

Onderwerp Reactie biedingen corporaties 2018

Steller Sander Akkerman



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 80 91 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 6475687

Datum 25 juli 2017 Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Met de komst van de nieuwe Woningwet maken gemeente, corporaties en huurders jaarlijks prestatieafspraken met elkaar. Vorig jaar was het eerste jaar dat we dit deden op basis van de nieuwe Woningwet. Dit jaar bouwen we voort op onze afspraken van vorig jaar, maar hebben we ook een aantal verbeteringen in het proces doorgevoerd.

Met deze brief nemen we u mee in dit proces en alle ingediende biedingen van de vijf grootste corporaties in Groningen. Daarbij benoemen we onze inzet voor het vertalen van de biedingen naar prestatieafspraken.

Proces

Op 1 maart zijn we gezamenlijk 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 gezamenlijk 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. Deze brief geeft een overzicht van deze biedingen en benoemt de meest belangrijke onderwerpen. Voor deze onderwerpen maken we de komende periode nieuwe afspraken.

Op 17 oktober organiseren we gezamenlijk met de corporaties een werksessie voor de raadscommissie ruimte en wonen. In december worden de prestatieafspraken voor 2018 aan u voorgelegd. De nieuwe afspraken worden in december ondertekend door de corporaties en hun huurdersverenigingen en vervolgens naar de minister gestuurd.

Belangrijkste thema's voor de prestatieafspraken

Over het algemeen hebben alle corporaties hoge ambities benoemd en zetten ze fors in op het verbeteren van hun woningvoorraad. Het gaat om zaken als woonlastenbeperking, verduurzamingmaatregelen of nieuwe huurwoningen. Zoals we in onze eerdere brief aan u al hebben aangegeven zien we een grote mate van samenhang en afhankelijkheid in hun

keuzes en maatregelen. Door samen te werken kunnen we van elkaar leren en halen we het meeste rendement uit onze investeringen. Uiteraard blijft hierbinnen onderscheid bestaan tussen de verschillen in visie, aanpak en inspanningen van de verschillende corporaties. Wat ons betreft zijn onderstaande thema's met name van belang.

We willen afspraken maken over de ongedeelde stad. Dat gaat over nieuwbouw op plekken waar weinig bezit is, leefbaarheidsinzet op plekken met armoede of overlast en verduurzaming voor huurders met hoge energielasten. Dit willen we per wijk gebiedsgericht aanpakken, in samenwerking met de projectleiders wijkvernieuwing in onze prioritaire wijken. Op deze manier dragen alle maatregelen gezamenlijk bij aan een meer ongedeelde stad.

Groningen zal de komende jaren flink blijven groeien. Het komende jaar lijkt de corporatieve sociale huurvoorraad echter niet te groeien. We willen gezamenlijk betere afspraken maken over de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad door betere afstemming tussen aantallen nieuwbouw en sloop/verkoop. Daarbij gaan we ook in op onze eigen inzet om deze groei te faciliteren.

We hebben een grote gezamenlijke opgave bij het verduurzamen van onze stad naar een energieneutrale stad in 2035. In de biedingen staan veel maatregelen voor (duurzame) woningverbetering, met name gericht op de korte termijn. De komende periode willen we met de corporaties werken aan ons doel van een energieneutrale stad.

Vitale wijken

Meer focus in gebiedsgerichte investeringen

De corporaties zijn voornemens in 2018 ongeveer €3,3 miljoen te investeren in leefbaarheid. De corporaties besteden dit bedrag onder andere aan het realiseren van wijkaccommodaties en buurtbeheer. Daarnaast hebben de corporaties in hun biedingen aangegeven ook graag gezamenlijk met de gemeente en wijkbewoners leefbaarheidsprojecten op te willen zetten. Zo kunnen we bijvoorbeeld gezamenlijk inzetten op het langer zelfstandig wonen en veiligheid (woonoverlast, inbraakpreventie). We willen de komende periode meer focus aanbrengen in gebiedsgerichte leefbaarheidsinvesteringen op korte en lange termijn, met name in onze prioritaire wijken. Dit doen we met onze gezamenlijke projectleiders wijkvernieuwing in De Wijert-Noord, Selwerd, De Hoogte-Indische Buurt en Beijum.

