



PRESTATIEAFSPRAKEN

GRONINGEN

2024

Wij werken samen aan een thuis voor iedereen!



HUURDERSRAAD
NIJESTEE



DE *HUISMEESTERS*
Altijd in de buurt!



lefier



Huurdersraad
de Huismeesters

Nijestee i



Inleiding

Voor u liggen de Prestatieafspraken voor 2024. Het belangrijkste, gezamenlijke vertrekpunt hiervoor is het Ambitiekader 2021-2025 '*Samenwerken aan een thuis voor iedereen*'. Dit ambitiekader heeft als basis de woonvisie van de gemeente Groningen. We maken jaarlijks Prestatieafspraken om die ambitie ook daadwerkelijk te realiseren.

Er veranderde veel het afgelopen jaar. Denk aan toenemende (energie-) armoede, een verder oplopend woningtekort, inflatie. Maar ook (landelijke) ambities en afspraken die zijn vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de Regionale Woondeals (RWD). Op basis van de jaarlijkse evaluatie van de Prestatieafspraken én deze actuele ontwikkelingen hebben we gezamenlijk gekeken of we met het Ambitiekader 2021-2025 op koers liggen. We constateerden dat de wereld snel verandert en hebben gezamenlijk onderzocht voor welke zaken echt bijstelling nodig was. Op een aantal thema's vonden we dat: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Duurzaamheid. In het voorjaar van 2023 is daarom, gezamenlijk, de 'Evaluatie en bijstelling Ambitiekader 2021-2025' vastgesteld. Deze bijstelling is als inlegvel in het Ambitiekader toegevoegd.

In de komende maanden wordt er in RGA-verband een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan worden medio 2024 verwacht en dienen als input bij de nieuw op de stellen Woonvisie (Volkshuisvestingsvisie) van gemeente Groningen eind 2024/begin 2025.

Om de doelen en afspraken uit de NPA een nadrukkelijke plek te geven in de lokale Prestatieafspraken zijn in juni dit jaar door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nieuwe Volkshuisvestelijke prioriteiten geformuleerd:

- De beschikbaarheid van sociale huurwoningen, door het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen, vervangende nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad.
- Zorgen voor betaalbaarheid, door te zorgen voor lagere huren voor lage inkomens en het bevorderen van de doorstroming.
- Investeren in kwaliteit, door het aardgasvrij maken van woningen, door toekomst klaar isoleren, door te zorgen dat woningen met een energielabel E, F of G uiterlijk in 2028 – en zo mogelijk eerder - uit de sociale huurvoorraad zijn verdwenen en door te kijken naar duurzamere alternatieven.
- Investeren in leefbaarheid, door herstructurering, zorgen voor kwalitatief goede woningen, aandacht voor woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en betere samenwerking in het sociale domein.

Deze thema's zijn ook in het Ambitiekader, Aanpak naar CO2 neutraal en dus in de Prestatieafspraken opgenomen. Deze jaarlijkse prestatieafspraken horen bij het gezamenlijke ambitiekader, waarin we per thema puntsgewijs aangeven wat onze gezamenlijke inzet in 2024 wordt. In de bijlagen is te zien welke inzet per corporatie wordt geleverd. De Jaaragenda voor 2024 hebben we samen met alle huurdersorganisaties opgesteld en ook deze is een bijlage bij deze Prestatieafspraken 2024.

Vanuit het Rijksprogramma "Nij Begun" zijn maatregelen aangekondigd om de ereschuld in te lossen. Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties gaan gezamenlijk op zoek naar kansen om het beschikbare budget zo goed mogelijk in te zetten.

1. Leefbaarheid

Gebiedsaanpak

Vanuit het coalitieakkoord (2022-2026) en in het kader van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid is er extra aandacht voor de noordelijke wijken van Groningen. Daar zijn de omstandigheden voor veel bewoners slechter dan in andere wijken. In opdracht van de leden van de maatschappelijke coalitie (gemeente, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties) is er een ambitiedocument geschreven "Wijkvernieuwing op z'n Gronings". In het ambitiedocument is er aandacht voor de thema's: meedoen, leren, werken, wonen en veilig zijn.

Daarnaast hebben de corporaties ook zelf prioriteitswijken benoemd in hun biedingen. Wijken waar, om uiteenlopende redenen, extra aandacht aan geschonken zal worden. We doen in dat kader ook een beroep op de mogelijkheid om 15% vrije toewijzingsruimte te kunnen benutten. Deze vrije toewijzingsruimte wordt alleen ingezet als de leefbaarheid van een wijk of buurt daarom vraagt en na afstemming regiegroep woonruimteverdeling, zodat het niet ten koste gaat van de slagingskansen van de laagste inkomens.

Hoe geven we hier in 2024 invulling aan?

