ONGEDEELDE GEMEENTE GEDEELDE TOEKOMST

Huurders • Corporaties • Gemeente Groningen

INHOUD

Inleiding 4

Samenwerking, uitvoering en monitoring 7

1. Bestuurlijk Overleg 8
2. Nieuwe woonvisie en 4-jarige kaderafspraken 8
3. Monitoring 9

Vitale wijken en buurten 10

4. Gezamenlijke agenda dorps- en wijkvernieuwing 11
5. Uitvoering geven aan de vier wijkplannen 12
6. Inzetten op werk voor bewoners met afstand tot de arbeidsmarkt (social return) 13
7. Jaarlijks monitoren, agenda maken en uitvoeren 13

Vitale dorpen 14

8. Behoud voldoende sociale huurwoningen in de dorpen 15
9. Toekomstperspectief voor de dorpen 15
10. Samenwerking sociale wijkteams, corporaties en maatschappelijke partijen 15

Betaalbaarheid 16

11. Vastellen gezamenlijke doelen aanvaardbare woonlasten 17
12. Woonlasten betaalbaar 17
13. Financiële problemen voorkomen 17

Beschikbaarheid 18

14. Evalueren van experimenten in de woonruimteverdeling 19
15. Opstellen visie op woonruimteverdeling en toewerken naar gezamenlijke toewijzingsregels 20
16. Communiceren vanuit het perspectief van de woningzoekenden 20
17. Uitwerken huisvestingsstrategie bijzondere doelgroepen 20

Beschikbaarheid en voorraadontwikkeling 22

18. Netto minstens 225 woningen per jaar om druk niet te laten oplopen 23
19. We werken samen om nieuwbouwplannen te realiseren en te versnellen 23
20. Blijven inzetten op toevoegen van kwaliteit jongerenhuisvesting 24
21. Mogelijkheden voor middenhuur

Verduurzaming 25

22. Investeren in verduurzaming: 50 procent naar basiskwaliteit in 2024 27
23. Toewerken naar een gemiddelde energie-index van 1,35 in 2024 27
24. Richting CO2-neutraal: minder uitstoot en meer betaalbaarheid 28
25. Aansluiten van corporatiewoningen op het warmtenet 28
26. Aardgasvrij maken van overig woningen in Groningen 29
27. Opwek duurzame energie 29
28. Stimuleren verduurzamen VvE's en perspectief bieden bij verkoop huurwoningen 29
29. Communicatiestrategie opzetten 29
30. Monitoring en afstemming 30

Veilig wonen en aardbevingen 31

31. Plannen en werkafspraken maken 32
32. Versterking en dorpsvernieuwing in Ten Post, Woltersum en Ten Boer 32
33. Aandacht voor positie huurders in het aardbevingsgebied 32

Ondertekening 35

Bijlagen

Bijlage 1: Gemeentelijk programma sociale huur 2020 – 2024 39
Bijlage 2: Inzet per thema 43

INLEIDING

De voormalige gemeenten Haren, Ten Boer en Groningen zijn vanaf 1 januari 2019 één gemeente. Dit betekent één gemeente met op dit moment nog drie verschillende woonvisies. Bij zowel de nieuwe gemeente als de gewijzigde omstandigheden waarbinnen we uitvoering geven aan de woonvisies staan we even stil:

- In Ten Boer is in 2016 de woonvisie voor de dorpen van Ten Boer vastgesteld. Vanuit een streefbeeld voor 2020 is de visie op verschillende thema's omschreven. Op basis hiervan zijn de afgelopen jaren prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente, corporaties (Wierden en Borgen en Woonzorg) en huurdersorganisatie.

- In Haren maken partijen de afgelopen jaren prestatieafspraken op basis van de gemeentelijke woonvisie (2016-2021), het bod van Woonborg en het standpuntendocument van AH WOON. Op grond van deze documenten zijn partijen met elkaar in gesprek gegaan over de te leveren prestaties om een goede uitvoering te geven aan de volkshuisvesting in de voormalige gemeente Haren.

- Voor de stad Groningen hebben gemeente en corporaties in 2015 het document 'Groningen blijft in beweging' opgesteld. In dit kader zijn de ambities van gemeente en corporaties op strategisch niveau weergegeven. De ambities werken we elk jaar in concrete uitvoeringsafspraken uit.

Op weg naar één nieuwe woonvisie

De komende tijd vindt in de nieuwe gemeente de harmonisatie plaats van het beleid van de drie samengevoegde gemeenten. Het opstellen van een nieuwe woonvisie is gestart. De uitkomsten van verschillende onderzoeken, inhoudelijke verdiepingssessies en input van bewoners, corporaties, huurdersorganisaties en ontwikkelaars zijn belangrijk om de

koers te herijken en doelstellingen voor de komende jaren te formuleren. Naast het harmoniseren van beleid zijn er ook verschillende ontwikkelingen en omstandigheden die een goede plek moeten krijgen in de woonvisie. Dit gaat bijvoorbeeld om:

- Doorgaan en intensiveren van de wijkvernieuwing
- Aandacht voor het landelijke gebied en de dorpse woonmilieus
- Grip op de woningmarkt
- De betaalbaarheid van het wonen
- De energietransitie en versterkingsopgave
- Wonen en zorg

Voor prestatieafspraken 2020 betekent dit een overgangsjaar

Onze toekomstvisie op een ongedeelde gemeente, opgebouwd uit gemengde en vitale buurten, wijken en dorpen met voldoende duurzame huurwoningen, waar mensen betaalbaar en goed kunnen wonen, vinden we nog steeds vanuit alle woonvisies relevant.

De prestatieafspraken voor 2020 bestaan uit de optelsom van de afzonderlijke biedingen, input van huurdersorganisaties of standpunten-document en de resultaten van het tripartite overleg, aangevuld met een aantal aanvullende activiteiten en procesafspraken waarbij we in gaan op actuele ontwikkelingen. We zien de afspraken voor 2020 als een overgangsjaar waarin we zo goed mogelijk recht doen aan de woonvisies en doorlopende afspraken uit de samengevoegde gemeenten. De focus leggen we echter op het opstellen van een nieuwe woonvisie.

Dit betekent concreet:

- Onze afspraken blijven zich toespitsen op thema's waarin alle partijen intensief met elkaar samenwerken: vitale wijken en leefbare dorpen, verduurzaming, betaalbaarheid, beschikbaarheid voor alle doelgroepen en aardbevingen. We beginnen met een hoofdstuk waarin we het proces van de lokale samenwerking vastleggen.

- Maar niet alle afspraken gelden of lopen door voor alle corporaties en huurdersorganisaties. Zo zijn enkele afspraken alleen van toepassing op de stad Groningen. In het hoofdstuk 'vitale dorpen' gaan we in op specifieke afspraken voor de dorpen van Haren en Ten Boer. Deze afspraken worden aangeduid met een uitroepteken icoontje.

Leeswijzer

Dit document volgt in principe de opbouw van de kaderafspraken van de Stad Groningen met uitzondering van de hoofdstukken ‘Samenwerking, uitvoering en monitoring’ en ‘Vitale wijken’. Deze thema’s hebben we vooraan geplaatst. Afspraken in deze hoofdstukken hebben namelijk invloed op de afspraken over de andere thema’s. Vanuit de woonvisie van Haren en Ten Boer hebben we het hoofdstuk ‘Vitale dorpen’ toegevoegd.

Elk thema correspondeert met de ambities die we hebben (wat willen we?). De prestatieafspraken voor 2020 hebben een doorlopende nummering. In de bijlage zijn de specifieke afspraken tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente opgenomen. Evenals een totaaloverzicht van alle investeringen van de corporaties.

SAMENWERKING, UITVOERING EN MONITORING

Het speelveld waarop gemeente, corporaties, huurdersorganisaties, 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 samenwerkingsvormen. Daar gaan we actief naar op zoek. Uitgangspunten zijn wederzijdse inspanning, gelijkwaardigheid, vertrouwen, openheid en transparantie. Partijen spreken elkaar aan als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid, of conform de afspraken, verloopt.

WAT WILLEN WE

We willen onze samenwerking voortzetten, op basis van gelijkwaardigheid, vertrouwen, openheid en transparantie. Samen zoeken we naar flexibeler vormen van samenwerking met huurdersorganisaties en (markt)partijen.

1. Bestuurlijk Overleg

Drie keer peer jaar hebben we een tripartite overleg. Twee maal met alle corporaties, huurdersorganisaties en gemeente. Het ingediende bod en de reactie van de huurdersorganisatie bespreken we rond de zomer in het tripartite overleg per corporatie. Op verzoek van de huurdersorganisatie is er, wanneer wenselijk, extra ambtelijk overleg.

Gemeente en corporaties continueren het Bestuurlijk Overleg. Het Bestuurlijk Overleg komt zes keer per jaar bij elkaar en heeft de volgende taken:

- als centrale doelstelling het realiseren van voldoende betaalbare woningen en het intensiveren van de wijkvernieuwing;
- het maken en bewaken van bestuurlijke afspraken over waar we samen voor staan in Groningen: vitale wijken en leefbare dorpen, verduurzaming, betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- het inspelen op actuele ontwikkelingen;
- 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 en monitoren van de uitvoering van de prestatieafspraken;
- het organiseren van evaluaties (de kaderafspraken als geheel maar ook per thema);
- het tijdig signaleren van haperingen in de samenwerking;
- het organiseren van de gezamenlijke communicatie.