Koppelen van projecten

Verder zien de corporaties en wij kansen om (gemeentelijke en corporatie-) projecten en investeringen te koppelen en zo beter in te spelen op de vraag van bewoners. Immers, juist investeringen in verduurzaming, nieuwbouw en onderhoud dragen bij aan de leefbaarheid in een wijk, zeker wanneer zij gekoppeld worden aan gemeentelijke investeringen in het openbare gebied. Hiermee willen we toewerken naar meer specifieke afspraken en zo onze leefbaarheidsindicatoren koppelen aan investeringen in onze gebieden (wijkvernieuwing 3.0).

Ongedeelde stad

Tot slot zien we een grote gezamenlijke opgave om de komende periode in te zetten op gedifferentieerde wijken en een goede huurverdeling over de stad. Het gaat dan om een

verdeling over de verschillende wijken van huurwoningen, huurprijsklassen en woningtypes. Gezamenlijk willen we dit vertalen in een nieuwbouw-, sloop- en verkoopopgave.

Verduurzaming

Toewerken naar energieneutraal

In 2015 hebben de corporaties en de gemeente het kader voor de prestatieafspraken vastgesteld. Hierin is benoemd dat Groningen energieneutraal wil zijn in 2035. Om deze gezamenlijke ambitie te halen hebben we elkaar nodig. We zijn dan ook blij in de ingediende biedingen terug te zien dat de corporaties hun inzet ten opzichte van vorig jaar hebben verhoogd, sommigen zelfs fors. Tegelijkertijd laten de corporaties minder goed zien hoe ze toewerken naar een energieneutrale voorraad. Om deze langetermijnambitie te halen moet het tempo omhoog. We willen ons in nieuwe afspraken meer richten op de lange termijn en gezamenlijk onderzoeken hoe we kunnen toewerken naar een energieneutrale woningvoorraad.

Meer samenwerking in maatregelen

In de biedingen focussen de corporaties op de landelijke afspraak om de woningvoorraad in 2020 gemiddeld op label B te hebben. Met bijna 2500 woningen die op de planning staan om in 2018 verduurzaamd te worden wordt hier fors in geïnvesteerd. Voor dit jaar zijn dat er nog 1270. Om deze verduurzamingsopgave te realiseren willen wij ook graag onze bijdrage leveren in een gezamenlijke aanpak. Dit doen we onder andere door met WarmteStad een duurzame warmtevoorziening aan te leggen. In 2018 worden de eerste 800 corporatiewoningen hierop aangesloten. Door een nieuwe rekenmethodiek zijn de voorgenomen maatregelen slecht meetbaar. Ook is niet overal benoemd welke maatregelen genomen gaan worden. We willen meer inzicht in deze verduurzamingsmaatregelen zodat we hier samenwerkingsafspraken op kunnen maken. Tot slot zetten we in onze vier prioritaire wijken in op een gebiedsgerichte verduurzaming, als onderdeel van de wijkvernieuwing.

Bewustwording en gedragsverandering

Over het algemeen kan gesteld worden dat er grote opgaven (maar ook ambities) liggen als het gaat om verduurzaming. Hierbinnen is het van belang dat er goede afstemming plaatsvindt tussen alle betrokken partijen: bewoners, corporaties en gemeente, maar ook bijvoorbeeld Energieloket Groningen Woont SLIM. Bewustwording en gedragsverandering zijn minstens zo belangrijk als voorgenomen technische maatregelen. Aandacht voor de impact op bewoners en adequate (bewoners)communicatie zijn daarom essentieel. We zijn dan ook blij te lezen dat alle corporaties al inzetten op dit thema en willen toewerken naar stedelijke afspraken rondom dit thema.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Grip op woonlasten

Het komende jaar willen alle corporaties hun jaarlijkse huurstijging beperken. Met een stijging variërend van 0,3 à 1% blijven alle corporaties onder de maximale stijging, door het Rijk vastgesteld op 1,3%. Verder zetten alle corporaties in op aanvullende maatregelen om betaalbare woningen te kunnen aanbieden, van het aanhouden van een ruime goedkope huurvoorraad, huurmaatwerk voor kwetsbare groepen en het niet (volledig) doorberekenen van energiematregelen. Alle corporaties geven aan dat ze hun duurzaamheidsmaatregelen inzetten om de betaalbaarheid te verbeteren.