We vinden het belangrijk dat mensen maatschappelijk kunnen **meedoen** en voldoende geld hebben om hun rekeningen te kunnen betalen. Hiervoor zetten we maatregelen in, zoals De Voorzieningswijzer, Vroegsignalering, Basisbanen en de armoedeaanpak van Kansrijk Groningen.

Corporaties maken in samenwerking met gemeente en andere partijen wijkplannen en –visies om de middelen voor leefbaarheid in te zetten waar ze het hardste nodig zijn. Er is aandacht voor de ongedeelde stad, bijzondere doelgroepen en aanpak woonoverlast en -fraude.

Bij **wonen** ligt de nadruk op het creëren en in stand houden van diverse wijken met ruimte voor kwetsbare bewoners én mensen die bij kunnen dragen aan het versterken van een wijk. Daarnaast werken we aan het verbeteren van de energetische kwaliteit van woningen en het aantrekkelijk maken en houden van de wijken voor de huidige en toekomstige bewoners. Ook door meer aandacht te besteden aan de woonomgeving en openbare ruimten. Groen, veilig en ruimte voor ontmoeting.

In 2023 werd duidelijk dat de energiecrisis ook ongewenste effecten had op het **binnenklimaat** van veel huurders. Meer dan de helft van de inwoners van de provincie Groningen heeft, uit voorzorg, de kachel uitgezet, met vocht- en schimmelproblemen tot gevolg. En de klimaatveranderingen laten –meer dan ooit- zien dat we maatregelen moeten treffen op gebied van bijvoorbeeld hittestress, klimaatadaptatie en meer vergroening. In 2024 geven we hier nog meer aandacht aan en dat moet resulteren in concrete projecten, waardoor het Wonen in Groningen nog fijner gaat worden.



Leefbaarheidsbudgetten

De leefbaarheidsbudgetten worden ingezet voor het oplossen van problemen die huurders aandraagen. Enerzijds door initiatieven van bewoners te faciliteren en mogelijk te maken en anderzijds door problemen op te lossen op basis van informatie die we van bewoners krijgen. We nodigen huurders heel nadrukkelijk uit om met voorstellen te komen. We hebben extra aandacht voor schoon, heel & veilig en het bestrijden van (ernstige) overlast. Veel medewerkers van gemeente en corporaties werken aan het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken en dorpen. Daarnaast besteden we geld aan leefbaarheidsprojecten en overige maatregelen. Ook zetten mensen zich via Basisbanen in voor de leefbaarheid in wijken. De basisbanen worden grotendeels gefinancierd door de gemeente, waarbij de corporaties voornemens zijn om een fysieke- en/of financiële bijdrage te leveren.



2. Beschikbaarheid

Wij werken met zijn allen aan ongedeelde wijken en dorpen. Waarbij er voor elke inwoner van de gemeente Groningen een geschikte en kwalitatief goede woning beschikbaar is. De wachttijden zijn nog te lang en niet in alle wijken en dorpen is voldoende aanbod in de sociale huur. Daarom zetten we vol in op het vergroten van de sociale huurvoorraad. Een gemiddeld aandeel van 30% sociale huur verdelen we zoveel mogelijk over de gemeente, aansluitend bij de vraag van de woningzoekenden. In februari is de Woondeal Regio Groningen-Assen getekend door het Rijk, de provincies Groningen en Drenthe en zeven gemeenten, waaronder gemeente Groningen. De gezamenlijke corporaties hebben hiervoor een steunverklaring afgegeven. In de Woondeal zijn procesafspraken gemaakt over het versnellen van de woningbouw en het aantal te realiseren woningen.

