

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 Planetenlaan 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 energieneutraal; 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 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 te beperken tot de inflatie (2017: 0,3%)○ verduurzamingspakket○ voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen• 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">1. preventie via intake en wooncoach2. voorrang aan verduurzaming en verlaging van streefhuur in risicovolle complexen3. gerichte huurverlaging voor zittende huurders in de tekortgroep die niet passend wonen ook een voorraad woningen met zeer lage huren aanhouden.5. voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen	<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

Inventarisatie biedingen 2018 – DPI's

a. Per corporatie

DE HUISMEESTERS	Bod 2017		Bod 2018				
	2017	2018	2018	2019	2020	2021	Totaal
Verduurzaming	275	275	672	482	634	416	2204
Transformatie	7	7	48	50	43		141
Nieuwbouw	-	14	14***				14
Sloop	-40	-	-40***				-40
Verkoop	-30	-30	-70**	-28	-5	-29	-132
Netto toevoeging bod 2018			-96	-28	-5	-29	
Netto toevoeging bod 2017	-70	-16		-30	-30	-	

** 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	Totaal
Verduurzaming	42		66*		41		107
Nieuwbouw				57			57
Sloop					-16	-40	-56
Verkoop**	-16	-16	-16	-16	-14	-14	-74
Netto toevoeging bod 2018			-16	41	-30	-54	
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	Totaal
Verduurzaming	300	300	1104*	300	300	300	2004
Nieuwbouw	487	449	225	580	310	240	1355
Sloop	-146	-66	-293**			-66	-359
Verkoop	-100	-100	-50***	-50	-50	-50	-200
Netto toevoeging bod 2018			-118	530	260	124	
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	Totaal
Verduurzaming	144	110	40	73	202	202	517
Nieuwbouw	109*		109*				109
Verkoop	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-80
Netto toevoeging bod 2018			89	-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				
	2017	2018	2018	2019	2020	2021	Totaal
Verduurzaming	1270*	685	2487**	855	1177	918	5437
Transformatie	-13	7	341	50	43		434
Nieuwbouw	684	945	621	763	310	240	1934
Sloop	-186	-66	-365		-16	-106	-487
Verkoop	-231	-231	-231	-114	-129	-93	-567
Netto toevoeging bod 2018			25	649	180	41	
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-Oost	49			128	
Binnenstad-Noord				93	4
Binnenstad-West				35	
Binnenstad-Zuid				18	
Damsterbuurt		-66			
De Hoogte				313	17
De Wijert	14	-72		40	
Grunobuurt	103				
Helpman		-150			
Hoogkerk-Zuid			-8	66	
Indische buurt	34			312	13
Kostverloren				63	
Lewenborg-Noord	32			133	
Oosterhoogebrug			-8		
Paddepoel-Noord	207			108	7
Paddepoel-Zuid	53				
Reitdiep	20				
Schildersbuurt				4	
Selwerd	60			1162	293
Vinkhuizen-Zuid				12	
Vogelbuurt	49	-77			7
Onbekend			-215		
Totaal	621	-365	-231	1687	341

**NIEUWBOUW NAAR HUUR-
PRIJSKLASSE STAD**

Bod 2018

	2018	2019	2020	2021	Totaal
< huurtoeslaggrens < 23 jr.		340			340
< aftoppingsgrens	498	393	310	240	1441
< huurtoeslaggrens	14				14
Divers	109	30			139
Totaal	621	763	310	240	2126

**NIEUWBOUW NAAR WO-
NINGTYPE STAD**

Bod 2018

	2018	2019	2020	2021	Totaal
Divers	14				14
Gestapeld + lift	519	753	310	240	1822
Gestapeld z. lift	22				22
Gezinswoning	66	10			76
Totaal	621	763	310	240	2126

**NIEUWBOUW NAAR DOEL-
GROEP STAD**

Bod 2018

	2018	2019	2020	2021	Totaal
Divers	207	306	310	240	1063
Gezinnen	66	10			76
Jongeren	207	340			547
Kwetsbare groepen	24				24
Maatschappelijk	1				1
Senioren	116	107			223
Totaal	621	763	310	240	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	Totaal
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	-293		-16		-309
< aftoppingsgrens	-72			-106	-178
Totaal	-365		-16	-106	

SLOOP NAAR DOELGROEP STAD	Bod 2018				
	2018	2019	2020	2021	Totaal
Divers	-149		-16	-66	-231
Gezinnen				-40	-40
Jongeren	-216				-216
Totaal	-365		-16	-106	