Verder zien we dat alle corporaties inzetten op vroegsignalering van betalingsproblemen. Hiermee proberen ze huurachterstanden en in het uiterste geval huisuitzettingen te voorkomen. Vanuit de gemeente zetten we met ons armoedebeleid ook in op preventie op het gebied van betaalbaarheid. Graag willen we komend jaar afspraken maken over samenwerking om huurders met (dreigende) betalingsproblemen beter te ondersteunen.

Tot slot zien we dat alle corporaties verschillende strategieën hebben om te komen tot aanvaardbare woonlasten. Het gaat dan om zaken als een maximale woonquote, streefhuur en beschikbaarheid voor de primaire doelgroep. Hierbinnen willen we werken aan meer samenwerking en afstemming, zodat we van elkaar kunnen leren welke strategieën goed werken. Ook willen we het komende jaar consensus bereiken op wat aanvaardbare woonlasten zijn.

Voorraadontwikkeling

De komende vier jaar willen de corporaties gezamenlijk een kleine 2000 nieuwe huurwoningen realiseren. Dit zorgt voor een netto effect van 900 extra huurwoningen in deze periode. Kijken we naar de netto voorraadontwikkeling in 2018, dan zien we dat onze gewenste stijging van 85-190 woningen niet wordt gehaald. Weliswaar hebben alle corporaties volgend jaar gezamenlijk een geplande nieuwbouwproductie van ruim 600 woningen (waarvan 200 jongerenhuisvesting), er worden bijna evenveel woningen gesloopt of verkocht. Om de benoemde groei te behalen willen de corporaties flink investeren in nieuwbouw, en willen ze graag met de gemeente in gesprek over locaties. Voor een belangrijk deel van de voorgestelde locaties willen we zo snel mogelijk concrete afspraken maken. Deze laten we de komende jaren terugkomen in de prestatieafspraken. Ook willen we om versnelling in de nieuwbouw mogelijk te maken samen met de corporaties periodiek voortgangsoverleg houden. Zo kunnen we tijdig knelpunten signaleren en oplossen. Hierbij willen we werken aan een goede spreiding over de stad.

Daarnaast verwachten de corporaties in 2018 ruim 200 woningen te verkopen. We willen, in jaren waarin er weinig nieuwbouw wordt gerealiseerd, dat de verkoop van huurwoningen (bij mutatie) wordt getemporiseerd. Hiermee blijft de huurvoorraad enigszins op peil in jaren met weinig nieuwbouw. Verder willen we bij verkoop meer afstemming tussen corporaties en gemeente. Zo willen we voorkomen dat verkoop zich concentreert in een bepaalde wijk of er met name één woningtype wordt verkocht. Ook willen we niet dat de kwalitatief (of energetisch) meest slechte woningen worden verkocht.

Op het vlak van jongerenhuisvesting wordt door de corporaties met name ingezet op een kwaliteitsslag. Verouderde complexen worden gesloopt of getransformeerd en er wordt op grote schaal nieuwbouw gerealiseerd. In Groningen heeft ook de particuliere sector een belangrijke rol in het aanbod van jongerenhuisvesting. Deze sector realiseert de komende twee jaar ongeveer 1500 nieuwe eenheden voor jongeren.

Woonruimteverdeling en doelgroepen

Doorstroming is belangrijk voor een gezonde woningmarkt in de stad en zorgt ervoor dat huurders in een voor hen geschikte woning terecht kunnen. Corporaties zetten in op bevordering van de doorstroming door bijvoorbeeld de inzet van een verhuurmakelaar, nieuwbouw voor senioren, en het specifiek labelen van woningen voor gezinnen. Voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen denken we na over een goede spreiding over de stad. Om hiervoor experimenten te kunnen starten willen we u dit najaar vragen onze huisvestingsverordening aan te passen.

Tegelijkertijd leiden veranderingen in de zorg ertoe dat ouderen steeds langer zelfstandig moeten blijven wonen. Gemeente en corporaties (en zorginstellingen) moeten samen optrekken om te zorgen dat huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in

een passende woning. En dan het liefst in hun eigen, vertrouwde omgeving. Graag willen we samen met corporaties en zorginstellingen afspraken maken om dit mogelijk te maken, door in te zetten op bewustwording en bij nieuwbouw en renovatie rekening te houden met langer zelfstandig wonen. Dit jaar nog verwachten wij de resultaten van analyses naar Wonen en Zorg, en Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. De uitkomsten van deze analyses willen we gebruiken om (prestatie)afspraken te maken over deze thema's.