Vergroten van de sociale huurvoorraad

- In het ambitiekader was een netto-groei van de sociale voorraad van 240 per jaar opgenomen. In 2023 hebben wij afgesproken dit aantal te willen verdubbelen naar 480 per jaar. Dit is enkel realiseerbaar als we voor ruim 300 woningen de komende vijf jaar aanvullend bouwlocaties beschikbaar krijgen. Dit kunnen we niet enkel lokaal oplossen. Hiervoor hebben we het Rijk nodig, bijvoorbeeld bij (juridische) procedures of garantstelling bij projecten.
- De komende vijf jaar realiseren de corporaties een netto-groei van ongeveer 165 woningen per jaar. Dit is exclusief de nieuwbouw waar we nog geen locaties voor hebben en exclusief Flexwonen. In 2024 realiseren we echter een netto afname van minus 312 woningen. Deze afname wordt met name veroorzaakt door het onttrekken van 229 onzelfstandige eenheden aan de Van Heemskerckstraat. In 2025 worden op deze locatie weer 265 woningen toegevoegd. Daarnaast worden in 2024 nog 250 woningen gesloopt op diverse locaties ten behoeve van nieuwbouw.
- De corporaties vergroten de sociale woningvoorraad door nieuwbouw en, waar mogelijk, verdichting (o.a. sloop/nieuwbouw). Gemeente verzorgt de planologische procedures en hanteert gedifferentieerde grondprijzen voor verschillende vastgoedcategorieën waarbij de prijzen voor sociale huur relatief laag liggen.
- De gemeente zet zich in via de versnellingstafel en via afspraken met marktpartijen voor voldoende beschikbare locaties voor alle corporaties, zowel op haar eigen grond als bij locaties in bezit van andere partijen, om de vergroting van de sociale huurvoorraad te realiseren. Tevens willen we het proces van vergunningverlening versnellen. Via de versnellingstafel maken we ook afspraken over het versnellen van de realisatie van het nieuwbouwprogramma.
- De gemeente neemt de regie om te komen tot een Gronings bod richting het Rijk. In dit bod laten wij onze ambitie zien, laten we zien dat we beschikken over voldoende capaciteit en tonen wij aan waarin het toevoegen sociale huur financieel op dit moment niet uit kan.
- Om investeringsruimte te creëren voor nieuwbouw en om bij te dragen aan de ongedeelde stad, verkopen de corporaties in beperkte mate woningen. Corporaties stemmen deze verkoop met elkaar af en hebben oog voor de effecten in de wijk. Corporaties verkopen in principe alleen kwalitatief goede woningen.
- Gemeente en woningcorporaties gaan in gesprek over de precariobelasting voor woningcorporaties.

Woningen (DAEB)	2024	Doorkijk 2024-2028
Reguliere nieuwbouw	205	3.238
<i>Waarvan zonder locatie</i>	0	394
Sloop	-250	-1.356
Verkoop	-150	-714
Overige onttrekkingen	-229	-231
Overige toevoegingen	112	284
NETTO TOEVOEGING	-312	1.221
Flexwoningen	50	100
NETTO TOEVOEGING INCLUSIEF FLEX	-262	1.321

Uitbreiding van middenhuur

Middenhuur (niet-DAEB)	2024	Doorkijk 2024-2028
Reguliere nieuwbouw	33	542
<i>Waarvan zonder locatie</i>	0	0
Sloop	0	0
Verkoop	-5	-26
Overige onttrekkingen	0	0
Overige toevoegingen	0	0
NETTO TOEVOEGING	28	516
Sociale koop	16	82

Waar mogelijk en wenselijk voor de ongedeelde stad zetten wij ons in om middenhuur toe te voegen aan de voorraad. Dit om de doorstroming te bevorderen en middeninkomens meer kansen te geven. Met de huidige financiële kaders zijn woningen in middenhuur lastig om te realiseren, onder andere omdat woningcorporaties voor het ontwikkelen van middenhuur een marktconforme rente betalen en deze aanzienlijk is toegenomen.



Evenredige slaagkans

Wij werken aan het verbeteren van de slaagkans van alle woningzoekenden, dit wordt gemonitord in de regiegroep woonruimteverdeling. Zo nodig worden aanpassingen voor een betere verdeling voorgesteld aan het bestuurlijk overleg en huurdersorganisaties. Daarnaast dragen we bij door het vergroten van de (sociale) huurvoorraad. Ook zetten we in op doorstroming door inzet van bijvoorbeeld seniorenmakelaars. Via “Groningen Huurt” onderzoeken we een regionaal woonruimteverdeelsysteem.

3. Betaalbaarheid

Wonen moet voor iedereen toegankelijk zijn én blijven. Daarom blijven de corporaties zich inzetten voor het aanbieden van voldoende betaalbare sociale huurwoningen. Om ook in een woning te kunnen blijven wonen, bieden de gemeente Groningen en de corporaties ondersteuning en hulp aan huurders met (beginnende) geldzorgen. Huurachterstanden en financiële zorgen kunnen hiermee voorkomen en/of opgelost worden.

Huurbeleid

In de Nationale Prestatieafspraken zijn er afspraken gemaakt over o.a. de toegestane huurverhoging voor de komende jaren. Net als afgelopen jaar, mag de huursom van corporaties ook in 2024 en 2025 een maximale stijging hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar, minus 0,5 procentpunt. Daarnaast kunnen corporaties kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging.

In 2024 komt er, na de verkiezingen en het bekendmaken van de definitieve percentages vanuit de Rijksoverheid duidelijkheid rondom de huurverhoging. Huurdersorganisaties maken hier in het voorjaar met de eigen woningcorporatie afspraken over, ook in relatie tot betaalbaarheid voor huurders en de financiële gevolgen voor de invulling van de opgave. De toegepaste huurverlaging voor huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum én een huur hebben die hoger is dan € 550,- (prijspeil 2020) is vanuit de corporaties eenmalig wettelijk toegepast tijdens de jaarlijkse huuraanpassing in 2023. Huurders die nog geen huurverlaging ontvangen hebben maar verwachten hier wel voor in aanmerking te komen, hebben nog tot 30 december 2024 de tijd om deze huurverlaging aan te vragen.