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

VERKOOP NAAR HUUR- PRIJSKLASSE STAD	Bod 2018				
	2018	2019	2020	2021	Totaal
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	-41				-41
< huurtoeslaggrens	-23	-23		-26	-72
Vrije sector	-6	-5	-5	-3	-19
Divers	-161	-86	-106	-66	-419
Totaal	-231	-114	-129	-93	

VERKOOP NAAR WONING- TYPE STAD	Bod 2018				
	2018	2019	2020	2021	Totaal
Divers	-136	-60	-100	-38	-334
Gestapeld z. lift	-64	-23		-26	-113
Gezinswoning	-31	-31	-29	-29	-120
Totaal	-231	-114	-129	-93	

VERKOOP NAAR DOEL- GROEP STAD	Bod 2018				
	2018	2019	2020	2021	Totaal
Divers	-159	-83	-100	-64	-406
Gezinnen	-31	-31	-29	-29	-120
Jongeren	-41				-41
Totaal	-231	-114	-129	-93	

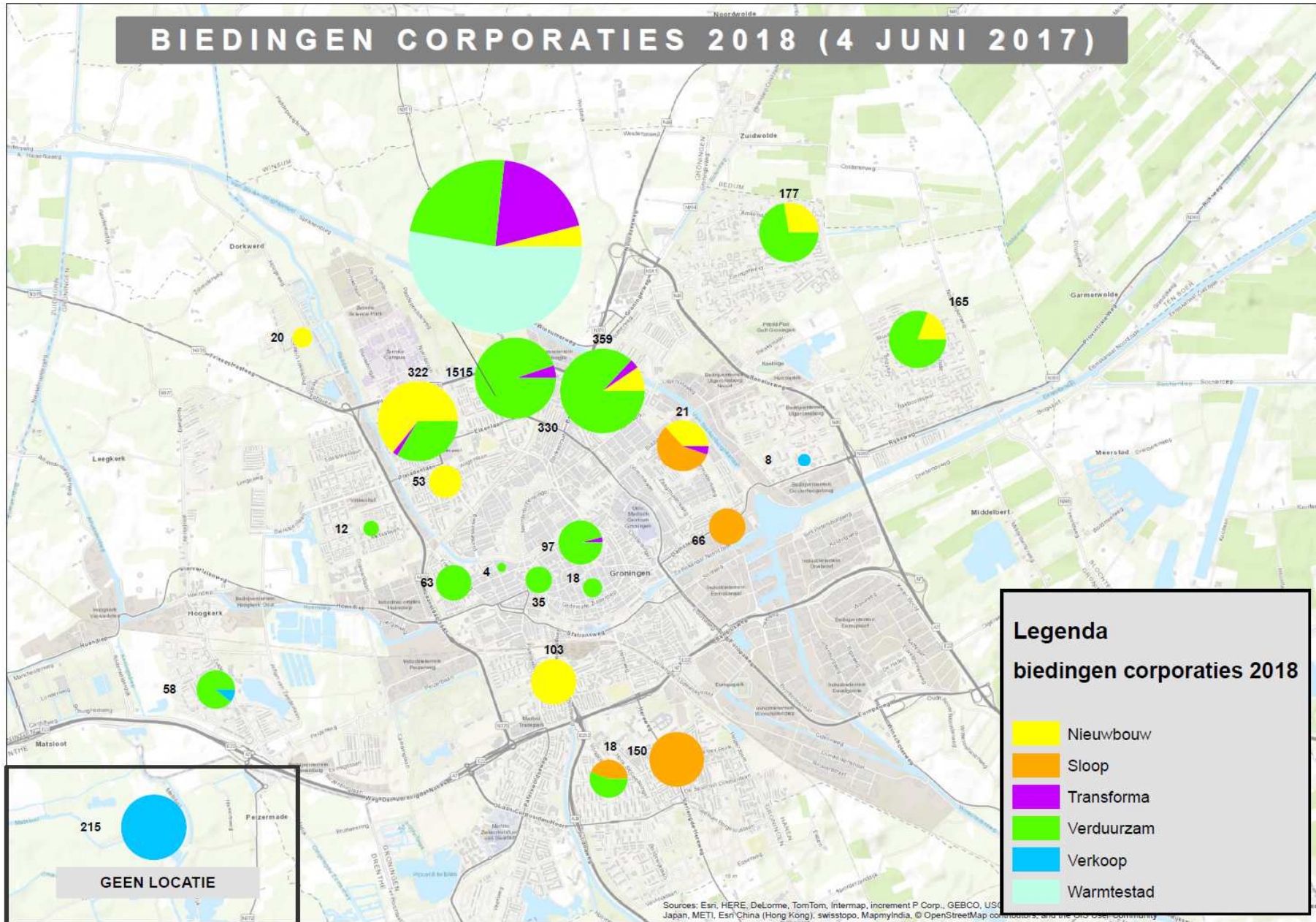
- Groot deel verkoop niet gespecificeerd (ook qua locatie!).

