

Uitvoeringsafspraken Groningen 2021

O N G E D E E L D E

G E M E E N T E

G E D E E L D E

T O E K O M S T

Huurdersorganisaties • Corporaties • Gemeente Groningen

INHOUD

Inleiding	5
Leefbaarheid	6
1. Leefbaarheidsbudget benutten	
2. Uitvoering geven aan de vier wijkplannen	
Beschikbaarheid	7
1. Vergroten van de sociale huurvoorraad	
2. Evenredige slaagkansen	
Betaalbaarheid	8
1. Betaalbaarheid	
2. Betaalbaarheid en toegankelijkheid	
3. Preventie	
4. Schuldhulpverlening	
Wonen en Zorg	10
1. Langer zelfstandig wonen	
2. Uitstroom vanuit intramurale voorzieningen	
Duurzaamheid	11
1. Verminderen van de energievraag	
2. Toewerken naar CO2-neutraal	
3. Toewerken naar aardgasvrij	
4. Bewustzijn en gedrag	
Vervolg	13
Bijlage	19
Specifieke afspraken tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente	

INLEIDING

We maken nu prestatieafspraken voor 2021 terwijl we het nieuwe ambitiekader waarbinnen de afspraken idealiter vallen nog niet hebben afgerond. Deze prestatieafspraken zijn daarom nog gebaseerd op de biedingen van 1 juli 2020 en zijn bijgesteld op basis van recente begrotingen en zijn waar mogelijk aangevuld met de procesafspraken die bijdragen aan het toekomstige ambitiekader. Om voor het jaar 2021 al zoveel mogelijk aan te sluiten bij het ambitiekader houden we de opzet van het concept ambitiekader aan.

We werken gezamenlijk door aan het opstellen van een ambitiekader voor 2021-2025. In het ambitiekader leggen we onze ambities vast voor de thema's waar we als drie partijen, huurdersorganisaties, corporaties en gemeente, gezamenlijk aan werken. Dit ambitiekader willen in het eerste kwartaal van 2021 formeel vaststellen en dient als basis voor de biedingen in 2021.

Het ambitiekader geeft aan welke maatschappelijke effecten we samen willen bereiken. We maken dit concreter door aan te geven welke resultaten (output) we in 2025 behaald willen hebben. De prestatieafspraken zijn in het vervolg een inlegvel van het ambitiekader waarin we aangeven hoe we gezamenlijk bijdragen aan deze ambities in het komend jaar. Deze bestaan uit een optelsom van de afzonderlijke biedingen en eventuele aanvullende procesafspraken.

Daarnaast is er nieuwe wetgeving in voorbereiding over onder andere inkomensgrenzen en beschikbaarheid. Deze prestatieafspraken zijn opgesteld met de kennis van nu. Na vaststelling van mogelijke wijzigingen in de wetgeving brengen we in beeld wat dit voor Groningen betekent en maken hier beleid op of afspraken over.

LEEFBAARHEID

1. Leefbaarheidsbudget benutten

Het komende jaar is het besteedbaar bedrag dat de corporaties en gemeente investeren in de leefbaarheid in wijken, buurten en dorpen meer dan 7 miljoen:

Met dit 'vrij' besteedbare bedrag richten corporaties zich met name op initiatieven in buurten (waar onze huurders wonen) die we

met deze budgetten kunnen ondersteunen. Hier bovenop investeren corporaties in de personele lasten van de mensen die in de wijken werken, zoals de woonconsulenten, buurtbeheerders en bewonersparticipanten, om de leefbaarheid voor onze huurders te bevorderen. De inzet betreft sociaal beheer en woonmaatschappelijk werk en werkzaamheden die bijdragen aan een schoon / heel / veilige woonomgeving en kleinschalige infrastructuur.

Leefbaarheidsbudget	Besteedbaar bedrag	Inzetten voor:
Lefier	387.000	Activiteitenplan samen met huurders op gebiedsniveau
Nijestee	565.000	Inzet in buurtprojecten. Proactief aan de slag met buurtprojecten in eigen buurten.
De Huismeesters	490.000	Ondersteunen van initiatieven van bewoners als het bijdraagt aan schoon/heel/veilig of ten goede komt aan de straat of buurt
Wierden en Borgen	64.000	Ondersteuning van initiatieven van huurders om de leefbaarheid in hun buurt te verbeteren
Patrimonium	500.000	Steunen van leefbaarheidsinitiatieven
Woonborg	38.000	In het gehele werkgebied inzetten voor concrete leefbaarheidsingrepen
Gemeente	5.000.000	

2. Uitvoering geven aan de vier wijkplannen

Gemeente en betrokken corporaties borgen en implementeren de opgaven uit de vier gezamenlijk opgestelde wijkplannen en werken in 2021 verder aan de uitvoering hiervan.