2. Nieuwe woonvisie en 4-jarige kaderafspraken

Het proces om te komen tot een nieuwe woonvisie loopt parallel met de prestatieafspraken voor 2020. In de nieuwe woonvisie herijken we de koers en geven we de prioriteiten voor de komende jaren aan.

Op basis van de woonvisie maken we in 2020 gezamenlijke kaderafspraken. Het voorstel is om na het afsluiten van de kaderafspraken de volgende cyclus aan te houden:

Jaar 1 (**2020**)
Langjarige kaderafspraken opstellen

Jaar 2 (**2021**)
Terugblik en vooruitblik: liggen we op koers? Afvinken afspraken en waar nodig bijsturen of afspraken concretiseren. Het bod van de corporaties en reactie huurdersorganisaties (of standpuntendocument) is leidend.

Jaar 3 (**2022**)
Herijking van afspraken: waar gaan we mee door, wat is niet meer van toepassing en waar maken we nieuwe afspraken over?

Jaar 4 (**2023**)
Terugblik en vooruitblik: liggen we op koers? Afvinken afspraken en waar nodig bijsturen of afspraken concretiseren. Het bod van de corporaties en reactie huurdersorganisaties (of standpuntendocument is leidend).

Jaar 5 (**2024**)
Nieuwe kaderafspraken opstellen

Het werken met langjarige kaderafspraken geeft meer ruimte om inhoudelijk op de afspraken te sturen. We stellen voor om jaarlijkse een gezamenlijke agenda op te stellen waarin we aangeven op welke inhoudelijke thema's we ons gezamenlijk focussen, zoals woonruimteverdeling of betaalbaarheid.

3. Monitoring

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 monitor (met als uitkomst de feitenkaarten) geeft zicht op de uitkomsten van onze inzet op de belangrijkste volkshuisvestelijke thema's. De stand van zaken op gemeentelijk niveau (met informatie uit de monitor) dient als input voor het proces om te komen tot nieuwe prestatieafspraken.
We stellen een extra monitor (een interactieve kaart) op om goed in kaart te brengen wat de investeringen van de corporaties betekenen voor de ongedeelde gemeente.

In 2020 willen we met elkaar het goede gesprek hierover hebben. Dit betekent dat de interactieve kaart 1^{e} kwartaal 2020 moet werken. Het verder ontwikkelen van deze monitor vraagt om het aanleveren van data door corporaties en het beschikbaar stellen van capaciteit door gemeente en corporaties.

VITALE WIJKEN EN BUURTEN

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

WAT WILLEN WE

We willen verzorgde en vitale wijken en buurten, 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 en dorpen met corporatiebezit werken we in de breedte samen voor een leefbaar(der) perspectief. De corporaties vernieuwen samen met huurders en/of hun vertegenwoordigers en andere partners (waaronder de gemeente) buurten en ondernemen leefbaarheidsacties in afstemming met de behoefte in desbetreffende wijken en dorpen. Het komende jaar investeren de corporaties en de gemeente gezamenlijk bijna 9 miljoen in de leefbaarheid in de wijken en buurten waar ze woningen verhuren (zie bijlage voor inzet per corporatie). Daarbij richten corporaties zich met name op initiatieven in de buurten die we met deze budgetten kunnen ondersteunen.

Verder zetten corporaties en gemeente zich beiden in voor het behoud van voldoende woonkwaliteit door te voldoen aan de kwaliteitsnormen op onder andere het binnenklimaat. Wanneer zich hier problemen voordoen zoeken we gezamenlijk naar een oplossing. In 2020 investeren de corporaties meer dan 70 miljoen in planmatig en dagelijks onderhoud van de sociale huurvoorraad (zie bijlage voor inzet per corporatie). Bovenop al deze maatregelen komen de investeringen in verduurzaming en sloopnieuwbouw, waarmee onze bestaande wijken een kwaliteitsimpuls krijgen.

2020	Lefier	Nijestee	De Huismeesters	Patrimonium	Wierden en Borgen	Woonborg*	Gemeente	Totaal
Leefbaarheid	1.300.000	985.000	798.000	780.000	154.000	38.000	5.000.000	9.022.000
Onderhoud	13.600.000	21.800.000	10.400.000	13.000.000	3.966.000	8.000.000	-	70.766.000

*geldend voor het gehele grondgebied (verdeeld over 4 gemeenten)

4. Gezamenlijke agenda dorps- en wijkvernieuwing

In het kader van een ongedeelde gemeente blijven we werken aan de vernieuwing van wijken en buurten. Het bouwen aan een ongedeelde gemeente met gemengde wijken en buurten is hiervoor een belangrijke voorwaarde. Daarnaast worden kansen benut voor verbetering van de leefkwaliteit en is er aandacht voor klimaatmaatregelen en vergroening. In de inleiding van de wijkplannen zijn de uitgangspunten voor een ongedeelde stad omschreven.
We hebben aandacht voor een evenwichtigere bevolkingsopbouw met een goede balans tussen kwetsbaren en weerbaren, tussen 'dragende' en 'vragende' buurtbewoners op wijk-, buurt- en straatniveau. Dat vraagt bijvoorbeeld om een goede en een evenwichtige verdeling van huurwoningen over de stad en binnen de dorpen, een programma voor verbetering van de leefbaarheid op plekken met armoede, het terugdringen van onveiligheid/overlast en verduurzaming voor huurders met hoge energielasten en goed (vernieuwend) beheer en herinrichting van de openbare ruimte waar nodig.
Met het thema de ongedeelde gemeente verbinden we de programma's waar gemeente, corporaties en huurdersorganisaties aan werken.
Op basis van de woonvisie en in de komende kaderafspraken denken we na over hoe we met behulp van woningbouwprogrammering uitwerking

kunnen geven aan de gezamenlijke visie voor ongedeelde wijken en buurten.
Voor de wijkvernieuwingswijken ligt de komende jaren de focus op de uitvoeringsplannen voor de Indische Buurt/De Hoogte, Beijum, Selwerd en De Wijert-Noord. Daarnaast ligt vanuit de versterkingsopgave en de dorpsvernieuwing de focus op Woltersum, Ten Post en Ten Boer. Naast afspraken rond de wijkvernieuwingswijken en dorpsvernieuwing blijven de gemeente en de corporaties zich richten op de andere wijken en buurten, waarin ze in samenspraak met huurders en andere partners buurten vernieuwen, leefbaarheidsacties ondernemen en hun budgetten inzetten.

Wanneer we in andere wijken willen starten met wijkvernieuwing is er aandacht voor de inhoudelijke invalshoeken: op welke gronden pakken we de volgende wijken aan, vanuit duurzaamheid of een sociale invalshoek. Bij de keuze voor volgende wijken stemmen we dit gezamenlijk af en nemen we de uitkomsten vanuit de evaluatie en monitor (zie ook afspraak 7) mee.

5. Uitvoering geven aan de vier wijkplannen

Gemeente en betrokken corporaties borgen en implementeren de opgaven uit de vier gezamenlijk opgestelde wijkplannen zoals vastgesteld door de gemeenteraad. In de uitvoeringsprogramma's zijn de opgaven verder uitgewerkt naar doelstelling, kosten en in de tijd gezet. Een aantal opgaven vragen de komende tijd nog om verdere uitwerking of onderzoek. Bij de uitvoering van opgaven dragen we zorg voor gecoördineerde communicatie vanuit de gemeente en corporatie bij belangrijke besluiten in de wijken. Daarnaast is er aandacht voor de consequenties van de wijkplannen voor de woonruimteverdeling. In het geval van sloopnieuwbouw zal het aantal bewoners met een urgentiestatus namelijk toenemen.

Een aantal opgaven uit de wijkplannen:

Projecten die in Selwerd lopen zijn onder andere : het investeren in de aanleg van het park de Es en is in overleg met bewoners gestart met de planvorming van sloop en nieuwbouw van huurwoningen van Nijestee tussen de Mispellaan en de Eikenlaan. Als onderdeel van de Wijkdeal de Wijert zijn werkgroepen opgericht die zich buigen over thema's zoals bouwen & duurzaamheid en groen & buiten zijn. Een voorbeeldproject dat hieruit is ontstaan is het verbeteren van het groenonderhoud waarbij samenwerkende hoveniersbedrijven opleidingsplekken bieden voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. In Beijum lopen al geruime tijd diverse sociale projecten op het gebied van armoedebestrijding en positief opgroeien. Daarnaast wordt samen met ouderen in de wijk bekeken wat er aan de woningen en woonomgeving moet verbeteren om als oudere ook in de toekomst prettig in Beijum te kunnen blijven wonen. Voor de Indische Buurt/De Hoogte is de ambitie een wijk te maken waar kinderen gezond opgroeien, waar armoede aangepakt wordt, waar je kunt bewegen en waar buurtbewoners elkaar kennen. We zorgen voor extra kinder-& jongerenwerk in de wijk om van de speeltuin een thuiskamer voor alle kinderen in de wijk te maken. Ook realiseren we stevige groenstructuur en bekijken we hoe we de Bedumerweg groener en aantrekkelijker kunnen maken.