Betaalbaarheid en toegankelijkheid

Corporaties zetten zich in om voldoende betaalbare sociale huurwoningen aan te bieden. Bij de nieuwe verhuringen zullen daarom jaarlijks 80%-90% van de sociale huurwoningen aangeboden worden met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.

Financiële problemen voorkomen

De gemeente Groningen neemt een voortvarende regierol bij het armoedebeleid. De gemeente en corporaties werken hierbij intensief samen om mensen te helpen, waarbij een persoonlijke benadering het uitgangspunt is. Het gaat hierbij om preventie (= voorkomen van problemen), vroeg signalering (vroegtijdig signaleren van betalingsproblemen) en schuldhulpverlening (adequate aanpak indien er schulden zijn).

- Corporaties streven naar nul financiële huisuitzettingen in 2024. Voorwaarde hierbij is medewerking van de huurder bij (betalings)regelingen en aanvaarden hulp van bijv. Wij teams.
- De gemeente is met de corporaties overeengekomen dat zij hun huurders doorverwijzen naar een consultant van WIJ, wanneer de corporatie constateert dat een inwoner baat heeft bij de Voorzieningenwijzer en de inwoner toestemming heeft gegeven voor een doorverwijzing. Na de doorverwijzing vult de huurder samen met de consultant van de WIJ de online tool of applicatie van de Voorzieningenwijzer in. De concrete afspraken met betrekking tot de borging van privacy in dit proces zijn vastgelegd in een privacy-overeenkomst.
- In het kader van hulp bij (energie)armoede onderzoeken we samen met de huurders welke communicatiemiddelen we kunnen inzetten om zoveel mogelijk huurders te bereiken.
- Gemeente biedt Budgetbeheer aan o.a. huurders. Hierbij verzorgt de GKB de betaling van de vaste lasten en ontvangt de inwoner leefgeld. Hierdoor weten huurders waar ze financieel aan toe zijn.
- De gemeente werkt mee aan de Nederlandse Schuldhulproute (Geldfit), met als doel om inwoners (ook huurders) met zorgen over geld eerder te vinden, te bereiken en in contact te brengen met passende (schuld)hulp.
- De corporaties werken mee aan de gemeentelijke uitvoering van de vroegsignalering.
- De gemeente voert de schuldhulpverlening uit voor huurders met problematische schulden. Conform de huidige werkwijze gaan de corporaties in beginsel akkoord met schuldregelingsvoorstellen van de gemeente.
- Gemeente en corporaties verkennen de mogelijkheden om nader te gaan samenwerken via het Schuldenknooppunt met als doel mensen met schulden sneller te helpen, via een voor de betrokken organisaties makkelijker en efficiëntere werkwijze.



4. Wonen & Zorg

Uitvoering woonzorgvisie

In de visie wonen, samenleving en zorg 'Wonen mag voor niemand (een) zorg zijn' staan drie thema's centraal:

1. Voldoende, aantrekkelijk en divers aanbod aan woningen in gemengde woonwijken,
2. Sociale basis, (informele) ondersteuning en zorg aan huis,
3. Samenwerking met ketenpartners en communicatie met inwoners.

We werken samen aan realisatie van de doelen uit de visie en voeren de activiteiten van het uitvoeringsprogramma uit. De opgave in de sociale huur verschilt per gebied.



Langer zelfstandig wonen

- In 2024 realiseren de corporaties gezamenlijk 345 nieuwe nultredenwoningen.
- De corporaties zetten zich - samen met gemeente en zorgorganisaties - in voor de realisatie van geclusterde wonen voor ouderen. Bij nieuwbouw houden we rekening met de bereikbaarheid van voorzieningen voor de doelgroep.
- De corporaties werken samen met zorgpartijen en gemeente aan transformatie van een aantal bestaande geclusterde wooncomplexen naar woonzorgconcepten voor senioren.
- Corporaties maken bestaande woningen geschikter via langer thuis pakketten. Een aantal corporaties is met de uitvoering gestart en een aantal heeft een pakket in ontwikkeling.
- Huurders kunnen gemakkelijk eenduidige informatie vinden over de mogelijkheden om langer zelfstandig te wonen, via informatiekanalen van zowel gemeente, corporaties als huurdersorganisaties.

- Gemeente en corporaties voeren in Lewenborg en Beijum een pilot 'levensloopbestendigheid' uit om inzicht te krijgen in de uitbreidingsbehoefte en -mogelijkheden van levensloopbestendig wonen in deze wijken.
- WMO middelen zetten we duurzaam in. Gemeente en corporaties voeren de werkafspraken van 2023 uit over onderhoud en hergebruik van WMO-voorzieningen in woningen. We hebben onder andere afspraken gemaakt over vervanging, onderhoud en keuring van bestaande en nieuwe voorzieningen in de algemene ruimtes (bv. deuropeners) en in woningen (bv. douche- en toilethulpmiddelen).

