

Prestatieafspraken 2025

Inleiding

Als gemeente Groningen, woningcorporaties en huurdersorganisaties blijven we ons onverminderd inzetten voor het realiseren van het Ambitiekader 2021-2025 'Samenwerken aan een thuis voor iedereen'. Iedere dag merken we de noodzaak hiervan. Zo blijft de druk op de woningmarkt groot, en daarmee de noodzaak om sociale huurwoningen bij te bouwen, maar ook de andere thema's vragen veel inzet van alle partijen.

Deze inzet proberen we in de prestatieafspraken te vangen in aantallen, activiteiten of procesafspraken. Het opstellen van prestatieafspraken gebeurt op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid. De prestatieafspraken voor 2025 zijn ingedeeld in de thema's Leefbaarheid, Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Wonen en Zorg en Duurzaamheid en daarmee afgeleid van de volkshuisvestelijke prioriteiten van de Rijksoverheid.

De gemeente werkt inmiddels aan een nieuw woonbeleid (volkshuisvestingsprogramma). Op basis daarvan willen we met elkaar in 2025 nieuwe meerjarige prestatieafspraken maken. Een goede gelegenheid om ook de werkwijze rondom het maken van de prestatieafspraken te vernieuwen. We willen meer ruimte voor realiseren, evalueren en bijsturen als het nodig is.

In deze jaarlijkse prestatieafspraken geven we per thema aan wat onze gezamenlijke inzet in 2025 wordt. In de bijlagen is te zien welke inzet per corporatie wordt geleverd. De jaaragenda voor 2025 hebben we als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties samen opgesteld en ook deze is een bijlage bij deze Prestatieafspraken 2025.

Deze prestatieafspraken zijn een gezamenlijk product van de gemeente, de corporaties Nijestee, Lefier, De Huismeesters, Patrimonium, Wierden en Borgen, Woonborg en hun huurdersorganisaties. Met de landelijk opererende corporaties SSH (studenten) en Woonzorg Nederland (ouderen) worden aparte afspraken gemaakt.

1. Leefbaarheid

‘Wijken waar bewoners prettig met elkaar samenleven en wonen’.

- *Woonomgeving*

Corporaties en gemeente zetten in op ‘schoon, heel, groen en veilig’. Dit door inzet van o.a. medewerkers bewonerszaken, complex- en buurtbeheerders, wooncoaches en gebiedsmanagers.

Er is aandacht voor het inrichten en onderhouden van groen, en het betrekken van bewoners bij het vergroenen van hun tuin en woonomgeving. Ook is er aandacht voor sport-, speel- en ontmoetingsplekken.

- *Samenwerking met partners*

Gemeente en corporaties verbeteren de leefbaarheid in samenwerking met diverse partners, waaronder het Wij-team, collega-corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, gemeente, politie en bewoners. Er is aandacht voor de ongedeelde gemeente, bijzondere doelgroepen, gemeenschapszin en aanpak woonoverlast en -fraude. Deze intensieve samenwerking willen we behouden en benutten.

- *Ontmoeting en verbinding*

Bewoners zijn ook als samenwerkingspartner betrokken bij de wijk. We willen graag de verbinding met elkaar bevorderen middels het organiseren van ontmoeting. Dit kan middels diverse kleine acties (zoals een buurt-barbecue of een tuinen-dag) of betrokkenheid en inspraak bij projecten zoals woningverbetering, verduurzaming of in de woonomgeving.

- *Leefkwaliteit buurten verbeteren*

Gezamenlijk streven we naar gedifferentieerde wijken en buurten. We maken ons zorgen over de toename van de groep kwetsbare bewoners waardoor er behoefte is aan meer spreiding. Wijkvernieuwing, nieuwbouw, verkoop en gerichte toewijzing leveren hier ook een bijdrage aan. Corporaties en gemeente blijven overlast volgens de lopende afspraken bestrijden en willen overlast voorkomen door voorlichting, begeleiding door betrokken instanties e.d.

De corporatie heeft de mogelijkheid om 15% vrije toewijzingsruimte te benutten. Deze ruimte wordt alleen ingezet als de leefbaarheid van een wijk of buurt daarom vraagt en na afstemming in de regiegroep woonruimteverdeling, zodat het niet ten koste gaat van de slagingskansen van de laagste inkomens.

- Door vergrijzing ligt er meer nadruk op voorzieningen voor ouderen. Dit kan zijn in de vorm van ontmoetingsplaatsen, samenwerking met zorgpartners, specifieke informatie/hulp voor ouderen en reageren op signalen vanuit de woonsituatie.