6. Inzetten op werk voor bewoners met afstand tot de arbeidsmarkt (social return)

Bij een inclusieve gemeente hoort ook een inclusieve arbeidsmarkt. Social return draagt bij aan sociale betrokkenheid en ondernemerschap in wijken. We zetten social return in met bijvoorbeeld het wijkbedrijf in Selwerd als motor van het sociale leefklimaat, het starten van een wijkrestaurant of door een aandeel sociale investering mee te nemen in aanbestedingen. In 2020 organiseren we een bijeenkomst waarin we met elkaar delen wat we allemaal op dit thema doen en hoe we hier in de toekomst nog meer uit kunnen halen.

7. Jaarlijks monitoren, agenda maken en uitvoeren

We monitoren jaarlijks de leefbaarheid in de dorpen en wijken en stellen op basis daarvan vast wat er in de wijken en buurten moet gebeuren. Daarvoor gebruiken we de bestaande wijkkompassen, leefbaarheidsmonitoren, wijkschouwen en signalen van onze mensen en bewoners/huurders uit de praktijk. We hebben extra aandacht voor de monitoring van de vier wijkplannen.

VITALE DORPEN

De opgaven in de kleinere kernen (zoals Glimmen, Onnen, Noordlaren, Garmerwolde, Sint Annen, Ten Post, Thesinge en Woltersum) onderscheiden zich van die in de hoofdkernen en de stad. Hier spelen specifieke woonvragen die om maatwerk per kern vragen. De dorpen bieden wellicht ook kansen voor het oplossen van gemeentelijke opgaven. We zetten ons in voor vitale dorpen met behoud van voldoende sociale huurwoningen. Bewust terugtrekken uit de kleine kernen is niet vanzelfsprekend. Ook in de kleine kernen kijken we naar mogelijkheden voor vernieuwing.

WAT WILLEN WE

We willen een goede balans tussen de kwalitatieve vraag en het aanbod in de dorpen

8. Behoud voldoende sociale huurwoningen in de dorpen

Op dit moment zijn de gemeentelijke woonvisies van Haren en Ten Boer leidend voor de woonopgaven van Woonborg en Wierden en Borgen. Het uitgangspunt richt zich op het op peil houden van de sociale huurvoorraad om te voorzien in de toekomstige woonbehoefte. Het gaat om circa 980 woningen van Woonborg en circa 400 woningen van Wierden en Borgen in de dorpen (zie ook bijlage per corporatie). Woningzoekenden voor een sociale huurwoning kunnen in een door hen gewenst dorp binnen een redelijke zoektijd een bij hun huishoudenssituatie een passende woning vinden. In de kaderafspraken bepalen we, per situatie, wat een redelijke zoektijd is.

9. Toekomstperspectief voor de dorpen

De diversiteit aan woonmilieus is in de nieuwe gemeente uitgebreid met bijvoorbeeld dorpse woonmilieus. Het woonbehoefteonderzoek biedt inzicht in de toekomstige woonbehoefte en gewenste voorraadontwikkeling. We stellen een toekomstperspectief op voor de dorpen waarbij de focus is op kwalitatieve toevoeging (typologieën passend bij de behoefte) en daarna de eventuele kwantitatieve vraag. We kijken daarbij ook naar onderlinge samenhang van de kernen.

10. Samenwerking sociale wijkteams, corporaties en maatschappelijke partijen

Overlast en zorgsituaties in kernen, wijken en buurten worden proactief aan¬gepakt en in samenwerking tussen partijen zoveel mogelijk voorkomen. Binnen de nieuwe gemeente gaan we aan de slag om de samenwerking tussen de verschillende partijen rondom wonen, zorg en welzijn te versterken met als doel proactief de leefbaarheid te verbeteren. Samen zijn we verantwoordelijk voor een goede landing van bewoners in dorpen en wijken. We kijken hoe we beleid rondom casustafels en aanpak adequate aanpak ernstige overlast (escalatiemodel) zo goed mogelijk kunnen harmoniseren. De casustafel is de plek waar overlastsituaties en mogelijke gevolgen met verschillende partijen worden besproken. Het escalatiemodel overlast is bedoeld voor die situaties waarbij de overlast zo hevig is dat er behoefte is om op te schalen.

BETAALBAARHEID

We vinden dat de bewoners in Groningen een woning passend bij hun huishouden moeten kunnen vinden. Groningen heeft een hoog aandeel huishoudens met een (langdurig) laag inkomen waar een hoog risico voor betaalproblemen geldt. Jongeren en gezinnen worden daarmee het vaakst geconfronteerd (woonlastenonderzoek Companen, 2019). De focus op kerntaken, de strenge toewijzingsregels voor hogere inkomensgroepen en de passendheidstoets zorgen ervoor dat mensen met een laag inkomen in een betaalbare huurwoning terecht komen. Met als gevolg dat lage inkomensgroepen steeds nadrukkelijker geconcentreerd in buurten wonen. De inspanningen van corporaties, huurdersorganisaties en gemeente richten zich vooral op betaalbaar houden van sociale huurwoningen voor de doelgroep.

WAT WILLEN WE

We willen aanvaardbare woonlasten voor onze doelgroepen en zoeken consensus over wat aanvaard-baar inhoudt.

11. Vastellen gezamenlijke doelen aanvaardbare woonlasten

Het woonlastenonderzoek geeft inzicht in de woonlasten en risicogroepen in de gemeente Groningen (Companen, 2019). Bij de berekening wordt uitgegaan van het minimale noodzakelijk inkomen voor mensen om rond te komen van het Nibud en het niet-veel-maar-toereikend-budget van het Sociaal Planbureau. Uit het onderzoek blijkt dat 30% van de huurders in Groningen een betaalbaarheidsrisico heeft. Het gaat hierbij met name om gezinnen en 1-persoonshuishoudens als risicogroepen. De inzichten uit het woonlastenonderzoek en de uitkomsten en ervaringen rondom pilots, preventie en vroegsignalering vormen de basis om in 2020 gezamenlijke doelen (voor corporaties, gemeente en huurdersorganisaties) te formuleren. Hieronder valt onder meer zicht op de benodigde aantallen goedkope en betaalbare woningen (op basis van de aftoppingsgrenzen) om bij te dragen aan aanvaardbare woonlasten. Bij de op te stellen doelen en maatregelen maken we onderscheid tussen maatregelen gericht op de woning (onafhankelijk van wie er woont) en gericht op de huishoudens die er wonen (preventief en curatief).

12. Woonlasten betaalbaar

Gemeente en corporaties blijven in 2020 werken aan aanvaardbare woonlasten via onderstaande maatregelen:

- gemeentelijke lasten voor huurders stijgen in 2020 beperkt;
- corporaties beperken de stijging van de huur voor 2020. Daarnaast volgen corporaties nauwlettend de ontwikkelingen rondom het sociaal huurakkoord (zie bijlage voor de huurverhoging per corporatie;
- corporaties hebben als uitgangspunt bij verduurzaming in de bestaande voorraad dat de besparing op energielasten duidelijk hoger is dan de, eventueel, in rekening te brengen huurverhoging.

13. Financiële problemen voorkomen

Gemeente en corporaties werken samen met andere partners (GKB, WIJ-teams, etc.) om financiële problemen te voorkomen door vroegsignalering en preventie. Er lopen verschillende pilots: een aantal corporaties zet de Voorzieningenwijzer in en het GKB draait een pilot vroegsignalering. De eerste uitkomsten en de werkwijze van de voorzieningenwijzer zijn positief. Vervolg is om uit te zoeken in welke situaties (bij welke doelgroep en op welk moment) het instrument het meest succesvol is.

We kijken nu hoe we een instrument als de Voorzieningenwijzer goed kunnen verbinden met bijvoorbeeld een pilot vroegsignalering en/of aan te sluiten bij andere bestaande regelingen en contactmomenten. Doel is om dit soort instrumenten in te bedden en uit te breiden voor een groot deel van de inwoners van de gemeente Groningen.

BESCHIKBAARHEID

We zetten in op het kwalitatief op peil houden en kwantitatief vergroten van de sociale voorraad voor de sociale doelgroep. Hierbij wegen we de verhouding tussen sloop- en nieuwbouwontwikkelingen en de verkoop van sociale huurwoningen.

WAT WILLEN WE

We willen dat de huidige gemiddelde zoektijd naar een sociale huurwoning van twee jaar niet langer wordt, liefst korter. We willen meer sociale huurwoningen.

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 goede samenwerking voortzetten, op basis van de lopende afspraken kwetsbare groepen. We willen voorkomen dat er in onze wijken voor zowel deze doelgroep als omwonenden ongewenste concentraties van kwetsbaren ontstaan.

14. Evalueren van experimenten in de woonruimteverdeling

Onze visie op woonruimteverdeling is dat we zoveel mogelijk keuzevrijheid willen geven aan de woningzoekende. Daarnaast is het doel om de zoektijden/wachttijden voor het vinden van een passende woning voor de verschillende doelgroepen zo gelijkwaardig mogelijk te hebben. Voor sommige groepen geldt echter een hogere zoektijd. In 2018 en 2019 is in de stad Groningen begonnen met een drietal experimenten.