Huisvesting bijzondere doelgroepen

- De corporaties huisvesten via Woonurgentie Groningen verschillende bijzondere doelgroepen, zoals uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, urgent woningzoekenden en statushouders. Via Woonurgentie Groningen monitoren we de omvang van de toewijzing en de slaagkansen voor alle woningzoekenden (regulier en bijzonder).
- De corporaties participeren in nieuwe innovatieve projecten voor huisvesting van bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld thuis- en daklozen.
- Via de Regiegroep Woonruimteverdeling monitoren corporaties en gemeente de toewijzing aan bijzondere doelgroepen en de verdeling op wijkniveau. We hebben aandacht voor de balans in draaglast en draagkracht van straten en buurten.



5. Duurzaamheid

Werken naar CO2-neutraal

Het werken naar CO2-neutraal hebben we vastgelegd in de "Aanpak naar CO2-neutraal". De onderstaande cijfers zijn hier een uitwerking van.

2024			Doorkijk 2024-2028			
	Aantal woningen te verduurzamen	Waarvan aantal woningen naar basiskwaliteit	Waarvan aantal EFG uitgefaseerd	Aantal woningen te verduurzamen	Waarvan aantal woningen naar basiskwaliteit	Waarvan aantal EFG uitgefaseerd
Totaal	2.677	1.875	633	9.002	7.458	1.135

Stand van zaken 31-12-2024	Aantal woningen met label A	Aantal woningen met label B	Aantal woningen met label C of D	Aantal woningen met label E, F of G
Totaal	19.360	6.897	8.624	1.689

Toewerken naar aardgasvrij

2024		Doorkijk 2024-2028		
	Aantal woningen aardgasvrij maken	Waarvan aantal op het warmtenet aansluiten	Aantal woningen aardgasvrij maken	Waarvan aantal op het warmtenet aansluiten
Totaal	473	319	5322	2870

*Aandachtspunt bij het werken aan een aardgasvrije voorraad zijn de kosten die zijn verbonden aan het aansluiten van de corporatiewoningen op het warmtenet. Gemeente, woningcorporaties en Warmtestad zijn hierover in overleg.



Klimaatadaptatie

- In 2024 blijven partijen kennis en ervaringen op het gebied van klimaatadaptatie delen. Daarbij werken we wijkgericht, voor bijvoorbeeld Vinkhuizen hebben we samen aan een klimaatadaptatieplan gewerkt.
- We stimuleren bewoners ook om samen te werken aan klimaatadaptieve woonomgeving, bijvoorbeeld door de verbinding met het thema leefbaarheid te zoeken.
- In de bestaande woningvoorraad verkennen en voeren we een aantal klimaatadaptieve maatregelen uit. Dit gaat bijvoorbeeld om het toepassen van groene daken, het gebruik van grasbeton bij parkeerplaatsen of beleid over het vergroenen van tuinen.
- De gemeente reserveert, binnen de bestaande regeling subsidie Klimaatadaptatie, €100.000 voor klimaatadaptieve maatregelen specifiek voor woningbouwcorporaties.



Circulair Bouwen

Vanuit het *Initiatiefvoorstel duurzaam en betaalbaar bouwen van woningen*, de koppeling daarvan met de 'Routekaart en uitvoeringsagenda Circulaire Economie' én de motie biobased bouwen van woningen, zet de gemeente Groningen zich in voor meer circulariteit in de (woning)bouwgeving. In 2023 heeft de gemeente hiertoe ook de CityDeal Conceptueel en Circulair Bouwen met het Ministerie van Binnenlandse Zaken ondertekend.

- In 2024 voeren de woningcorporaties pilots uit op het gebied van circulariteit. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van circulaire bouwmaterialen of het aanbrengen van circulaire badkamers.
- In 2024 gaan corporaties en gemeente in gesprek over circulair slopen.
- Een aantal corporaties geven in 2024 beleid over circulariteit verder vorm. De corporaties maken gebruik van elkaars kennis en ervaringen en van de kennis bij de gemeente.
- De gemeente brengt actief kennis en ervaring vanuit de CityDeal, leergang Circulair Bouwen en andere ontwikkelingen onder de aandacht bij de corporaties in de Werkgroep Duurzaamheid.