VERDUURZAMING NAAR HUURPRIJSKLASSE STAD		Bod 2018				
	2018	2019	2020	2021	Totaal	
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	121		5	33	159	
< aftoppingsgrens	2218	782	970	683	4653	
< huurtoeslaggrens	108				108	
Divers	40	73	202	202	517	
Totaal	2487	855	1177	918		

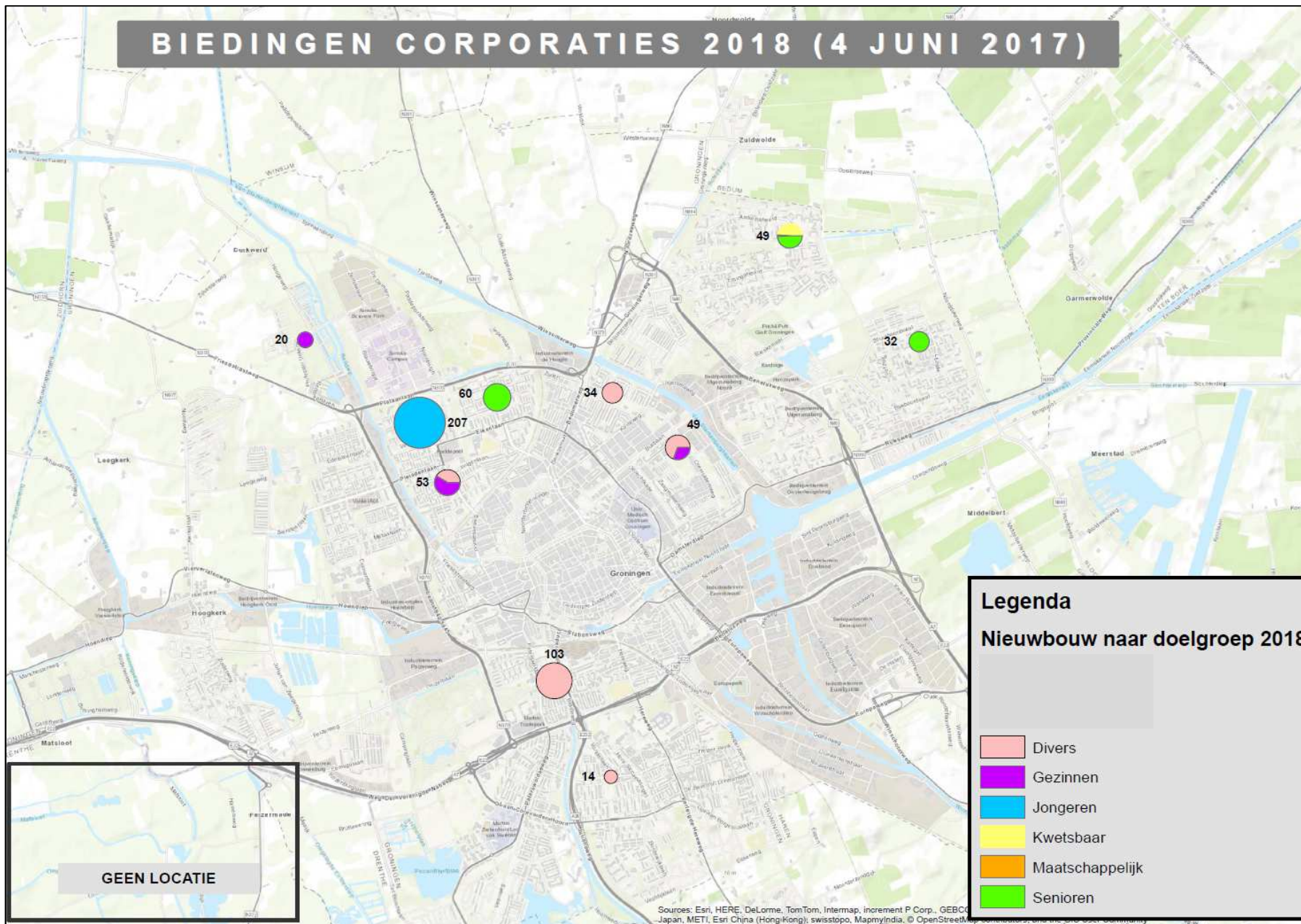
VERDUURZAMING NAAR WONINGTYPE STAD		Bod 2018				
	2018	2019	2020	2021	Totaal	
Divers	600	300	300	300	1500	
Gestapeld + lift	761	22	122	202	1107	
Gestapeld z. lift	883	438	626	330	2322	
Gezinswoning	243	95	129	86	553	
Totaal	2487	855	1177	918		