- *Extra aandacht voor de noordelijke wijken*

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. Voor 2025 ligt de focus op de ‘doorbraakaanpak’ om jongeren in de noordelijke wijken te helpen bij scholing en werk. Met stageplekken, werkervaringsplekken en een passend onderwijsaanbod

wordt voorkomen dat jongeren thuis komen te zitten. Ook trekt de gemeente in de noordelijke wijken extra geld uit voor goed onderhoud van de leefomgeving.

- *Buurtverkenningen*

Corporaties maken samen met de gemeente en andere partijen buurtverkenningen en wijkvisies. Het budget voor leefbaarheid wordt ingezet waar dit het hardste nodig is en er is veel ruimte voor bewonersinitiatieven om de leefbaarheid te verbeteren.

- *Nij Begun*

Het kabinetsplan Nij Begun bestaat uit vijftig maatregelen om de ereschuld aan Groningers in het aardbevingsgebied in te lossen. Jaarlijks zal het kabinet 250 miljoen euro investeren in de leefbaarheid, verduurzaming en het economisch perspectief van de regio. De corporaties in het aardbevingsgebied (Kr8) en de huurdersorganisaties in het aardbevingsgebied (HPAG) werken aan een woon-actieplan. Deze maatregelen worden in de gemeente uitgewerkt tot concrete projecten, in samenwerking met gemeente, NCG, woningcorporaties, huurdersorganisaties en bewoners. Ook ondersteunen we lokale initiatieven die de sociale cohesie in de dorpen bevorderen.

In Ten Boer West is dit al uitgewerkt in een gebiedsaanpak en wordt de komende jaren uitgevoerd. We zoeken hierbij samen zoveel mogelijk aansluiting bij bestaande initiatieven.

2. Beschikbaarheid

- *Vergroten van de sociale huurvoorraad*

- Corporaties voegen de komende 5 jaar netto 1.191 sociale huurwoningen toe, wat neerkomt op gemiddeld 238 sociale huurwoningen per jaar. Dit aantal is inclusief nieuwbouw waarvoor nog geen locatie is en inclusief flexwoningen. De corporaties realiseren dit door nieuw te bouwen of gebouwen te transformeren naar wonen. Sloop, verkoop en overige onttrekking worden hierbij afgetrokken.

Voor het behalen van de geplande aantallen, zijn de corporaties mede afhankelijk van de inzet van de gemeente m.b.t. de levering van voldoende bouwgrond en het versnellen van de procedures.

- De gemeente hanteert lagere grondprijzen voor sociale huur om bij te dragen aan het toevoegen van sociale huur.
- Corporaties slopen woningen ten behoeve van de wijkvernieuwing en om te verdichten.
- Om bij te dragen aan de ongedeelde gemeente, verkopen corporaties in beperkte mate woningen. Het creëren en behouden van gemengde wijken en dorpen is daarbij een speerpunt. De opbrengst van de verkopen worden geïnvesteerd in nieuwbouw en verduurzaming. Corporaties stemmen verkoop met elkaar af. Ook de gemeente wordt hierbij tijdig betrokken. In 2025 maken we procesafspraken hierover. We hebben oog voor de effecten op het gebied van leefbaarheid en het aandeel sociale huurwoningen in de wijken en de dorpen. Corporaties verkopen in principe alleen kwalitatief goede woningen.
- De gemeente spant zich in om bij nieuwbouwwontwikkelingen 30% sociale huur te realiseren, zowel op haar eigen grond als bij locaties in bezit van andere partijen. Met

name in wijken en dorpen met weinig sociale huur zien wij graag een toename van sociale huur. Dat gemeente en corporaties hier relatief weinig bezit hebben is een complicerende factor, bijvoorbeeld in Haren.

- Voor corporaties vormen precario en parkeerbelasting een rem op de uitvoering van onze gezamenlijke ambitie voor nieuwbouw en verduurzaming. De gemeente neemt een besluit over de precario en of zij de corporaties hierin tegemoetkomt.
- De vraag naar capaciteit op het elektriciteitsnet stijgt en er is niet altijd genoeg ruimte vrij. Daardoor raakt het stroomnet op steeds meer plekken vol en werkt Enexis aan uitbreiding van het net. Voor het tempo van onze woningbouwproductie zijn gemeente en corporaties afhankelijk van Enexis.