Stand van zaken experimenten woonruimteverdeling

1. Meer ruimte voor gezinnen

Tijdens de looptijd van dit experiment (van 1 juli 2019 tot 31 december 2019) komen éénpersoonshuishoudens niet in aanmerking voor ruime gezinswoningen. Doel van het experiment is om te ontdekken of deze maatregel zorgt voor meer doorstroming en kortere wachttijden voor gezinnen. Gedurende het experiment monitoren we de ervaringen van woningzoekenden.

2. Wenszoekers, gedragsverandering en inzicht wensen

Met dit experiment willen we de match tussen vraag en aanbod verbeteren en kansen voor woningzoekenden verhogen. Doel is het aantal weigeringen en no shows bij woningaanbieding te verminderen. In het experiment wordt actiever de belangstelling voor een woning te peilen voorafgaand aan een aanbieding. Het experiment loopt door tot eind 2019, zodat het effect op het aantal no shows, leegstand en doorlooptijd goed beoordeeld kunnen worden.

3. Beter huisvesten bijzondere doelgroepen

Doel is het beter en gelijkmatiger spreiden van bijzondere doelgroepen over de wijken in de stad en over de verschillende corporaties. Verbeteren van de transparantie van de huisvesting van deze doelgroep. Vertrouwen is essentieel voor de samenwerking tussen corporaties en hulpverlening. Uit de tussenevaluatie in februari 2019 blijkt dat de communicatie is verbeterd doordat er meer overleg is en in gezamenlijkheid wordt besloten of de woning geschikt is. De doorstroming is verbeterd, de doelgroep heeft sneller een woning. Om invloed te kunnen uitoefenen op het gelijkmatiger spreiden van de doelgroep is aanpassing van het huurprijsbeleid van de corporaties nodig. De doelgroep is aangewezen op een goedkope voorraad. Hierdoor is spreiding van de doelgroep zeer beperkt mogelijk.

De uitkomsten van de experimenten die al zijn geëvalueerd en welke we in 2020 evalueren nemen we mee in de bredere visie op woonruimteverdeling en hieruit voortkomende toewijzingsregels. De ambities voor de zoektijden binnen de gemeente, en waar nodig uitgesplitst, leggen we vast in de nieuwe kaderafspraken.

15. Opstellen visie op woonruimteverdeling en toewerken naar gezamenlijke toewijzingsregels

We stellen gezamenlijk een visie op voor de woonruimteverdeling in de gemeente Groningen. In deze visie beschrijven we de uitgangspunten op basis waarvan we onze woningen willen verdelen. Na het vaststellen van de visie op woonruimteverdeling maken we de vertaling naar passende toewijzingsregels. Denk hierbij aan regels op het gebied van volgordebepaling, urgenties en voorrangscriteria. Als we daar aanleiding voor zien, en het passend is binnen de visie, maken we onderscheid tussen toewijzingsregels voor stad en platteland (Haren en Ten Boer). Hierbij hebben we (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) nauwkeurig aandacht voor de huidige manier van werken in de voormalige gemeenten. De toewijzingsregels landen in de nieuwe huisvestingsverordening of worden op een andere manier gereguleerd. Dit stellen we voor 1 januari 2021 vast.

Een gezamenlijk aanbiedingssysteem vergroot de inzichtelijkheid en toegankelijkheid van de huurvoorraad van de gehele gemeente Groningen. Het aanbiedingssysteem is nu alleen gezamenlijk voor de stad Groningen. We willen na het vaststellen van de toewijzingsregels een gezamenlijk aanbiedingssysteem voor alle huurwoningen (exclusief jongeren- en studentenwoningen) onderzoeken. Corporaties en huurdersorganisaties participeren daarnaast in het haalbaarheidsonderzoek naar een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem voor de provincie Groningen.

16. Communiceren vanuit het perspectief van de woningzoekenden

We merken een verschil tussen beleving van huurders en uitkomsten van onze data waarin we spreken met termen als zoektijd en wachttijd. We denken samen met huurdersorganisaties na over welke wijze van communiceren het beste aansluit bij (zoekende) huurders. Deze manier van communiceren, vanuit het perspectief van de zoekende huurder, nemen we mee in de feitenkaarten die we begin 2020 opstellen. Op basis hiervan kunnen we onze communicatiemiddelen gerichter inzetten.

17. Uitwerken huisvestingsstrategie bijzondere doelgroepen

We vragen aandacht en urgentie voor het opzetten van een huisvestingsstrategie bijzondere doelgroepen waarbij veel disciplines betrokken zijn. Na afronding van de evaluatie van de experimenten, visie op woonruimteverdeling en de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek willen we een gezamenlijke strategie opstellen. Voor de gemeente als geheel en per stadsdeel/wijk/dorp/buurt voor de verschillende bijzondere doelgroepen. De doelgroepen die we onderscheiden zijn: ouderen, GGZ (inclusief beschermd wonen), maatschappelijke opvang, vergunninghouders, ex-gedetineerden en lichamelijk beperkten. Uitgangspunt is een ongedeelde gemeente (balans in de wijk) met een zo goed mogelijke mix van inwoners en woningen per wijk en dorp. We gaan hierin in op zaken als woningbehoefte voor deze doelgroepen, de draagkracht van een buurt of wijk en de mogelijkheden van regionale samenwerking.

Naast het opstellen van een gezamenlijke huisvestingsstrategie werken we in ieder geval door aan:

- Het opzetten van een makelpunt om de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijk Opvang beter te coördineren vanuit het convenant Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. De opgave (benodigde aantal woningen om cliënten te laten uitstromen) voor de gemeente is bekend. Een makelpunt moet zorgen voor een goede afstemming tussen gemeente, corporaties en zorgpartijen, voldoende aanbod van geschikte woningen en een goede verdeling van de doelgroep.

- De realisatie van een Skaeve Huse in Groningen door samenwerking met gemeente, een zorginstelling en een corporatie.

- Zo lang mogelijk zelfstandig wonen gaat zowel om doorstroming naar een geschikte woning als wel bewustwording in het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Seniorenmakelaars, woonconsulten, maar ook de sociale teams zorgen voor bewustwording en adviseren in het zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen door (tijdig) aanpassingen te treffen dan wel (tijdig) motiveren andere huisvesting te zoeken. In 2020 zoeken we nog meer de samenwerking op om de inzet voor zo lang mogelijk zelfstandig wonen te versterken.

- Binnen de huisvestingsstrategie hebben we oog voor woonomstandigheden die sociale problematiek in de hand werken. Aandacht hebben voor de draagkracht van een wijk of dorp is hierbij belangrijk om de balans te kunnen bewaken.

BESCHIKBAARHEID EN VOORRAAD-ONTWIKKELING

2020-2024: programma voorraadontwikkeling	Lefier	De Huis-meesters	Nijestee	Patrimo-nium	Wierden en Borgen	
Nieuwbouw DAEB	472	333	1573	122	198	67
Investeringsruimte zonder locatie	100		25	210		
Sloop	0	375	647	0	112	20
Verkoop	200	242	250	100	55	7
Netto toevoeging	372	-284	701	232	31	40
Nieuwbouw niet-DAEB			110			
Investeringsruimte zonder locatie			117			

*toelichting: onder nieuwbouw vallen alle plannen met een locatie en sloop-nieuwbouw projecten. Wanneer het nieuwbouwprogramma bij sloop-nieuwbouw nog onbekend is gaan we uit van het terugbouwen van het aantal gesloopte woningen. Kanttekening hierbij is dat we de sloop in 2024 meenemen, maar de daarop volgende nieuwbouw pas in de volgende prestatieafspraken terugkomt (2025 of later). Onder investeringsruimte zonder locatie staan het aantal woningen waar investeringsruimte voor is, maar nog geen concrete locatie bekend. Verkoop is het maximaal aantal woningen dat een corporatie kan verkopen in het jaar.

18. Netto minstens 225 woningen per jaar om druk niet te laten oplopen

De uitkomsten uit het woonbehoefteonderzoek 2019 dienen als onderlegger voor de nieuwe woonvisie en de komende kader- en prestatie-afspraken. Voor nu blijven we vasthouden aan het toevoegen van netto minstens 225 sociale huurwoningen per jaar.

Alle corporaties in de stad Groningen ondersteunen de ambitie en zijn bereid om gezamenlijk netto minstens 225 woningen toe te voegen. Elke corporatie draagt hier naar vermogen aan bij. Dit kan in de vorm van toevoegen van woningen, beperken van sloop, verdichten in de nieuwbouw, maar ook het uitwisselen van grondposities. We monitoren de nieuwbouw, sloop en verkoop goed en sturen bij wanneer nodig.

Het actuele uitvoeringsprogramma voorziet voor de periode 2020 t/m 2024 in ieder geval in een netto groei van bijna 850 woningen (gemiddeld 165 woningen per jaar). Dit zijn nog niet gemiddeld 225 woningen per jaar. Maar daarnaast zien we dat voor de komende vijf jaar nog voor circa 300 eenheden financiële ruimte is (met name in 2023 en 2024), maar nog geen concrete locatie aanwezig is. Kortom, we zien het aantal zachte plannen groeien, maar de concrete plannen achterblijven waardoor het risico op het niet halen van de afspraken op lange termijn een risico is.