BESCHIKBAARHEID

1. Vergroten van de sociale huurvoorraad

2021: programma sociale huurvoorraad	Lefier	De Huismeesters	Nijestee	Patrimonium	Wierden en Borgen	Woonborg	Totaal
Netto toevoeging	-50*	-126	293	-7	-16	25	119
Netto-toevoeging niet-DAEB	-	-	16	1	-	-	17

*aanvullend: transformatie van 642 studenteneenheden

2021-2025: programma sociale huurvoorraad	Lefier	De Huismeesters	Nijestee	Patrimonium	Wierden en Borgen	Woonborg	Totaal
Netto toevoeging	527	-135	812	110	132	34	1480
Netto-toevoeging niet-DAEB	30	-	280	1	-	-	311

1.1 Voor 2021 verwachten we een netto-toevoeging van 119 sociale huurwoningen. Het actuele uitvoeringsprogramma voorziet voor de periode 2021-2025 in een netto-toevoeging van bijna 1.500 sociale huurwoningen. Van de nieuwbouwprojecten zijn er circa 2.400 concreet op locatie. Daarnaast is er nog een investeringsruimte voor bijna 1.500 woningen, waarvan ook een deel flexwoningen. Hiervoor is in veel gevallen nog geen concrete locatie. Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te zorgen voor voldoende locaties om de prestatieafspraken en doelstellingen te realiseren.

1.2 Corporaties maken in 2021 aan het driepartijenoverleg inzichtelijk welke investeringsruimte ze hebben voor nieuwbouw, verduurzaming, huurmatiging en leefbaarheid. De gemeente maakt inzichtelijk welke locaties ze beschikbaar maakt voor de bouw van sociale en midden huurwoningen.

2. Evenredige slaagkansen

In 2021 voeren we de nieuwe spelregels voor woonruimteverdeling in en stellen dit vast door middel van de huisvestingsverordening. We gaan in 2022 evalueren wat het effect is op de slaagkansen.

BETAALBAARHEID

1. Betaalbaarheid

- 1.1 De jaarlijkse huurverhoging (1 juli) is in 2021 gemiddeld inflatievolgend, tenzij de individuele corporatie een andere optie aan zijn huurdersorganisatie uitlegt.
- 1.2 Indien in 2021 de woningcorporaties in de huuraanpassing een verschillend percentage per woning toepassen is dit gebaseerd op de kwaliteit van de woning.
- 1.3 We onderzoeken in 2021-2022 hoe we kwaliteitsaspecten zoals gezondheid, veiligheid en comfort kunnen vertalen in een maatstaf voor woonkwaliteit in relatie tot de huurprijs.
- 1.4 De gemeente maakt in 2021 inzichtelijk hoe de gemeentelijke heffingen zijn opgebouwd en hoe ze zich ontwikkelen. Dit koppelen we aan het driepartijenoverleg over inzet heffing en betaalbaar wonen.

Huurverhoging	2021	Toelichting
De Huismeesters	Inflatie + 1%	Gebruik maken van ruimte voor +1% in verband met groot investeringsvraagstuk. Zie aanvullende afspraak in bijlage 1.
Lefier	Gemiddeld inflatievolgend	
Nijestee	Niet meer dan gemiddeld inflatievolgend	
Patrimonium	Gemiddeld inflatievolgend	
Wierden en Borgen	Gemiddeld inflatievolgend	Huursomstijging: extra ruimte van +1% boven inflatie mogelijk om de verwerking van het overeengekomen huurbeleid mogelijk te maken.
Woonborg	Gemiddeld inflatievolgend	Woonborg zoekt over de investeringscapaciteit vanaf 2021 jaarlijks afstemming met AH WOON en afspraken worden indien nodig in de prestatieafspraken voor elk jaar na 2021 overeengekomen.

2. Betaalbaarheid en toegankelijkheid

We maken elk jaar aan het driepartijenoverleg inzichtelijk welke woningen (aandeel, type, aanbiedingsresultaat) onder de aftoppingsgrenzen van huurtoeslag zijn aangeboden en toegewezen.

