

Onderwerp Prestatieafspraken 2022 tussen woningcorporaties,
huurdersorganisaties en de gemeente

Steller N.J. de Bruijn

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN


Telefoon 06-15401571

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk 576684-2021

Datum 09-12-2021

Uw brief van

Uw kenmerk - 

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u ter informatie de prestatieafspraken tussen de woningcorporaties Nijestee, Lefier, De Huismeesters, Patrimonium, Wierden en Borgen en Woonborg, hun huurdersorganisaties en de gemeente voor het jaar 2022. Wij hebben deze prestatieafspraken in onze collegevergadering van 7 december vastgesteld. Op 9 december 2021 worden de prestatieafspraken met alle betrokken partijen ondertekend.

Woonvisie en ambitiekader

De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de woonvisie. In onze woonvisie verwoorden wij waar we met het wonen in Groningen naartoe willen en waarom. Een ding staat voorop: wij willen iedereen die graag in onze gemeente wil (blijven) wonen een plek bieden. Daar hoort een goed woon- en leefklimaat bij; betaalbaar, duurzaam en van hoge kwaliteit.

De opgaves vanuit de woonvisie waar wij als drie partijen, huurdersorganisaties, corporaties en gemeente, gezamenlijk aan werken zijn verwoord in het ambitiekader 2021-2025 met de titel 'Samenwerken aan een thuis voor iedereen.' Hierin staan de thema's uit de woonvisie waar we als corporaties, huurdersorganisatie en gemeente gezamenlijk aan werken concreter uitgewerkt. Dit betreft de langjarige ambities op het gebied van leefbaarheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg.

Het ambitiekader vormt het kader voor de jaarlijkse prestatieafspraken. Deze hebben de vorm van een inlegvel bij het ambitiekader. Het inlegvel bestaat uit een optelsom van de afzonderlijke biedingen van de corporaties op het

ambitiekader aangevuld met gemeentelijke inspanningen en gezamenlijke procesafspraken.

Proces prestatieafspraken 2022

Wij hebben een uitgebreid proces doorlopen met de huurdersorganisaties, corporaties en uw raad. Begin dit jaar is het ambitiekader vastgesteld. Dit vormt het kader voor de prestatieafspraken 2022. Op 15 maart zijn wij gezamenlijk gestart met de voorbereiding voor de afspraken voor 2022. Op 11 mei heeft er een ambtelijke bijeenkomst plaatsgevonden over de uitvoering en monitoring van de prestatieafspraken met de huurdersorganisaties. Vervolgens hebben wij op 1 juli alle definitieve biedingen ontvangen en individueel besproken met alle corporaties en huurdersorganisaties. Op 4 oktober heeft er een bestuurlijke bijeenkomst plaatsgevonden, waar huurdersorganisaties, corporaties en uw raad voor uitgenodigd waren. Tijdens deze bijeenkomst zijn de bijdragen aan het ambitiekader, de hoofdlijnen van de prestatieafspraken en procesafspraken besproken. Dit is voorgelegd aan de huurdersorganisaties en na aanpassing vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg met de corporaties (BO NLA).

Inhoud prestatieafspraken 2022

De prestatieafspraken voor 2022 zijn toegevoegd als bijlage. De inspanningen spitsen zich blijvend toe op voldoende, betaalbare en duurzame woningen voor onze inwoners. We investeren daarbij volop in nieuwbouw én in de bestaande voorraad. Naast zorgen voor voldoende nieuwe woningen blijven de corporaties zich inzetten voor het verbeteren van de energetische en technische kwaliteit van hun bestaande woningbezit, zowel in de herstructureringswijken als elders. Vanuit duurzaamheid gaan we in de toekomst tevens het gesprek aan met de corporaties over circulair bouwen. Met het Volkshuisvestingsfonds dat we in juli door het Rijk toegekend kregen zorgen we er bovendien voor dat flinke stappen worden gezet in het verbeteren en verduurzamen van particulier woningbezit in de noordelijke wijken. Zo werken we samen aan ongedeelde en leefbare wijken, waar een plek is voor iedereen.

Vanuit de brede samenwerking tussen de gemeente en de corporaties zijn we in gesprek over het bieden van basisbanen aan mensen voor wie een betaalde baan niet haalbaar is.

