningen.
wordt voortgezet; verdere uitwerking via 2 en 15
- OUD 18
Groepswonen ondersteunen en woonomgeving verbeteren
valt onder afspraak 12
- OUD 21
Mantelzorg beter mogelijk maken
valt onder afspraak 13
- OUD 26
Budgetruimte reserveren voor bewonersinitiatieven
valt onder afspraak 4
- OUD 32
1000 bestaande woningen 'nul-op-de-meter' in 2019
valt onder afspraak 20
- OUD 38
Samenwerking kennisinstellingen intensiveren
doorlopende afspraak, valt onder kaderafspraken.
- OUD 40 t/m 45
Veiligheid
valt deels onder afspraak 23, verder doorlopende afspraak welke valt onder kaderafspraken

Colofon

Tekst: gemeente Groningen en
de Groninger woningcorporaties
Vormgeving: studio de Ronners

Contact:

Gemeente Groningen
Gedempte Zuiderdiep 98
9711 HL Groningen

Telefoon + 31 50-3678255
www.gemeente.groningen.nl
www.woneninstad.nl

© Gemeente Groningen, december 2017



CONTACT

**Gemeente Groningen
Gedempte Zuiderdiep 98
9711 HL Groningen**

—

T: + 31 50-3678255