3. Preventie

- 3.1 We maken een nulmeting van het aantal huishoudens dat in 2019-2020 in de schuldhulpverlening is terecht gekomen. Op basis hiervan bepalen we onze ambitie en aanpak.
- 3.2 We onderzoeken in welke situaties (bij welke doelgroep en op welk moment) we welk instrument moeten inzetten om huishoudens met een betaalrisico te kunnen helpen.
- 3.3 We gaan door met het project vroege signalering van betaalachterstanden en werken samen met de gemeente bij de verdere implementatie van de wettelijke taak vroegsignalering.
- 3.4 We verlengen de pilot Voorzieningswijzer tot 1 juli 2021. We evalueren dan de inzet van het instrument en maken afspraken over het vervolg. Bij de evaluatie maken we onderscheid tussen gebruik door verschillende doelgroepen en hebben we aandacht voor gebruik van de Voorzieningswijzer door studenten.

4. Schuldhulpverlening

- 4.1 We bieden maatwerk aan huishoudens die te maken hebben met een huurschuld.
- 4.2 De gemeente en de corporaties werken nauw samen om oplossingen te vinden voor huishoudens die zich in (problematische) schuldsituaties bevinden. In 2021 intensiveren we deze samenwerking en onderzoeken we hoe we dit nog beter kunnen doen. Indien nodig herzien we het bestaande GKB convenant of stellen een plan van aanpak op.
- 4.3 We zoeken integraal aansluiting bij het armoedebeleid welke is uitgewerkt in het document Toekomst met perspectief.

WONEN EN ZORG

1. Langer zelfstandig wonen

- 1.1 Door kennisuitwisseling zorgen we in 2021 voor een gedeeld beeld van de opgave rondom langer zelfstandig wonen en ieders rol daarin. Ook willen we daarna werken vanuit dezelfde definities. We gaan daarbij in gesprek met de doelgroep over hun ervaringen en praktische woonwensen.
- 1.2 We hebben in 2021 inzicht in vraag en aanbod van passende woningen en onze opgave voor toevoeging.
- 1.3 We ontwikkelen in 2021-2022 een lokale aanpak met een palet aan maatwerkvoorzieningen die senioren ondersteunt bij het thuis wonen dan wel doorstromen naar een geschikte nultredewoning. Eindproduct is een 'menukaart' waarmee we onze huurders (senioren, andere doelgroepen met een zorgvraag) kunnen informeren over de mogelijkheden.
- 1.4 We starten in 2021 de gesprekken met zorgpartijen op en komen met een voorstel aan welke gewenste resultaten uit het ambitiekader zorgpartijen een bijdrage kunnen en gaan leveren.

2. Uitstroom vanuit intramurale voorzieningen

- 2.1 We hebben in 2021 een gedeeld beeld van de opgave: hoe vaak is uitstroom een knelpunt en waar zit het probleem?
- 2.2 We hebben duidelijke procesafspraken voor, tijdens en na uitstroom tussen gemeente, cliënt/zorgaanbieder en corporaties. Het Stroomschema 'Klantreis' is ingebed in de betrokken organisaties. Partijen weten elkaar op de werkvloer te vinden. Op deze manier zorgen we voor het beschikbaar stellen van voldoende woningen zoals afgesproken in Convenant uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang.
- 2.3 We monitoren de uitstroom op wijkniveau. Dit doen we met als doel de leefbaarheid van buurten, wijken en dorpen goed te houden.

DUURZAAMHEID

1. Verminderen van de energievraag

- 1.1 We verwachten dat eind 2021 gemiddeld 39% van de woningen label A heeft. De verdeling kan per corporatie verschillen.

Energielabels	2021	2022	2025
Aandeel < label A	39%	43%	57%
Aandeel label B	22%	23%	26%
Aandeel > label C	39%	34%	17%

- 1.2 Hiervoor verduurzamen we in 2021 in totaal 2.176 woningen.