Uiteraard zetten we ook de Groningse wijkaanpak voort waar we nadrukkelijk de verbinding leggen tussen het fysieke en maatschappelijke domein. In de wijkaanpak onderzoeken we waar we kunnen verdichten en zetten dit af tegen de stedelijke woningbouwopgave. We maken op basis hiervan nieuwe afspraken met de corporaties over de prioriteiten en keuzes in onze ambities. De corporaties versterken hiervoor de samenwerking.

Daarnaast willen we in 2022 meer aandacht schenken aan het proces en de onderlinge communicatie tussen de partijen over de voortgang en aan gezamenlijke verdieping op vraagstukken en aandachtspunten.

Wat ons betreft zijn onderstaande thema's in de prestatieafspraken met name van belang:

- *Leefbaarheid:* wij werken in 2022 verder aan de gezamenlijke uitvoering van de vier opgestelde wijkplannen. Daarnaast kijken we samen naar 'hotspots' in wijken en dorpen; de plekken waar we meerdere structurele problemen zien. We zorgen voor een gedeeld beeld van de problematiek en stemmen onze inzet op het gebied van leefbaarheid op elkaar af, zowel qua werkzaamheden als budget.
- *Beschikbaarheid:* de investeringsruimte van corporaties voorziet in een aanzienlijke groei van het aantal sociale huurwoningen van circa 1250 woningen in de periode t/m 2026. Dit is een netto toevoeging van nieuwbouw min sloop en verkoop. Hiermee behalen we onze doelstelling om jaarlijks netto 200 – 240 sociale huurwoningen toe te voegen. In de prestatieafspraken treft u de projecten waar al besluitvorming over heeft plaatsgevonden, maar hiernaast zijn er nog vele andere projecten in voorbereiding waarover corporaties nog geen definitieve besluitvorming hebben gehad en daardoor nog niet in de prestatieafspraken zijn opgenomen. De nieuwbouwaantallen zullen hierdoor waarschijnlijk hoger uitvallen. De grootste groei van het aantal sociale huurwoningen vindt plaats vanaf 2023, vanwege de aan nieuwbouw (met verdichting) voorafgaande sloop van woningen welke grotendeels plaatsvindt in 2022. Voor doorstroming vanuit de sociale huur voegen de corporaties tevens middenhuurwoningen toe. Om ook in de grote behoefte aan woningen op de korte termijn te voorzien zetten we volgend jaar in op de realisatie van flexwoningen. Wij steken er gezamenlijk energie in om deze ambitie te verwezenlijken door te zorgen voor voldoende locaties via de gemeentelijke versnellingsagenda en te werken aan pilots voor flexwoningen in 2022.
- *Betaalbaarheid:* de jaarlijkse huurverhoging is in 2021 gemiddeld inflatievolgend met uitzondering van enkele corporaties in overleg met de huurdersorganisaties. De pilot voorzieningenwijzer heeft goede resultaten bereikt. Het betreft een gezamenlijke inzet van gemeente en corporaties. We nemen de voorzieningenwijzer dan ook graag op in ons reguliere beleid. Daarnaast intensiveren we onze inspanningen om te voorkomen dat huurders in de financiële problemen komen. Vroegsignalering van betalingsproblemen en opgevolgd door een persoonlijke benadering is de basis van preventie.
- *Wonen en zorg:* de gemeente komt begin 2022 met een woonzorgvisie en betreft corporaties en huurdersorganisaties hierbij. Onderdeel van de visie is het in beeld brengen van de woonzorgopgave van verschillende doelgroepen in wijken en dorpen. Vooruitlopend op de visie werken we in 2022 in ieder geval verder aan onze ambities om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken en passende woonruimte

te vinden voor mensen die kunnen uitstromen uit begeleid of beschermd wonen

- *Duurzaamheid*: we willen toewerken naar CO-2 neutrale woningen. Dit doen we door te verduurzamen, sloop en vervangende bijna energie-neutrale nieuwbouw, het aansluiten van woningen op warmtenetten en het plaatsen van zonnepanelen. Het verminderen van de energievraag is een belangrijke stap hierin. Betaalbaarheid voor huurders is hierin leidend. We verwachten dat eind 2022 42% corporatiewoningen label A of beter heeft en in 2026 56% van de woningen. Daarnaast willen we inzetten op het vergroten van de bewustwording, energiezuinig gedrag en actiebereidheid ten aanzien van een klimaatbestendige leefomgeving bij bewoners.

Tot slot

De volledige prestatieafspraken voor het komende jaar kunt u vinden in bijgevoegd document (prestatieafspraken 2022). Het ambitiekader is tevens ter informatie bijgevoegd.

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

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.