Bewustzijn en gedrag

- Vorige winter hebben we gezamenlijk ingezet op energiebewustzijn en veel acties in de wijken georganiseerd. Deze acties gaan onder andere over het aanbrengen van energiebesparende maatregelen en voorlichting over het besparen van energie. De corporaties hebben van de gemeente een subsidie ontvangen voor het inkopen, uitdelen en plaatsen van kleine, energiebesparende maatregelen aan de huurders. Daar gaan we in 2024 mee verder en de corporaties hebben dit ook in hun dagelijkse werkzaamheden verwerkt.
- De gemeente zet in op het voorkomen van financiële problemen als gevolg van energiearmoede door de inzet van energiecoaches.
- De gemeente en woningcorporaties werken in 2024 samen aan een toolkit om bewustwording over hittestress en wateroverlast te bevorderen.
- De corporaties en de gemeente ontwikkelen in 2024 informatie over verwarmen, ventileren en koelen (voorkomen hittestress) voor de huurders. Dit draagt bij aan energiebesparing en een gezond binnenklimaat, waaronder het voorkomen van schimmelproblematiek.
- Voor de thema's die gaan over gezond wonen blijven we ook in 2024 samenwerken met de GGD.



Disclaimer

Deze prestatieafspraken zijn onder het voorbehoud van interne besluitvorming (waaronder goedkeuring van de begroting door de RvC), het verkrijgen van borging bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de financiering voor de afgesproken inspanningen. Achtervang voor deze financiering vanuit de gemeente is hierbij essentieel. Corporaties treden tijdig met de gemeente in overleg mochten zich knelpunten voordoen.

Het programma van de corporaties is een afgeleide van de Nationale Prestatieafspraken. Als er naar aanleiding van wijzigingen in de Nationale Prestatieafspraken gevolgen zijn voor opgaven en middelen van corporaties in Groningen, gaan we hierover met elkaar in gesprek.

De foto's in dit document zijn afkomstig van de gemeente en de woningcorporaties en kunnen alleen met toestemming van deze partijen worden gebruikt.

Bijlagen

Cijfermatige onderbouwing van de Prestatieafspraken 2024

1. Leefbaarheidsbudgetten benutten

Leefbaarheids budget	Besteedbaar bedrag*	Inzetten voor:
Nijestee	€ 850.000	We bepalen de prioriteiten voor de inzet van ons budget op basis van de informatie die we van bewoners krijgen, gecombineerd met de kennis en inzichten van onze collega's. Met ons leefbaarheidsbudget financieren onze medewerkers de uitvoering van de plannen die uit die prioritering naar voren komen. Uiteraard gaat dit altijd in afstemming met bewoners; Daarvoor nodigen wij huurders uit om met ideeën te komen voor het verbeteren van de leefbaarheid in hun buurt.
Patrimonium	€ 369.000	Wij werken aan leefbaarheid en zetten in op schoon, heel en veilig. Hiervoor maken we onder andere gebruik van de inzet van onze schoonservice, buurtconciërges en huismeesters. Patrimonium kijkt samen met bewoners welke projecten er nodig en wenselijk zijn in het kader van leefbare wijken en buurten waarbij er ruimte is voor financiering van bewonersinitiatieven. Met partners werken we samen aan verminderen van overlast en het optimaliseren van de draagkracht van wijken.
Lefier	€ 263.560	Projecten om de leefbaarheid van bewoners te verbeteren op gebied van schoon, heel & veilig, kleinschalige infrastructuur en woonmaatschappelijk werk. De focus ligt op betaalbaarheid, terugdringen van overlast, integreren van de instroom in wijken en behouden van een gezond binnenklimaat
Lefier (studenten)	€ 137.788	Projecten om de leefbaarheid van bewoners te verbeteren op gebied van schoon, heel & veilig, kleinschalige infrastructuur en woonmaatschappelijk werk. De focus ligt op het verbeteren van gemeenschappelijke ruimtes in of rondom studentencomplexen. Dit doen we zoveel mogelijk in overleg met de studenten.
Woonborg	€ 124.000**	We werken aan schone, veilige wijken en dorpen en zorgen via sociale activiteiten dat mensen elkaar leren kennen. Initiatieven in de wijk ondersteunen we, soms in samenwerking met andere partijen.
Wierden en Borgen	€ 96.000	- Ondersteuning van initiatieven van huurders om de leefbaarheid in hun buurt te verbeteren (ontmoeting, kleinschalige infrastructuur, schoon, heel en veilig) o.b.v. onze leefbaarheidsvisie. - Extra inzet op integrale leefbaarheidsaanpak Hoogkerk. - Inzet op De Voorzieningswijzer.
De Huismeesters	€ 458.000	De Huismeesters is een buurtcorporatie, zichtbaar en benaderbaar in de wijk. Onze complexen zijn schoon, heel en veilig. Participatie vanuit de kracht van de wijk.
Gemeente	€ 1,4 miljoen	Elk gebied (Centrum, Oude wijken, Zuid, Oost, West, Haren, Ten Boer) heeft 200.000 vrij, ongelabeld en flexibel te besteden aan bewonersinitiatieven. Met sommige wijken zijn afspraken over zeggenschap over deze bedragen. Daarnaast investeert de gemeente op allerlei manieren in de leefbaarheid van wijken.