Aantal woningen verduurzamen naar basiskwaliteit *	2021	2025
De Huismeesters	414	1.381
Lefier	726	1.556
Nijestee	350	1.700
Patrimonium	585	1.236
Wierden en Borgen	101	862**
Woonborg	0	21
Totaal	2.176	6.756

*Definitie basiskwaliteit: energie-index van minimaal 1,2

** De genoemde aantallen betreffen het *aantal acties verduurzaming*. Er kunnen meerdere acties op 1 adres plaatsvinden.

1.3 We verwachten dat corporatiewoningen eind 2021 een gemiddelde energie-index van 1,40 hebben. De gemiddelde energie-index kan per corporatie verschillen.

Energie-index/energieprestatie	2021	2022	2025
Gemiddelde energie-index	1,40	1,39	1,34

Gemiddelde energie-index	2021
De Huismeesters	1,40
Lefier	1,41
Nijestee	1,32
Patrimonium	1,33
Wierden en Borgen	Volgt in 2021 in het kader van uitwerking duurzaamheidsbeleid
Woonborg	1,24

2. Toewerken naar CO₂-neutraal

We willen de CO₂-uitstoot door aardgas met 2% per jaar verminderen.

CO ₂ uitstoot	2021	2022	2025
Totale CO ₂ -uitstoot (mln kilo)	56	55	51
Gemiddelde CO ₂ -uitstoot per woning (kilo)	1.900	1.830	1.710

3. Toewerken naar aardgasvrij

De komende vijf jaar wordt het warmtenet aan de noordwestkant van Groningen verder uitgebreid. In 2021 zijn naar verwachting meer dan 2.000 woningen aangesloten op het warmtenet.

4. Bewustzijn en gedrag

We willen inzetten op bewustwording en energie-zuinig gedrag bij bewoners. De gemeente neemt het voortouw in het opstellen van een plan van aanpak (communicatiestrategie).

Vervolg

Begin 2021 stellen we het ambitiekader vast. Deze prestatieafspraken vallen hier binnen. Als bijlage van het ambitiekader stellen we een plan van aanpak voor de uitvoering van de ambities en afspraken op. Hierin staat hoe we gezamenlijk (huurdersorganisaties, corporaties en gemeente) bij de uitvoering van deze afspraken optrekken en wie welke rol heeft.

BIJLAGE

SPECIFIEKE AFSPRAKEN TUSSEN CORPORATIE, HUURDERSORGANISATIE EN GEMEENTE

Wierden en Borgen – HP Bedum-Ten Boer – gemeente

- Een deel van de woningen van Wierden en Borgen liggen in het aardbevingsgebied. We willen dat onze inwoners veilig kunnen wonen. Gemeente en Wierden en Borgen werken in 2021 verder aan de uitvoering van het Lokale plan van aanpak voor het aardbevingsdossier.

Lefier – KAR – Grobos – gemeente

- Lefier besteedt gemiddeld maximaal € 158,00 voor het woningnetbezit en € 150,00 voor studenteenheden per verhuureenheid aan leefbaarheid. Daarvan wordt een deel van de personele lasten van medewerkers uit betaald. De beheerintensiteit in Groningen is toegenomen, daarom een kleine uitbreiding op personele inzet. Ook willen we doorgaan met investering op positieve ontwikkelingen op het gebied van de voorzieningenwijzer, vroeg signalering, brandpreventie en schoon, heel en veilig. Daarnaast willen we onderzoeken en investeren in het signaleren van wantoestanden en deze vertalen in effectief en efficiënt buurtbeheer.
- Lefier en de gemeente Groningen borgen de wederzijdse afspraken uit de VOK Pepergasthuis die zijn getekend op 5 november 2020.

De Huismeesters – Huurdersraad de Huismeesters - gemeente

- De Huismeesters en de Huurdersraad hebben een akkoord bereikt over de huurverhogingen voor de jaren 2021 en 2022. Dat betekent dat De Huismeesters in verband met het investeringsprogramma voor 2021, 1% boven inflatie kan vragen en voor 2022 geen huurverhoging boven inflatie vraagt. De Huismeesters en de Huurdersraad zullen in 2021 tot afspraken komen om de huurverhoging bij woningen waar sprake is van achterstallig onderhoud te beperken. Met dit akkoord stemt De Huurdersraad in met de Prestatieafspraken 2021.

Colofon

Tekst:

gemeente Groningen, woningcorporaties
en huurdersorganisaties

Vormgeving:

studio de Ronners

Contact

Gemeente Groningen
Gedempte Zuiderdiep 98
9711 HL Groningen

Telefoon 14 050
www.gemeente.groningen.nl

© Gemeente Groningen,
december 2020