Als het lukt om een deel van de investeringsruimte om te zetten naar locatie komen we ook in 2023/2024 aan een netto-toevoeging van circa 225 woningen per jaar. Gemeente zorgt voor voldoende locaties om de prestatieafspraken en doelstellingen te realiseren. De versnellingstafel is de plek waar deze opgave wordt beslecht, zie ook afspraak 19.

Gemeente en corporaties trekken de komende twee jaar samen op bij de verkoop van monumenten. Hiervoor spant de gemeente zich in om de POM-status voor het Groninger Monumentenfonds te verkrijgen. Tegelijkertijd vraagt de gemeente de corporaties terughoudend om te gaan met de verkoop van monumentaal vastgoed en dit in ieder geval te doen in afstemming met de gemeente. De procedure rondom het Pepergasthuis loopt en staat buiten de afspraak die we nu maken over een gezamenlijke houding bij verkoop van monumentaal vastgoed.

19. We werken samen om nieuwbouwplannen te realiseren en te versnellen

Groei van de sociale voorraad vereist een geolied nieuwbouwproductie, waarbij we obstakels als bijvoorbeeld gebrek aan passende locaties, organisatiecapaciteit, het aanlopen tegen parkeervereisten willen slechten of duidelijkheid meegeven over stedenbouwkundige uitgangspunten rondom verdichtingsmogelijkheden. Daarom blijven we in 2020 veel energie steken in het maken van concrete afspraken voor bestaande nieuwbouwlocaties en een goede faciliterende rol van de gemeente.

In de versnellingstafel wordt deze agenda uitgewerkt: we kijken in ieder geval hoe we de investeringsruimte goed kunnen benutten (bijvoorbeeld locatieuitruil en samenwerking in ontwikkeling, maar ook het actualiseren van het aanvalsplan sociale huur voor de gehele gemeente). Ook creëren we duidelijkheid over waar en hoe we nieuwe projecten in de gemeente gaan starten. Bij nieuwbouwplannen op grotere locaties van de gemeente streven we naar circa 30% sociale huur. Dit gaat bijvoorbeeld om de Held 3 of de ALO-locatie. Hierbij is het van belang dat de

gemeente kijkt naar een passend aandeel per locatie en doorlopend toetst aan de stedelijke behoefte van 30% van de totale nieuwbouw in de sociale huur. Nieuwbouw zetten we in als middel voor een ongedeelde gemeente. We richten ons dan ook op een goede spreiding over de gemeente. Op basis hiervan kan het aandeel sociale huurwoningen groter of kleiner worden. De woonvisie moet hier o.a. richting aan geven. Bij ontwikkellocaties die niet in eigendom zijn probeert de gemeente invloed uit te oefenen op het toevoegen van sociale en middenhuur als onderdeel van het programma (bijvoorbeeld door dit op te nemen in het bestemmingsplan).

20. Blijven inzetten op toevoegen van kwaliteit jongerenhuisvesting

De sterke groei van de groep jongeren (waaronder internationale studenten) in de afgelopen jaren heeft vooral haar weg gevonden op de particuliere kamermarkt. Om de balans in buurten met veel kamerverhuur niet verder te vestoren blijven we dit oplossen door alternatieven te bieden met passende nieuwbouw en ombouw van bestaande complexen door corporaties en ontwikkelaars en gelijktijdig strakker op te treden tegen misstanden door de gemeente. Om het inzicht in het aanbod van studenten- en jongerenwoningen te vergroten werken corporaties aan een gezamenlijk aanbiedingssysteem.

Het woningbouwprogramma voorziet ruimschoots aan de minimale trend van een netto groei van 100 kwalitatieve betere woningen voor studenten en jongeren tot en met 2020. Daarnaast richten we ons nu op het opstellen van een nieuwe prognose en maken op basis hiervan nieuwe kaderafspraken. Hierin zit een verschil tussen een structurele vraag en de vraag op het piekmoment. Corporaties, gemeente en onderwijsinstellingen richten zich komende jaar op de vraag: (1) wat is de realistische toekomstige structurele vraag van jongeren is? en stellen onderlinge afspraken op over (2) wie heeft welke verantwoordelijkheid? (3) wie kan wat hierin betekenen?

21. Mogelijkheden voor middenhuur

Bij vernieuwing van bestaande wijken hebben we aandacht voor het middensegment. Vanuit de versnellingstafel onderzoeken we of en hoe we beleggers interesseren voor een langjarig samenwerkingsverband tussen belegger, corporatie(s) en gemeente. De wijkvernieuwingsplannen geven inzicht in mogelijke locaties.

Naast het interesseren van beleggers kijken ook corporaties, zoals Nijestee, naar de mogelijkheden om zelf weer woningen in de middenhuur toe te voegen.

VERDUURZAMING

We vinden de duurzaamheid in Groningen voor nu en de toekomst van groot belang. Gemeente Groningen wil in 2035 CO2-neutraal zijn. Corporaties zetten in op CO2-neutraal in 2050. Corporaties en gemeente hebben gezamenlijk het Masterplan verduurzaming opgesteld om te kiezen voor passende ingrepen en een realistische route naar het einddoel: een CO2 neutrale voorraad. Bij het bepalen van passende route naar CO2 neutrale en aardgasvrije woningvoorraad zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Betaalbaarheid is leidend
- Slopen als verbeteren niet kan
- Het moet technisch kunnen
- Basiskwaliteit mag niet wachten; aan de slag met no-regret maatregelen
- Bestaande infrastructuur en gasaansluitingen benutten waar nuttig

We blijven ons de komende jaren richten op nog betere samenwerking en afstemming op maatregelen voor zowel de korte als lange termijn. Er zijn coalities nodig waarin corporaties, ontwikkelaars, gemeente, Enexis, Warmtestad, financiers, VVE- beheerders en individuele huiseigenaren een belangrijke rol spelen op wijkniveau. In onze vier wijkvernieuwingswijken koppelen we deze verduurzamingsmaatregelen zoveel mogelijk aan andere opgaves die er in deze wijken spelen, zowel op fysiek als sociaal gebied.

WAT WILLEN WE

De corporaties willen zich inzetten voor de gemeentelijke energiedoelstellingen, maar hun motief bij verduurzaming is primair verbetering van de betaalbaarheid.

Gemeente Groningen wil in 2035 CO2-neutraal zijn en de corporaties in 2050.

We 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.

Haren en Ten Boer waren ten tijde van het opstellen van het Masterplan nog geen onderdeel van de gemeente Groningen. De corporatieve voorraad aldaar is dus nog niet zo uitgebreid geanalyseerd en integraal besproken als in Groningenstad. De verschillende aantallen en percentages hieronder zijn dus nog exclusief Haren en Ten Boer. De aantallen voor verduurzaming voor Haren en Ten Boer zitten in de bijlage. Komend jaar gebruiken we om onze verduurzamingsafspraken te integreren.

22. Investeren in verduurzaming: 50 procent naar basiskwaliteit in 2024

Corporaties blijven investeren in het verduurzamen van woningen. De betaalbaarheid van de energielasten door bewoners is daarbij leidend. In het Masterplan is afgesproken om de bestaande woningvoorraad naar basiskwaliteit te brengen: minimaal label A (energie-index 1,2). Dat wil zeggen: schilisolatie, energiezuinige ventilatie en soms zonnepanelen. Dit zijn no-regretmaatregelen: de investering is vrijwel altijd de moeite waard.

De corporaties verduurzamen de komende vijf jaar naar verwachting zo'n 9.000 woningen. Aanvullend wordt een deel van de oudere woningvoorraad vervangen door zeer duurzame nieuwbouw. Dat effect meewegend schatten we dat 50 procent op basiskwaliteit haalbaar is in 2024.

Aandeel basiskwaliteit met een individuele verwarmingsinstallatie	2019	2024
Ambitie energie-index ~1,2 (basiskwaliteit)	30%	50%
Schatting energie-index 1,2-1,4 (label B)	20%	25%
Schatting energie-index >1,4 (nog verduurzamen)	50%	25%

23. Toewerken naar een gemiddelde energie-index van 1,35 in 2024

De corporaties brengen hun woningvoorraad in 2020 gemiddeld op label B (energie-index 1,4 of lager). De doelstelling uit het Masterplan is voor de corporaties gemiddeld naar basiskwaliteit (minimaal 1,2), liefst al in 2035. Dat betekent teruggerekend een gewenst gemiddelde van 1,35 in 2024. Woningverduurzaming en sloop-nieuwbouw zijn hiervoor de belangrijkste instrumenten.

Uiteindelijk is basiskwaliteit natuurlijk niet het eindstation. De woningen moeten worden voorzien van duurzame warmte, CO2-neutraal en aardgasvrij. Het is echter niet mogelijk om dat in een energie-index uit te drukken.

Voor nieuwe woningen geldt als uitgangspunt aardgasvrij en CO2-neutraal bouwen, volgens de definities van het Masterplan. Bij eventuele belemmeringen zoeken gemeente, corporaties en andere partijen samen naar een oplossing.