Toekomstige woningbehoefte

Bij alle thema's is het van belang dat we een gezamenlijk beeld krijgen over de bevolkingsontwikkeling van de stad en de woonbehoefte per wijk/stadsdeel en voor de verschillende doelgroepen. In 2018 willen we daarom aan de slag met een nieuw gezamenlijk woningbehoefteonderzoek, ook gezien de herindeling met Ten Boer en mogelijk Haren.

Tot slot

We gaan er vanuit u hiermee een overzicht van alle ingediende biedingen te hebben gegeven. Op 17 oktober organiseren we gezamenlijk met de corporaties een werksessie voor de raadscommissie ruimte en wonen. In december worden de prestatieafspraken voor 2018 aan u voorgelegd.

We gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de loco-burgemeester,
Ton Schroor

L5



de loco-secretaris,
Saskia Gerritsen

Biedingen corporaties 2018 – BIJLAGE – samenvatting biedingen per corporatie en thema

LEEFBAARHEID

LEFIER	NIJESTEE	DE HUISMEESTERS	PATRIMONIUM	WIJERDEN EN BORGEN
<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 onderhoud, 375k aan leefbaarheidsinzet Buurtbeheer (5fte) focust op Beijum, De Hoogte, Paddepoel Beter spreiden van bijzondere doelgroepen via inplaatsen. Bij streefhuur wordt rekening gehouden met aandeel primaire/secundaire doelgroep in wijk Bij verkoop houdt DHM rekening met wijksamenstelling Zichtbaar en benaderbaar in buurt 	<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

DUURZAAMHEID

LEFIER	NIJESTEE	DE HUISMEESTERS	PATRIMONIUM	WIJERDEN EN BORGEN
<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%). Lefier wil afspraken maken over inzet op gedragswijziging en bewustwording bij bewoners. 	<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 Pleiadenlaan Warmtestad: in 2018 800 woningen aangesloten via ketelhuizen Selwerd 	<ul style="list-style-type: none"> Tot 2025 3750 woningen verbeteren naar B. 2018: verduurzamen van 673 woningen. Maatregelen: energetisch, Warmtestad, geriefsverbeteringspakket aan bewoners. Voorlichting van belang, via digitale instrumenten, goed gebruiken van systemen. Terughoudend in gedragsverandering. Verkoop: A/B/C: 133, D en slechter: 88 	<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	PATRIMONIUM	WIJERDEN EN BORGEN
<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 ontruiming 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 te beperken tot de inflatie (2017: 0,3%) verduurzamingspakket voorkomen van huurachterstanden en huissuitzettingen Gemiddelde streefhuur: 83% - 86% Beschikbaarheid primaire doelgroep: 84% - 90% 	<ul style="list-style-type: none"> Komende vijf jaren 1% huurverhoging. Nieuw beleid op: <ol style="list-style-type: none"> preventie via intake en wooncoach voorrang aan verduurzaming en verlaging van streefhuur in risicovolle complexen gerichte huurverlaging voor zittende huurders in de tekortgroep die niet passend wonen ook een voorraad woningen met zeer lage huren aanhouden. voorkomen van huurachterstanden en huissuitzettingen 	<ul style="list-style-type: none"> Minimaal 15% goedkope woningen t.o.v. totale voorraad Groningen (tot onderste huurtoeslaggrens) Waar mogelijk huurverlaging bij mutatie Huurprijsbeleid: inflatie + 0,5%

BESCHIKBAARHEID

LEFIER	NIJESTEE	DE HUISMEESTERS	PATRIMONIUM	WIJERDEN EN BORGEN
<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 persoonshuishoudens uit gezinswoning Nieuwbouw: 66 2/3kamer Indische buurt (senioren, nultreden), 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: 0-0-70: -70 Seniorenmakelaar rondom verpleeg- en verzorgingshuizen zorgen voor een divers aanbod Jongerenwoningen (-231) Aftoppingsgrens (+37) Huurtoeslaggrens (+63) 	<ul style="list-style-type: none"> 2018 nieuwbouw – sloop – verkoop: 108-0-20: +88 (Verkoop vindt plaats in centrum + Oosterpoort) Doorstroming eengezinswoningen bevorderen door nieuwbouw voor senioren (Selwerd 60x en Beijum 24x). Beijum: 24x jongeren Huurtoeslaggrens: +89 	<ul style="list-style-type: none"> 2018: nieuwbouw – sloop – verkoop: 0-0-16: -16 Nieuwbouw seniorenwoningen Pop Dijkemaweg > meer doorstroming Oosterhoogbrug/Ulgersmaborg