VERDUURZAMING NAAR DOELGROEP STAD		Bod 2018				
	2018	2019	2020	2021	Totaal	
Divers	2247	624	1081	675	4627	
Gezinnen	66	56	91		213	
Jongeren	174	153	5	33	365	
Senioren		22		210	232	
Totaal	2487	855	1177	918		

BIEDINGEN CORPORATIES 2018 (4 JUNI 2017)



BIEDINGEN CORPORATIES 2018 (4 JUNI 2017)

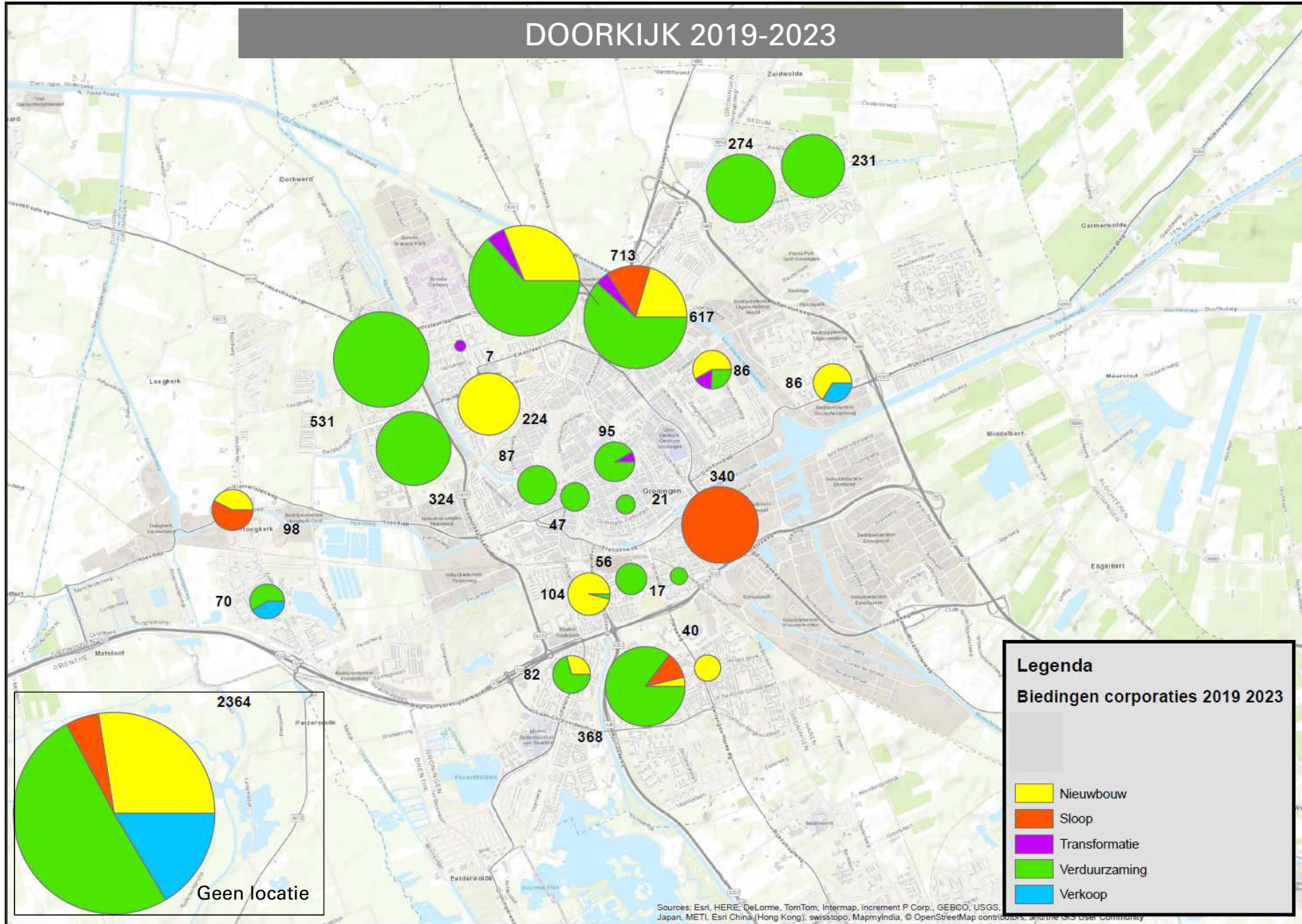


Legenda
Nieuwbouw naar doelgroep 2018

- Divers
- Gezinnen
- Jongeren
- Kwetsbaar
- Maatschappelijk
- Senioren

Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, Swatch, © Mapbox

DOORKIJK 2019-2023



2364

Geen locatie

Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community