* Besteedbare bedrag richt zich op initiatieven in buurten die we met deze budgetten kunnen ondersteunen. Dit is exclusief personele lasten van de mensen die in de wijken werken om de leefbaarheid te bevorderen.

**Dit bedrag is voor het gehele werkgebied van Woonborg, dus inclusief Noordenveld, Tynaarlo en Aa en Hunze.

2. Beschikbaarheid

Vergroten van de sociale huurvoorraad

Welke doelgroepen wil de corporaties met onderstaand programma bedienen? Voor welke doelgroepen is extra aandacht (ook in combinatie met de ambitie voor evenredige slaagkansen)?

Programma sociale huur 2024	Nijestee	Patrimonium	Lefier	Woonborg	Wierden en Borgen	De Huismeesters	Totaal
Nieuwbouw (op locatie)	82		48	16		59	205
Overige toevoeging	-	4	97*			11	112
Sloop	-94		-34		0	-122	-250
Overige onttrekking	-		-229 **				-229
Verkoop	-54	-20	-39	-2	-5	-30	-150
Netto-toevoeging	-66	-16	-157	14	-5	-82	-312

*taakstelling

**Van Heemskerckstraat

Programma sociale huur 2024-2028	Nijestee	Patrimonium**	Lefier	Woonborg	Wierden en Borgen	De Huismeesters	Totaal
Nieuwbouw met locatie	801	418	391	31	190	1.013	2.844
Nieuwbouw zonder locatie			290*	34	70		394
Overige toevoeging		8	265			11	284
Sloop	-468	-94	-290	-5	-32	-696	-1.585
Overige onttrekking		-2					-2
Verkoop	-254	-100	-195	-10	-25	-130	-714
Netto-toevoeging	79	230	461	50	203	198	1.221

*taakstelling

**Patrimonium heeft financiële ruimte en ambitie voor het opnemen van meer woningen, maar heeft de aantallen naar beneden bijgesteld omdat hier op dit moment onvoldoende zekerheid over de realisatie over bestaat.

Deze tabellen zijn gebaseerd op de realistische begrotingen van de woningcorporaties en geen weergave van de ambitie.

Programma flexwoningen 2024	Nijestee	Patrimonium	Lefier	Woonborg	Wierden en Borgen	De Huismeesters	Totaal
Nieuwbouw met locatie							0
Nieuwbouw zonder locatie		50					50
Totaal	0	50	0	0	0	0	50

Programma flexwoningen 2024-2028	Nijestee	Patrimonium	Lefier	Woonborg	Wierden en borgen	De Huismeesters	Totaal
Nieuwbouw met locatie							0
Nieuwbouw zonder locatie		100					100
Totaal	0	100	0	0	0	0	100

Uitbreiding van middenhuur

Programma niet-DAEB 2024	Nijestee	Patrimonium	Lefier	Woonborg	Wierden en Borgen	De Huismeesters	Totaal
Nieuwbouw met locatie	33						33
Verkoop	-5		0				-5
Netto-toevoeging	28	0	0	0	0	0	28

Programma niet-DAEB 2024-2028	Nijestee	Patrimonium	Lefier	Woonborg	Wierden en Borgen	De Huismeesters	Totaal
Nieuwbouw met locatie	407	28	107				542
Nieuwbouw zonder locatie							
Verkoop	-25					-1	-26
Netto-toevoeging	382	28	107	0	0	-1	516

3. Betaalbaarheid

Huurbeleid

2024	Voorgenomen huurverhoging
Nijestee	Maximaal gemiddeld CAO-loonstijging min 0,5% (conform NPA)
Patrimonium	Maximaal gemiddeld CAO-loonstijging min 0,5% (conform NPA) en huurbevriezing voor woningen met E, F of G labels.
Lefier	Maximaal gemiddeld CAO-loonstijging min 0,5% (conform NPA) en huurbevriezing voor woningen met E, F of G labels.
Woonborg	Maximaal gemiddeld CAO-loonstijging min 0,5% (conform NPA) Inkomensafhankelijke huurverhoging is mogelijk.
Wierden en Borgen	Maximaal gemiddeld CAO-loonstijging min 0,5% (conform NPA)
De Huismeesters	Maximaal gemiddeld CAO-loonstijging min 0,5% (conform NPA) en huurbevriezing voor woningen met E, F of G labels.

Betaalbaarheid en toegankelijkheid 2024

Beschikbaarheid voor de doelgroep (DAEB) / Streefhuur	Nijeste e	Patri monium	Lefier	Woon borg	Wierden en Borgen	De Huis-meesters
Aandeel woningen onder kwaliteitskortingsgrens (452,20)	26%	3%	40%	0%	5%	7%
Aandeel woningen onder de 1 ^e aftoppingsgrens (647,19) voor 1-en 2persoonshuishoudens	31%	70%	24%	80%	50%	63%
Aandeel woningen onder de 2 ^e aftoppingsgrens (693,60) voor 3- of meer p. hh	11%	12%	10%	10%	16%	17%
Overig sociale huur	32%	15%	26%	10%	28%	13%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

4. Wonen en zorg

Langer zelfstandig wonen

Welke inzet doet de corporatie om in 2024 het langer zelfstandig wonen te bevorderen?