DAEB	2025	Doorkijk 2025 tot en met 2029
Nieuwbouw met locatie	458	2.722
<i>Nieuwbouw zonder locatie</i>	0	372
Sloop	-515	-1.099
Verkoop	-133	-738
Overige onttrekkingen*	-207	-497
Overige toevoegingen	263	281
Netto realisatie (Excl. nieuwbouw zonder locatie)	-134	669
Flexwoningen	0	150
Netto realisatie (Incl. nieuwbouw zonder locatie en incl. flex)	-134	1.191

*) Overige onttrekkingen komen door het verwijderen van tijdelijke (vergunde) studio's. 495 stuks aan de Vrydemalaan en het Damsterdiep in 2025 en 2026.

- **Uitbreiding van middenhuur**

- In het kader van de ongedeelde gemeente en doorstroming, realiseren de corporaties voor middeninkomens middenhuur woningen. Voor deze toevoegingen geldt geen borgstelling vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, waardoor er een hogere rente wordt betaald. Daarnaast zijn er nog steeds strikte regels over de scheiding van het vermogen van corporaties die de financiering van middenhuur tegenwerkt.
- In de periode 2025 tot en met 2029 realiseren corporaties 367 middenhuur woningen. Daarnaast worden er 128 bestaande middenhuur woningen verkocht.

NIET-DEAB	2025	Doorkijk 2025 tot en met 2029
Nieuwbouw met locatie	43	367
<i>Nieuwbouw zonder locatie</i>	0	64
Sloop	0	0
Verkoop	-25	-128
Overige onttrekkingen	0	0
Overige toevoegingen	0	0
Netto realisatie (Excl. nieuwbouw zonder locatie)	18	239
Netto realisatie (Incl. nieuwbouw zonder locatie)	18	303

- *Evenredige slaagkans*
 - Gemeente en corporaties monitoren in de regiegroep woonruimteverdeling de slaagkans van alle woningzoekenden. Zo nodig worden aanpassingen voor een betere verdeling doorgevoerd.
 - Daarnaast draagt het vergroten van de (sociale) huurvoorraad bij aan het verbeteren van de slaagkansen.
 - Gemeente en corporaties zetten in op passende huisvesting en doorstroming kan hieraan bijdragen, onder andere voor senioren. In het kader van de uitvoeringsagenda wonen en zorg (vervolg van de woonzorgvisie) is een werkgroep doorstroming senioren ingericht. Hierin verkennen gemeente en corporaties samen mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen.
 - Gemeenten en corporaties werken toe naar een evenwichtige verdeling van de (wettelijk urgente) aandachtsgroepen over gemeenten (dit noemen we 'fair share'), waarbij we oog hebben voor de lokale afspraken. Dit doen we via een Thuis voor iedereen, 'Groningen Huurt' en Woonurgentie Groningen.

3. Betaalbaarheid

Wonen moet voor iedereen toegankelijk zijn én blijven. Corporaties zetten zich in om voldoende betaalbare sociale huurwoningen aan te bieden, daarom wijzen zij passend toe. 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*

Net als afgelopen jaar, mag de huursom van corporaties ook in 2025 een maximale stijging hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar, minus 0,5 procentpunt. Dit is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. Daarnaast kunnen corporaties kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging, waarbij de extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen in verduurzaming en nieuwbouw. Het kabinet wil in de Nationale Prestatieafspraken afspraken maken over hoe de bestaanszekerheid van huurders met een beperkt inkomen op peil gehouden kan worden, inclusief een afspraak over de jaarlijkse huurprijsverhoging. Corporaties en huurdersorganisaties maken jaarlijks in een vroeg stadium afspraken over de huurverhoging, ook in relatie tot betaalbaarheid voor huurders en de financiële gevolgen voor de invulling van de opgave.
- *Financiële problemen voorkomen*

De gemeente Groningen heeft een voortvarende regierol bij het armoedebeleid. De gemeente en corporaties werken ook in 2025 intensief samen om mensen te helpen, waarbij een persoonlijke benadering het uitgangspunt is. Het gaat hierbij om preventie (= voorkomen van problemen), vroegsignalering (vroegtijdig signaleren van betalingsproblemen), schuldhulpverlening (adequate aanpak indien er schulden zijn) en de inzet van de Voorzieningenwijzer.

- Corporaties willen financiële huisuitzettingen voorkomen, hiervoor is medewerking van huurders noodzakelijk bij (betalings-)regelingen en het aanvaarden van hulpverlening (van bijvoorbeeld de GKB).
- Met de Voorzieningenwijzer kunnen inwoners met een kleine portemonnee advies krijgen over waar ze recht op hebben. Afspraak is dat corporaties hun huurders doorverwijzen naar een consulent van WIJ, wanneer de corporatie constateert dat een inwoner baat heeft bij de Voorzieningenwijzer en de inwoner toestemming heeft gegeven voor een doorverwijzing.
- De gemeente biedt indien nodig financiële ondersteuning aan inwoners (ook huurders) bij het omgaan met hun financiën. Bijvoorbeeld door coaching of budgetbeheer.
- 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 gemeente voert de schuldhulpverlening uit voor huurders met problematische schulden. Volgens de huidige werkwijze gaan de corporaties in beginsel akkoord met schuldregelingsvoorstellen van de gemeente.
- De gemeente en de corporaties verkennen de mogelijkheden om nader te gaan samenwerken via het Schuldenknooppunt met als doel huurders met schulden sneller te helpen, via een voor de betrokken organisaties makkelijker en efficiëntere werkwijze.