Biedingen corporaties 2018 – BIJLAGE – DPI's

a. Per corporatie

DE HUISMEESTERS	Bod 2017		Bod 2018					
	2017	2018	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Verduurzaming	275	275	672	482	634	416	757	2961
Transformatie	7	7	48	50	43			141
Nieuwbouw	-	14	14***					14
Sloop	-40	-	-40***				-425*	-465
Verkoop	-30	-30	-70**	-28	-5	-29	-46	-178
Netto toevoeging bod 2018			-96	-28	-5	-29	-471	
Netto toevoeging bod 2017	-70	-16		-30	-30	-	-	

* Deels onzeker (340 jongereneenheden De Meeuwen)

** Of 24 verkoop? (41 zelfstandige jongereneenheden onzeker)

*** Wordt in 2018 niet meer uitgevoerd

LEFIER	Bod 2017		Bod 2018		
	2017	2018	2018	2019*	Totaal
Verduurzaming	605**	-	605		605
Transformatie	-20	-	293		293
Nieuwbouw	88	482	273***	126	399
Sloop	-	-	-32		-32
Verkoop	-65	-65	-75		-75
Netto toevoeging bod 2018			166	126	
Netto toevoeging bod 2017	3	417		-65	

* Plannen vanaf 2019 nog niet concreet i.v.m. koerswijziging. Lefier gaat uit van netto +300 woningen in de komende 10 jaar

** Waarvan 96 Stroomversnelling

*** Nieuwbouw Antillenstraat en Soerabajastraat doorgeschoven naar 2019

WIERDEN EN BORGEN	Bod 2017		Bod 2018					
	2017	2018	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Verduurzaming	42		66*		41			107
Nieuwbouw				57			12	69
Sloop					-16	-40		-56
Verkoop**	-16	-16	-16	-16	-14	-14	-14	-74
Netto toevoeging bod 2018			-16	41	-30	-54	-2	
Netto toevoeging bod 2017	-16	-16		-16	-54			

* In definitief bod: 250 eenheden naar EI max 1,4 (in combinatie met planmatig onderhoud)

** Verkoopvijver gespecificeerd in definitief bod

NIJESTEE	Bod 2017		Bod 2018					
	2017	2018	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Verduurzaming	300	300	1104*	300	300	300	300	1504
Nieuwbouw	487	449	225	580	310	240	180	1535
Sloop	-146	-66	-293**			-66	-60	-419
Verkoop	-100	-100	-50***	-50	-50	-50	-50	-250
Netto toevoeging bod 2018			-118	530	260	124	70	
Netto toevoeging bod 2017	241	283		149	150	74		

* Waarvan 800 Warmtestad

** Van Houtenlaan, Treslinghuis, Damsterdiepstudio's

*** In bod staat 100 verkoop (er staat een PM in de DPI-lijst)

PATRIMONIUM	Bod 2017		Bod 2018					
	2017	2018	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Verduurzaming	144	110	40	73	202	202	140	657
Nieuwbouw	109*		109*					109
Verkoop	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-100
Netto toevoeging bod 2018			89	-20	-20	-20	-20	
Netto toevoeging bod 2017	89	-20		-20	-20			

* Vertraging wegens asbest en aardbevingsbestendig bouwen

b. Stad geheel

ALLE DPI'S STAD	Bod 2017		Bod 2018					Totaal
	2017	2018	2018	2019	2020	2021	2022	
Verduurzaming	1270*	685	2487**	855	1177	918	1197	5834
Transformatie	-13	7	341	50	43			434
Nieuwbouw	684	945	621	763	310	240	192	2126
Sloop	-186	-66	-365		-16	-106	-485	-972
Verkoop	-231	-231	-231	-114	-129	-93	-110	-677
Netto toevoeging bod 2018			25	649	180	41	-403	
Netto toevoeging bod 2017	254	655		25	46	74		