Gemiddelde energie-index	2019	2021	2024
Ambitie basiskwaliteit (door woningverduurzaming en sloop)	1,45	1,40	1,35

24. Richting CO2-neutraal: minder uitstoot en meer betaalbaarheid

Ons uiteindelijke doel is een CO2-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad. De corporaties richten zich specifiek op CO2-uitstoot door verwarming met aardgas. Hoe minder CO2 een woning uitstoot, hoe lager de energielasten voor een bewoner zullen zijn. Daarom is verduurzaming zo belangrijk voor de betaalbaarheid.

Volgens berekeningen uit het Masterplan kunnen we in 2035 een CO2-reductie realiseren van 35 procent, op basis van het tempo dat de corporaties hebben aangegeven. Dat betekent 2 procent per jaar en dus 14 procent reductie in 2024, uitgaande van een lineaire afname. Dat is inclusief sloop-nieuwbouw en verkoop, maar nog exclusief reductie door woningen aan te sluiten op duurzame warmtenetten. We monitoren jaarlijks de daadwerkelijk gerealiseerde CO2-reductie om inzichtelijk te maken in welk tempo we voortgang kunnen boeken en welke maatregelen het beste werken. Op basis van deze monitoring stellen we vast wanneer we het streven van 100% reductie gaan halen, waarbij de ambitie van de gemeente Groningen 2035 is.

Ambitie CO2-reductie en uitstoot (deel aardgas)	2017	2024
Berekening reductie (exclusief duurzame warmtenetten)	100%	86% (-14%)
Totale CO2-uitstoot volgens berekening reductie	61 mln kilo	53 mln kilo
Gemiddelde CO2-uitstoot per woning volgens berekening	2100 kilo	1800 kilo

25. Aansluiten van corporatiewoningen op het warmtenet

Een warmtenetaansluiting is een belangrijke stap richting CO2-neutraal wonen. Tot 2022 worden er al zo'n 2.000 corporatiewoningen aangesloten op een warmtenet. De komende vijf jaar wordt het warmtenet aan de noordwestkant van Groningen verder uitgebreid. Hiermee komt duurzame warmte binnen bereik voor nog eens duizenden corporatiewoningen. In het begin zullen deze woningen nog niet automatisch ook daadwerkelijk CO2-neutraal zijn. In de toekomst zal het aandeel duurzame energie dat door de warmtenetten stroomt verder toenemen. Daarom is het toch relevant om het aantal warmtenetaansluitingen apart te monitoren in de prestatieafspraken.

Warmtenetaansluitingen	2019	2022
Ambitie aantal woningen met warmtenetaansluiting	200	2000

26. Aardgasvrij maken van overig woningen in Groningen

De gemeente Groningen en de corporaties hebben als ambitie om het gebruik van aardgas uiteindelijk tot nul terug te brengen. Aardgas is een fossiele brandstof die steeds minder beschikbaar zal zijn en bovendien elk jaar duurder wordt. Deze ambitie is dus ook in het belang van de betaalbaarheid.

Woningen zonder warmtenetaansluiting moeten op een andere duurzame manier verwarmd worden. Dat kan elektrisch (met warmtepompen) of met groen gas. We onderzoeken gezamenlijk om welke woningen het gaat en wat de beste oplossingen zijn.

27. Opwek duurzame energie

De ambitie van de gemeente Groningen is om in 2035 meer dan 40% van de gebruikte elektriciteit op te wekken door zonnepanelen. Corporaties bieden zonnepanelen aan of ontwikkelen plannen. Uitgangspunt is dat de huurder hiervan meeprofiteert.

28. Stimuleren verduurzamen VvE's en perspectief bieden bij verkoop huurwoningen

De grootste slag en uitdaging zit in het gezamenlijk optrekken om bestaande VvE's te verduurzamen. Om met terugwerkende kracht verkochte huurwoningen te verduurzamen gaan we VvE's meer activeren. Grunneger Power en Groningen woont SLIM hebben een aanpak voor VvE's ontwikkeld en bekijken samen met de gemeente en corporaties welke VvE's hier de meeste potentie voor hebben. Corporaties kunnen als aanjager optreden, bijvoorbeeld bij bewonersinitiatieven of in combinatie met onderhoudswerkzaamheden. Corporaties bekijken per te verkopen woning of complex de mogelijkheden voor het perspectief bieden door bijvoorbeeld de woning vooraf te isoleren of de woning te verkopen inclusief een verduurzamingspakket.

29. Communicatiestrategie opzetten

We vinden het zinvol om een gezamenlijk communicatiestrategie op te zetten om Groningers bewust(er) te maken van aardgasvrij wonen en de energietransitie.
Hierbij is een goede afstemming met bestaande communicatiestrategieën en plannen vanuit gemeente en corporaties essentieel. Bij het opzetten van een strategie hebben we aandacht voor de verschillende schaalniveaus waarop gecommuniceerd wordt:

- Een brede strategie naar aanleiding van het Klimaatakkoord, Masterplan Verduurzaming en wijkenergieplannen. Naar wat voor samenleving moeten en willen we richting 2035?
- Koppelen van plannen van de corporaties op buurtniveau aan de gemeentelijke opgave. Hierin trekken gemeente en corporaties samen op.
- Bewustwording en stimuleren van energiezuinig gedrag op huishoudensniveau. Inzetten van energiecoaches op aanvraag van bewoners zou een optie kunnen zijn. Ook kunnen we huurders meer inzicht geven in hun energieverbruik via slimme meters, bijvoorbeeld met Slim Energie-inzicht. We delen kennis rondom toepassing en gebruik van duurzame technieken.

- Bij het opstellen van het communicatiestrategie werken we nauw samen met de huurdersorganisaties en zien we een belangrijke rol voor huurdersorganisaties, huurders en eigenaar-bewoners als ambassadeurs of energiecoaches.

30. Monitoring en afstemming

De voortgang van te nemen maatregelen willen we graag monitoren. Daardoor wordt inzichtelijk gemaakt of maatregelen effectief blijken en/of bijstelling van het Masterplan (en daarmee ook prestatieafspraken daarna) nodig is. Per corporatie wordt in beeld gebracht welke bijdrage wordt geleverd aan welke prestatie.

We zullen op basis van onze vorderingen en resultaten in 2020 doorrekenen of de ambities voor 2035 (of 2050) haalbaar zijn. Hiervoor wordt een goede meerjarenprogrammering opgesteld. Gezocht wordt naar aansluiting bij het ‘Dashboard’ (afspraak 3 onder Samenwerking, uitvoering en monitoring).

In 2019 hebben we het Masterplan Verduurzamen corporatiewoningen opgesteld en hebben we zicht op welke maatregelen nodig zijn richting de doelstelling CO2-neutraal in 2035. Per wijk worden door de gemeente Groningen wijkenergieplannen ontwikkeld. De planning wordt afgestemd met de corporaties.

VEILIG WONEN EN AARDBEVINGEN

We willen dat onze inwoners veilig kunnen wonen. 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 over schade, versterking en perspectief richting NAM en Rijk. We trekken hier gezamenlijk in op, schalen snel op indien nodig en zetten onze bestuurlijke kracht in.

WAT WILLEN WE

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.

31. 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.

32. Versterking en dorpsvernieuwing in Ten Post, Woltersum en Ten Boer

We willen dat onze bewoners en potentiele nieuwkomers veilig kunnen wonen. We zetten ons in voor goede en duidelijke informatie en communicatie richting huurders, zowel tijdens de versterking als in de voorbereiding (en tijden van onzekerheid en onwetendheid). Corporatie is hierbij het eerste aanspreekpunt. Gemeente heeft regie bij de dorpsvernieuwing.

Bij het versterken (van zowel nieuwbouw als bestaande woningen) kijkt Wierden en Borgen naar de kwalitatieve vraag en mogelijke innovaties. Op die manier kan de corporatie per situatie tot een veilige, duurzame, energiezuinige en betaalbare oplossing komen.

In de gemeente worden vergoedingen tot in elk geval € 50.000 die huurders ontvangen voor derving woongenot, overlast, immateriële schade, en herinrichtingskosten als gevolg van renovatie of sloop van de woning niet in mindering gebracht op bijstandsuitkeringen. Het gaat om het bedrag per ‘schade’, dus een vergoeding voor immateriële schade en een vergoeding voor materiële schade worden elk apart getoetst aan bovenstaande regel. Het is belangrijk dat mensen zelf bij de gemeente melden dat ze een vergoeding krijgen. Dit is vastgelegd in artikel 3.12 van de Beleidsregels algemene en bijzondere bijstand.

33. Aandacht voor positie huurders in het aardbevingsgebied

In het Sociaal Plan zijn de rechten en plichten van huurders bij sloop, woningverbetering en groot onderhoud vastgelegd. We (gemeenten en corporaties) vragen in regioverband bij het Rijk om aandacht voor de positie van huurders in het aardbevingsgebied, waaronder een rechtvaardige vergoeding en positie.

ONDERTEKENING

De partijen hieronder verbinden zich tot de prestatieafspraken, ieder voor zijn eigen deel, zoals in dit document beschreven.