Aantal toegevoegde geschikte nultrede-woningen	2024	2028
Nijestee	115	1.130
Patrimonium	0	371
Lefier	145	498
Woonborg	12	ntb
Wierden en Borgen	28	156
De Huismeesters	45	887
Totaal	345	3.042

5. Duurzaamheid

Verminderen van de energievraag

	2024			2024 t/m 2028		
	Aantal woningen te verduurzamen	Waarvan aantal won. naar basiskwaliteit	Waarvan aantal EFG uitgefaseerd	Aantal woningen te verduurzamen	Waarvan aantal won. naar basiskwaliteit	Waarvan aantal EFG uitgefaseerd
De Huismeesters	681	629	2	1668	1510	170
Nijestee	687	452	151	1897	1387	234
Wierden en Borgen	34	34	7	271	271	83
Woonborg	0	0	0	69	67	3
Patrimonium	824	309	272	2233	1359	401
Lefier	451	451	201	2864	2864	244
Totaal	2677	1875	633	9002	7458	1135

	Aantal woningen met label A	Aantal woningen met label B	Aantal woningen met label C of D	Aantal woningen met label E, F of G
De Huismeesters	3928	1427	1238	378
Nijestee	6284	2898	2882	639
Wierden en Borgen	1078	385	582	99
Woonborg	646	192	150	4
Patrimonium	3186	1303	1742	184
Lefier	4238	692	2030	385
Totaal	19360	6897	8624	1689

Peildatum: stand op 31-12-24

Toewerken naar aardgasvrij

	2024		2024 t/m 2028	
	Aantal woningen Aardgasvrij maken	Waarvan aantal woningen op het warmtenet aansluiten	Aantal woningen Aardgasvrij maken	Waarvan aantal woningen op het warmtenet aansluiten
De Huismeesters	157	98	1792	987
Nijestee	115	84	1290	898
Wierden en Borgen	0	0	260	0
Woonborg	16	0	65	0
Patrimonium	137	137	1287	985
Lefier	48	0	628*	0*
Totaal	473	319	5322	2870

* Taakstelling, nog niet duidelijk waar dus niet opgenomen

Bijlage – Definitie tabellen

Beschikbaarheid

Term	Definitie	Opname in jaarplanning
Nieuwbouw met locatie	Geplande nieuwbouw, waar intern een locatie voor is toegewezen.	Jaar van oplevering
Nieuwbouw zonder locatie	Geplande nieuwbouw, waar intern nog geen locatie voor is toegewezen.	Jaar van oplevering
Overige toevoeging	- Grote renovaties, waarbij de woningen eerst onttrokken worden uit de beschikbaarheid en later weer toegevoegd worden. - Woningsplitsingen.	Jaar van oplevering
Sloop	Het tot de grond toe slopen/afbreken van een woning of complex.	Start sloop
Overige onttrekking	- Grote renovaties, waarbij de woningen eerst onttrokken worden uit de beschikbaarheid en later weer toegevoegd worden. - Woningsamenvoegingen.	Start onttrekking
Verkoop	Het verkopen van woningen aan derden.	Jaar van overdracht

Duurzaamheid

Term	Definitie
Aantal woningen te verduurzamen	Totaal aantal woningen dat wordt verduurzaamd naar een beter label.
Waarvan aantal won. naar basiskwaliteit	Waarvan aantal woningen naar afgesproken basiskwaliteit (EP1 – 100 kwh/m ² en EP2 – 160 kwh/m ² , ongeveer label A).
Waarvan aantal EFG uit gefaseerd	Waarvan aantal woningen E, F of G die naar een beter label (niet E, F of G) worden gebracht = uitgefaseerd worden.

Ondertekening

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

12 december 2023

Gemeente Groningen

H.E.H. van Niejenhuis

Corporaties:

Nijestee – E. Schieven

Lefier – E. Dost

De Huismeesters – J. Hartholt

Patrimonium – B. Krajenbrink

Woningstichting Wierden en Borgen – M. van Olffen

Woonborg – E. Borstlap

Huurdersorganisaties

Huurdersraad Nijestee – J. Wassens

KAR – S. de Boer

Grobos - J. Kamphuis

HPPG – C. Bolt

Huurdersraad De Huismeesters – P. Huisma

Huurdersorganisatie Hogeland Eemsdelta Groningen - I. Douma

Huurdersvereniging Hoogkerk-Noorddijk – G. Middel

AH Woon – J. Emmens