* Waarvan 96 Stroomversnelling Lefier

** Waarvan 800 Warmtestad Nijestee

MAATREGELEN PER BUURT 2018	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Verduurzaming	Transformatie
Beijum	49			128	
Centrum				150	4
Damsterbuurt		-66			
De Hoogte				160	
De Wijert	14	-72		40	
Grunobuurt	103				
Helpman		-150			
Hoogkerk			-8	66	
Indische buurt	34				13
Korrewegwijk				312	
Kostverloren				63	
Lewenborg	32			133	
Oosterhoogebrug			-8		
Oosterparkwijk	49	-77			7
Paddepoel	260			108	7
Reitdiep	20				
Selwerd	60			1162	293
Selwerderwijk Noord					12
Selwerderwijk Zuid				153	5
Vinkhuizen				12	
Divers			-215		
Totaal	621	-365	-231	1687	341

**NIEUWBOUW NAAR HUUR-
PRIJSKLASSE STAD**

Bod 2018

	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
< huurtoeslaggrens < 23 jr.		340				340
< aftoppingsgrens	498	393	310	240	192	1633
< huurtoeslaggrens	14					14
Divers	109	30				139
Totaal	621	763	310	240	192	2126

**NIEUWBOUW NAAR WO-
NINGTYPE STAD**

Bod 2018

	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Divers	14				12	26
Gestapeld + lift	519	753	310	240	180	2002
Gestapeld z. lift	22					22
Gezinswoning	66	10				76
Totaal	621	763	310	240	192	2126

**NIEUWBOUW NAAR DOEL-
GROEP STAD**

Bod 2018

	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Divers	207	306	310	240	192	1255
Gezinnen	66	10				76
Jongeren	207	340				547
Kwetsbare groepen	24					24
Maatschappelijk	1					1
Senioren	116	107				223
Totaal	621	763	310	240	192	2126

- Van meeste corporaties ontbreekt inzicht in nieuwbouw op langere termijn (2020 en verder).
- Nieuwbouw senioren: goed voor doorstroming. Aanvullend ook nog nieuwe gezinswoningen. Verschillende strategieën om doorstroming te bevorderen; seniorenmakelaar, nieuwbouw voor senioren in wijken waar behoefte is, bij nieuwbouw voorrang senioren of 1-2-persoonshuishouders uit gezinswoningen.
- Er lijkt er nog steeds sprake van een 'boeggolf'.

SLOOP NAAR HUURPRIJS- KLASSE STAD		Bod 2018				
	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	-293		-16		-340	-649
< aftoppingsgrens	-72			-106	-145	-323
Totaal	-365		-16	-106	-485	

SLOOP NAAR DOELGROEP STAD		Bod 2018				
	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Divers	-149		-16	-66	-145	-376
Gezinnen				-40		-40
Jongeren	-216				-340	-556
Totaal	-365		-16	-106	-485	

- Veel sloop jongeren (maar ook nieuwbouw in 2018 en 2019) > kwaliteitsverbetering.

VERKOOP NAAR HUUR- PRIJSKLASSE STAD		Bod 2018					
	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal	
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	-41					-41	
< huurtoeslaggrens	-23	-23		-26	-45	-117	
Vrije sector	-6	-5	-5	-3	-1	-20	
Divers	-161	-86	-106	-66	-66	-499	
Totaal	-231	-114	-129	-93	-110		

VERKOOP NAAR WONING- TYPE STAD		Bod 2018					
	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal	
Divers	-136	-60	-100	-38	-50	-384	
Gestapeld z. lift	-64	-23		-26	-45	-158	
Gezinswoning	-31	-31	-29	-29	-15	-135	
Totaal	-231	-114	-129	-93	-110		

VERKOOP NAAR DOEL- GROEP STAD		Bod 2018					
	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal	
Divers	-159	-83	-100	-64	-95	-501	
Gezinnen	-31	-31	-29	-29	-15	-135	
Jongeren	-41					-41	
Totaal	-231	-114	-129	-93	-110		