Gemeente Groningen

R. van der Schaaf

M. Drijver

Gemeente Groningen

M. Gijsbertsen

S. Holwerda

Stichting Nijestee

P.L. Bregman

A. de Vries

Stichting Lefier

Stichting De Huismeesters

Christelijke Woningstichting Patrimonium

Woningstichting Wierden en Borgen

Stichting Woonborg

Grobos

M. van Olffen

E. Borstlap

E. de Jong

Woonzorg

C. van Boven

E. Bijlsma

KAR

S. de Boer

M. van de Belt

Participatieraad Nijestee

J. Wassens

S. Swart

Huurdersraad De Huismeesters

HPPG

Huurdersvereniging Hoogkerk/Noorddijk

Huurdersplatform Bedum - Ten Boer

AH Woon

I. Douma

J. van den Bosch

BIJLAGE 1

GEMEENTELIJK PROGRAMMA SOCIALE HUUR 2020 – 2024

TOTAALOVERZICHT INVESTERINGEN – ALLE CORPORATIES

Maatregelen alle corporaties 2020-2024

MAATREGEL	2020	2021	2022	2023	2024	Eindtotaal
Verduurzaming	1972	2331	1757	999	*759*	7818
Nieuwbouw	505	615	616	510	519	2765
Investeringsruimte			*70*	*70*	*195*	*335*
Sloop	-169	-248	-325	-223	-189	-1154
Verkoop	-144	-173	-183	-181	-173	-854
Netto-ontwikkeling						1092

Maatregelen De Huismeesters 2020-2024

MAATREGEL	2020	2021	2022	2023	2024	Eindtotaal
Nieuwbouw			87	111	135	333
Sloop		-81	-146	-106	-42	-375
Verkoop	-22	-50	-61	-58	-51	-242
Netto-ontwikkeling	-22	-131	-120	-53	42	-284
Verduurzaming	920	677	377	500	444	2918

Maatregelen Lefier 2020-2024

MAATREGEL	2020	2021	2022	2023	2024	Eindtotaal
Nieuwbouw		83	363		26	472
Investeringsruimte					*100*	*100*
Sloop						
Verkoop	-40	-40	-40	-40	-40	-200
Netto-ontwikkeling	-40	43	323	-40	-14	372
Verduurzaming		703	605	n.t.b.	n.t.b.	1308

Maatregelen Nijestee 2020-2024

MAATREGEL	2020	2021	2022	2023	2024	Eindtotaal
Nieuwbouw	407	417	144	290	315	1573
Investeringsruimte					*25*	*25*
Sloop	-145	-120	-154	-101	-127	-647
Verkoop	-50	-50	-50	-50	-50	-250
Netto-ontwikkeling						701
Verduurzaming	361	300	300	300	300	1561

*+ aansluiting warmtenet 681 (2020) en 600 (2022)

Maatregelen Patrimonium 2020-2024

MAATREGEL	2020	2021	2022	2023	2024	Eindtotaal
Nieuwbouw	82	40				122
Investeringsruimte			*70*	*70*	*70*	*210*
Sloop						0
Verkoop	-20	-20	-20	-20	-20	-100
Netto-ontwikkeling	62	20	50	50	50	232
Verduurzaming	575	569	360	195		1699

Maatregelen Wierden en Borgen 2020-2024

MAATREGEL	2020	2021	2022	2023	2024	Eindtotaal
Nieuwbouw		44	18	93	43	198
Sloop	-20	-31	-25	-16	-20	-112
Verkoop	-11	-11	-11	-11	-11	-55
Netto-ontwikkeling	-31	2	-18	66	12	31
Verduurzaming	90	82	115	4	15	306

Maatregelen Woonborg 2020 - 2024

MAATREGEL	2020	2021	2022	2023	2024	Eindtotaal
Nieuwbouw	16	31	4	16		67
Sloop	-4	-16				-20
Verkoop	-1	-2	-1	-2	-1	-7
Netto-ontwikkeling	11	13	3	14	-1	40
Verduurzaming	26					26

BIJLAGE 2

INZET PER THEMA

De Huismeesters, Huurdersorganisatie de Huismeesters en Gemeente

Leefbaarheid

- Budget leefbaarheid: 798.000 (inclusief personele lasten)
- Budget onderhoud: circa 10,4 miljoen
- Zichtbaarheid en benaderbaar in de buurt en beter spreiden van bijzondere doelgroepen via inplaatsen
- Ondersteunen van initiatieven van bewoners als bijdraagt aan schoon/heel/veilig of ten goede komt van straat of buurt

Betaalbaarheid

- Het huurverhogingspercentage is huursomstijging inflatie + 1%.
- De Huismeester stelt in 2020 nieuw huurbeleid op
- Beschikbaarheid primaire doelgroep: 84% 90% van de gehele woningvoorraad
- Gemiddelde streefhuur maximaal 86% van maximaal redelijk
- Blijven inzetten op vroegsignalering bij huurschulden: signaleren en actie ondernemen

Beschikbaarheid

- Uitkomsten woonbehoefteonderzoek meenemen in herijken strategisch vastgoedbeleid
- Inzet seniorenmakelaar

Duurzaamheid

- Uitgangspunt gemiddeld label B in 2020, CO_2 neutraal in 2050 + kijken waar mogelijk versnellen richting 2035
- Betaalbaarheid van het wonen staat centraal bij verduurzamen
- Perspectief bij verkoop door vooraf woningen deels (de schil) te verduurzamen
- Verduurzaming zoveel mogelijk in combinatie met andere werkzaamheden

Lefier, KAR, Grobos en Gemeente

Leefbaarheid

- Budget 1.3 miljoen aan leefbaarheidsinzet (131 per woning incl. personele lasten)
- Budget onderhoud: 13,6 miljoen
- Uitgewerkt activiteitenplan samen met huurders op gebiedsniveau
- Aandacht voor o.a. volgende activiteiten: voorzieningen-wijzer, woonlastencalculator, doorstroming beschermd wonen, integratie statushouders

Betaalbaarheid

- Nieuw huurbeleid waarbij prijskwaliteit meer in verhouding zijn gebracht
- Huurverhoging: Voor de komende vijf jaar wordt de huursom, bij de jaarlijkse huurverhoging, verhoogd met 1% boven inflatie. Per individuele woning kan dit 2,5% boven inflatie zijn.
- Inzet op preventie bij huurachterstanden. Een huurincasso waarbij voorkomen van problemen op een zo vroeg mogelijk moment centraal staat.
- Proberen om aantal ontruimingen te beperken tot max. 35.

Beschikbaarheid

- Gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem voor jongeren met eventueel gezamenlijk toewijzingsbeleid
- Conformeren uitstroom beschermd wonen: 35 woningen per jaar beschikbaar + uitwerken betere werkafspraken
- Langer thuis ouderen: inzet aanpassingen bestaande woningen, investering toegankelijke woningen, collectieve woonvormen

Duurzaamheid

- Uitgangspunt verbeteren betaalbaarheid door verduurzaming
- Aanhaken bij wijkgerichte aanpak en bestaande projecten naar basiskwaliteit (label A)
- Jongerenportefeuille nog geen onderdeel van energiebe-leidsplan door monumentale panden en hoogbouw.

Nijestee, Participatieraad en Gemeente

Leefbaarheid

- Budget 985.000 aan leefbaarheidsinzet. Inzet in buurtprojecten, maar ook personeelskosten voor sociale problematiek
- Proactief aan de slag met buurtprojecten in eigen buurten: actieplan opstellen met de buurt op basis van kansen en bedreigingen
- Budget onderhoud: circa 21,8 miljoen
- Actief inzetten voor gemengde wijken in bestaande stad en ontwikkellocaties en hierover actief communiceren met bewoners
- Alle oren en ogen (van verschillende partijen) in de wijk goed gebruiken om samen met deze partijen buurten leefbaar te houden, bijvoorbeeld door zorg en begeleiding van kwetsbare groepen

Betaalbaarheid

- Het huurverhoging is maximaal inflatie voor zittende huurders
- Bij nieuwe verhuringen gemiddeld naar 85% van de maximale huur
- Realiseren daarmee een jaarlijkse huursomstijging van 0,5% boven inflatie tbv investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid
- Huurder bij toepassing van energiemaatregelen per saldo niet meer betaalt dan 50% van de besparing
- Preventief proberen betaalbaarheidsproblemen te voorkomen. Bijvoorbeeld inzetten Voorzieningen wijzer met regierol voor gemeente
- Intensief maatwerk om individuele huurders bij betalingsproblemen te helpen

Beschikbaarheid

- Bijbouwen en bestaande woningen effectiever verdelen (mede op basis van de experimenten). Komende 5 jaar nettotoevoeging van 700 sociale huurwoningen
- Toevoegen woningen voor midden-inkomens. Aandacht nodig voor de juist inkomens in de geschikte woningen
- Bijdragen aan kwalitatieve verbetering jongerenhuisvesting en transparanter maken van het aanbod

Duurzaamheid

- Bij verduurzaming betaalbaarheid leidend, net als technische haalbaarheid
- Grote en complexe opgave: gezamenlijk en in meerdere stappen. Masterplan Verduurzaming is hiervoor de basis. Wijkenergieplannen van de gemeente zijn voorwaarde voor afgewogen investeringen
- Huurder de spil in de verduurzaming: inzicht in verbruik en besparing, invloed van huurders in de gekozen oplossing, gerichte voorlichting, etc.