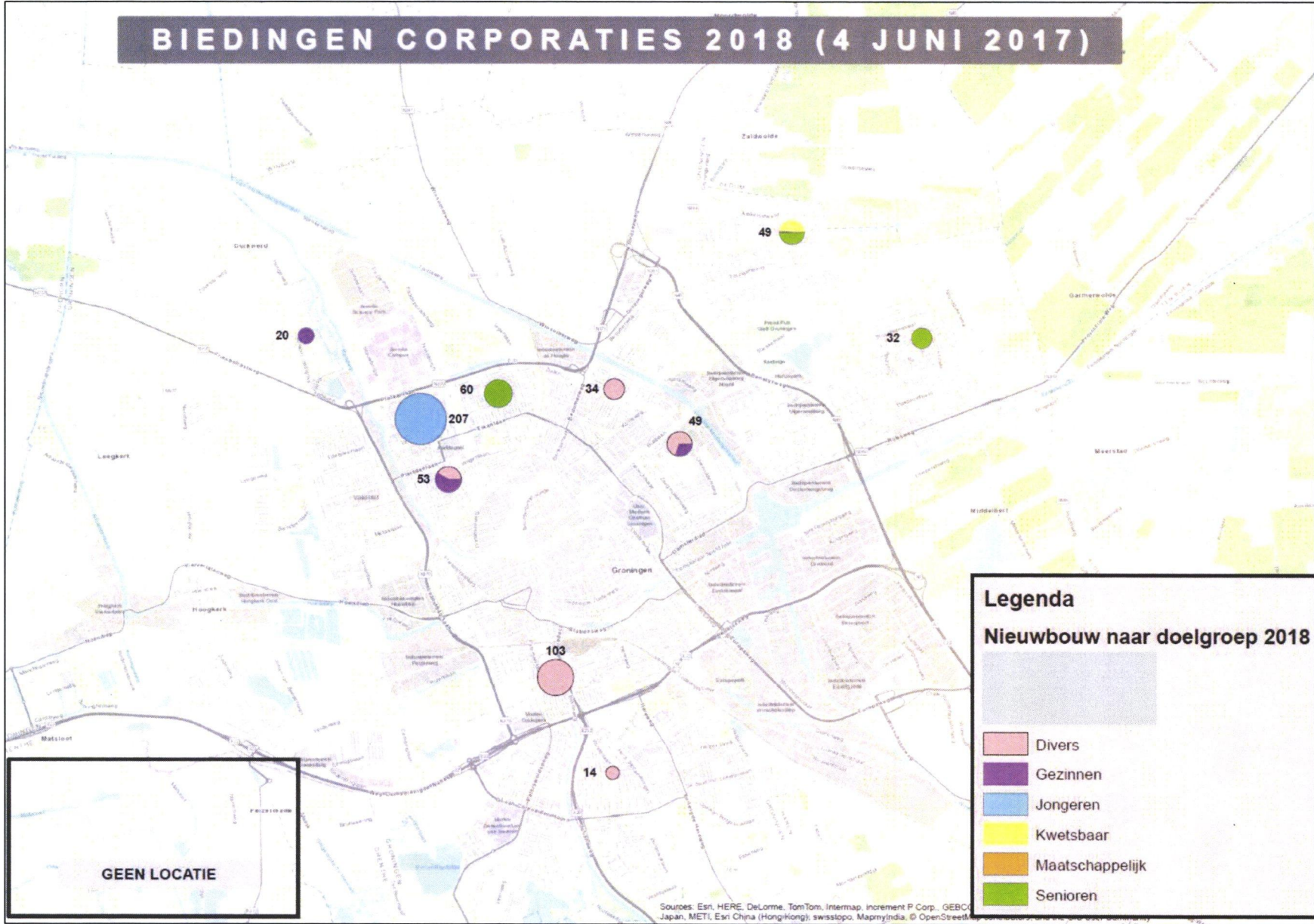
- Groot deel verkoop niet gespecificeerd (ook qua locatie!).

VERDUURZAMING NAAR HUURPRIJSKLASSE STAD		Bod 2018					
	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal	
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	121		5	33		159	
< aftoppingsgrens	2218	782	970	683	1057	5710	
< huurtoeslaggrens	108					108	
Divers	40	73	202	202	140	657	
Totaal	2487	855	1177	918	1197		

VERDUURZAMING NAAR WONINGTYPE STAD		Bod 2018					
	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal	
Divers	600	300	300	300	300	1800	
Gestapeld + lift	761	22	122	202	121	1228	
Gestapeld z. lift	883	438	626	330	746	3023	
Gezinswoning	243	95	129	86	30	583	
Totaal	2487	855	1177	918	1197		

VERDUURZAMING NAAR DOELGROEP STAD		Bod 2018					
	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal	
Divers	2247	624	1081	675	1145	5772	
Gezinnen	66	56	91			213	
Jongeren	174	153	5	33		365	
Senioren		22		210	52	284	
Totaal	2487	855	1177	918	1197		

BIEDINGEN CORPORATIES 2018 (4 JUNI 2017)



DOORKIJK 2019-2023