Patrimonium, Huurdersorganisatie Patrimonium en Gemeente

Leefbaarheid

- Budget leefbaarheid: 780.000
- Budget onderhoud: 13 miljoen
- Extra schoonservice continueren, huismeesters, buurtconcierge Selwerd, opzetten wijkaccomodaties en steunen leefbaarheidsinitiatieven

Betaalbaarheid

- Jaarlijkse huurverhoging volgens het Sociaal Huurakkoord
- Inzet van voorzieningenwijzer
- Sociaal en eerlijk incassobeleid en goede regelingen op het gebied van schuldhulpverlening. .

Beschikbaarheid

- Nieuwbouw van appartementen in Selwerd en Beijum bijdragen aan doorstroming van senioren

Duurzaamheid

- Bestaande bouw woningen naar basiskwaliteit zonder huurverhoging. Zonnepanelen tegen huurverhoging
- Selwerd, Vinkhuizen en de Wijert in gesprek met gemeente om aan te sluiten op duurzame warmtenetwerken
- Bij verkoop minimaal label D en onderzoek naar pakket Groningen woont Slim

Wierden en Borgen, Huurdersorganisatie Hoogkerk-Noorddijk, Huurdersplatform Bedum-Ten Boer en Gemeente

Leefbaarheid

- Budget leefbaarheid: 153.859
- Budget onderhoud en verbetering: 19.500.000
- Budget leefbaarheid zetten we in voor:
  1. Sociaal beheer door inzet woonconsulenten, buurtconciërges en wijkbeheerder
  2. Fonds leefbaarheid: stimuleren huurders tot nemen van (buurt)initiatieven
- Inzet sociale begeleiding tijdens fysieke projecten in samenwerking met gemeente en hulpverlening
- Uitvoering geven aan de vastgestelde Programmaovereenkomst Hoogkerk-Noorddijk. W&B en HV Hoogkerk-Noorddijk monitoren halfjaarlijks de voortgang van de projecten (in Q1 en Q3). Indien wenselijk is er op verzoek van één van de partijen ambtelijk overleg met gemeente over de voortgang.

Betaalbaarheid

- Wierden en Borgen stelt in 2019 nieuw huurbeleid op. Vooralsnog gaan we in de meerjarenbegroting uit van inflatievolgend huurbeleid.
- 90% van de woningvoorraad betaalbaar voor de primaire doelgroep
- Incassobeleid en tweedekansbeleid gericht om huurachterstanden vroegtijdig te signaleren
- Inzet van instrument Voorzieningenwijzer onderzoeken

Beschikbaarheid

- 198 nieuwbouw, 112 sloop en 55 verkoop.
- Divers verkoopprogramma in Oosterhoogebrug en Hoogkerk, maximaal 11 per jaar
- Inspannen voor uitstroom beschermd wonen
- Op basis van ervaringen met pilot langer thuis wonen voor de doelgroep senioren kijken naar mogelijkheden voor een programma in de gemeente Groningen

Duurzaamheid

- De komende 5 jaar werken we verder aan ons programma om – gekoppeld aan onderhoud woningen naar gemiddeld label B te brengen.
- Komende 5 jaar energetische maatregelen bij 306 woningen.
- In 2020 stellen we gezamenlijk een duurzaamheidsvisie en programmering op. Verdere duurzaamheidsinvesteringen om de bestaande voorraad boven energielabel B te brengen volgen na 2023.
- Masterplan Verduurzaming de leidraad voor verdere verduurzaming van het bezit. Ambities en strategie gemeente en corporaties goed afstemmen voor goede keuzes in verduurzaming vastgoed
- Uitgangspunt om alle woningen (ook met label verkoop) te verduurzamen. Toekomst kans op verkoop slechte labels kleiner.

WOONBORG, AH Woon en Gemeente

Leefbaarheid

- Budget: 38.000 voor het gehele werkgebied voor concrete leefbaarheidsingrepen
- Budget onderhoudslasten: 8.000.000 voor gehele erkgebied
- Inzet van wijk- en buurtbeheer en incasso doorlopend bezig met leefbaarheid in buurten en dorpen
- Opstellen visie op leefbaarheid in 2020
- Samenwerking met het sociaal team versterken om naast de samenwerking bij incidenten ook meer proactief en preventief samen te werken

Betaalbaarheid

- Gematigd huurbeleid en jaarlijkse huurverhoging is maximaal inflatie
- 80% van de woningen heeft een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens;

  10% een streefhuur tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens;

  10% een streefhuur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens
- Huurschulden en huurincasso: vroegsignalering (proactief en preventief) met als doel 'nul' ontruimingen tenzij het niet anders kan

Beschikbaarheid

- In 2020 16 nieuwbouwwoningen, in 2021 t/m 2024 51 nieuwbouwwoningen. Gaat deels om vervangende nieuwbouw. Vergroting beschikbaarheid, verbeteren kwaliteit, duurzaamheid en levensloopbestendigheid zijn de doelstellingen bij deze nieuwbouw.
- Woonborg verkoopt in 2020 1 á 2 woningen. Hier is geen minimaal energielabel aan gekoppeld.
- Bij nieuwbouwlocaties hanteert de gemeente sociale grondprijzen
- Woonborg monitort of de doelstelling ten aanzien van toewijzing aan bijzondere doelgroepen wordt gerealiseerd: circa 20% van de woningen toewijzen aan bijzondere doelgroepen. Bij structurele overschrijding van de norm treedt Woonborg in overleg met de gemeente en AH WOON

Duurzaamheid

- Doelstelling 'Energieneutraal in 2040'
- Uitzoeken in hoeverre doelstelling Energieneutraal in 2040 aansluit bij Masterplan Verduurzaming
- 2020 gemiddelde EI 1,4 (label B), 2022 doelstelling gemiddeld EI 1,25.
- In 2020 verbetert Woonborg 26 woningen met label A als uitgangspunt
- Met ingang van 2023 hebben de slechtste labels voorrang bij woningverbetering
- Bij verbeterprojecten betrekt Woonborg huurders vanaf het begin en besteedt aandacht aan bewustwording en gedragsverandering

Woonzorg en Gemeente

Woonzorg verbindt zich voor haar eigen deel aan de afspraken.
Waar ook wordt aangehaakt bij de algemene afspraken geven we dit hieronder aan.

Leefbaarheid	Betaalbaarheid
• Bijdragen aan leefbaarheid door kleinschalige infrastructuur in en om de complexen, het tegengaan van overlast en in het ondersteunen van bewonersactiviteiten. • Bewonersconsulenten signaleren (zorg)vragen en verwijzen door, zetten zich dagelijks in voor leefbaarheid en bevorderen waar mogelijk (bewoners)netwerken. • Voor de bewoners is de mogelijkheid tot ontmoeting een belangrijke factor. Het zorgt voor een gevoel van veiligheid (mensen kennen elkaar) en welbevinden en het draagt bij aan het voorkomen van eenzaamheid. In of nabij elk gebouw is er de gelegenheid elkaar (spontaan en georganiseerd) te ontmoeten. De organisatie van activiteiten laat de corporatie over aan bewoners, al dan niet ondersteund door vrijwilligers en lokale partners.	• Huurverhoging is maximaal inflatie + 1% (afhankelijk van wettelijke uitwerking van het sociaal huurakkoord). • 69% van de woningvoorraad onder de 1e aftoppingsgrens • Huurschulden proberen vroegtijdig te signaleren en acteren • Als mensen met de laagste inkomens afhankelijk zijn van de zorg(organisatie) in het aanpalende complex, maar niet aan de inkomenseis voldoen, verlagen zij de huur naar de eerste aftoppingsgrens (2 hurenbeleid)
Beschikbaarheid	**Duurzaamheid**
• Naast toewijzing op inkomen en huurprijs onderzoekt Woonzorg mogelijkheden voor het creëren van gemeenschappen, leefbaarheid en de zorgvraag van onze bewoners. • Geen voornemens voor sloopnieuwbouw en verkoop. Het aantal woningen blijft 566. • Woonzorg verhuurt nog zelfstandig via een wachtlijst. Woonzorg participeert in het proces om te komen tot gezamenlijke toewijzingsregels en aansluiting bij Woningnet. • Gezamenlijk onderzoeken toekomst Blauwborgje. • Woonzorg Nederland participeert in het versterkingsprogramma zowel voor het wonen als het zorgdeel in afstemming met het Rijk, de NCG, gemeentes en overige stakeholders. De opgaaf is een directe afgeleide daarvan en krijgt het komende jaar gestalte. Uitgangspunten daarbij zijn naast veiligheid, duurzaamheid, betaalbaarheid, alternatieve aanwendbaarheid, waarbij dat laatste met name betrekking heeft op zorgvastgoed. Bij een eventuele nieuwbouwopgaaf zal aansluiting worden gezocht bij de bevolkingsontwikkeling op langere termijn.	• Doelstelling CO2 neutraal in 2050 • 2024 gemiddelde EI 1,4 (label B) • Momenteel onderzoekt Woonzorg Nederland de mogelijkheden tot verduurzaming van woonzorgcentrum Heymanscentrum. • Daarnaast staan in 2022 verduurzamingsmaatregelen op de agenda voor een aantal woningen in de gemeente Groningen om landelijk gemiddeld op label B uit te komen.

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 2019

Gemeente Groningen

CONTACT

Gemeente Groningen
Gedempte Zuiderdiep 98
9711 HL Groningen
–
T: + 31 50-3678255