4. Wonen en zorg

- *Woonzorgvisie*

We zien in Groningen een toename van inwoners die naast een woonvraag ook een zorgvraag hebben. Oorzaken zijn onder meer de dubbele vergrijzing en toenemende extramuralisering. Corporaties werken samen met gemeente en zorgaanbieders aan de realisatie van de huisvestingsopgave voor kwetsbare inwoners. Dit doen zij aan de hand van het uitvoeringsprogramma Wonen, welzijn en zorg 'Wonen mag voor niemand (een) zorg zijn'. In het uitvoeringsprogramma 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.

In het uitvoeringsprogramma zijn diverse activiteiten geformuleerd die moeten leiden tot realisatie van de doelen binnen de verschillende thema's.

- *Langer zelfstandig thuis*

- Corporaties realiseren 618 nultredenwoningen in 2025 via nieuwbouw en transformatie. Daarmee kan in een deel van de huisvestingsopgave voor ouderen (zonder dan wel met een lichte zorgvraag) worden voorzien.
- In samenwerking met gemeente en zorgorganisaties werken corporaties aan de realisatie van (geclusterde en zorggeschikte) woonleefconcepten voor ouderen. Daarbij wordt gekeken naar nieuwbouw én naar de bestaande voorraad.
- Gemeente en corporaties hebben een werkgroep doorstroming ouderen opgericht met als doel ouderen goed te informeren over de mogelijkheden tot doorstroming en

eventuele drempels (letterlijk en figuurlijk) weg te nemen, bijvoorbeeld Midscheeps in Lewenborg.

- Corporaties bieden (of onderzoeken de mogelijkheden van) kleine aanpassingen waardoor het voor senioren mogelijk is om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.

Aantal toegevoegde geschikte nultrede woningen	2025	2025 t/m 2029
Totaal	618	3.180

- *Huisvesting bijzondere doelgroepen*
 - De corporaties huisvesten via Woonurgentie Groningen verschillende bijzondere doelgroepen (aandachtsgroepen), 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 gemeente en corporaties participeren in nieuwe innovatieve projecten voor huisvesting van bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld Housing first en Skaeve Huse.
 - Via de Regiegroep Woonruimteverdeling monitoren corporaties en gemeente de toewijzing aan bijzondere doelgroepen en de verdeling op wijkniveau. Er is aandacht voor de balans in draaglast en draagkracht van straten en buurten, de sociaal maatschappelijke ontwikkelingen en nieuwe wetgeving. Indien nodig stemmen corporaties en gemeente het woonruimteverdeelbeleid en urgentiebeleid daarop aan. Dit alles in nauw overleg met de huurdersorganisaties.

5. Duurzaamheid

- *Werken naar CO2-neutraal*
 - In de 'Aanpak naar CO2-neutraal en aardgasvrij' hebben gemeente en corporaties de doelstelling afgesproken om in 2050 CO2-neutraal te zijn. Om deze doelstelling te realiseren, zullen jaarlijks minimaal 640 woningen naar de basiskwaliteit (gezamenlijke vastgelegde kwaliteit) gebracht moeten worden. Onderstaande cijfers geven de totale inzet van de corporaties voor de komende jaren weer. Hieruit blijkt dat de doelstelling ruimschoots gehaald gaat worden.

	2025			Doorkijk 2025-2029		
	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	2.022	1.994	479	6.646	6.374	1.084

- In het ambitiekader 2021-2025 hebben we de doelstellingen opgenomen dat in 2025 57% van de woningen een label A (basiskwaliteit), 26% een label B en nog maar 17% een label C of slechter zal hebben. Door het verduurzamingsprogramma van de corporaties zal de labelverdeling eind 2025 er volgens onderstaande tabel uitzien. Hieruit blijkt dat, o.a.

door de veranderende labelsystematiek de afgelopen jaren, de doelstelling niet wordt gehaald.

Stand van zaken 31-12-2025	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	18.904	51%	6.995	19%	9.427	26%	1.413	4%

- *Toewerken naar aardgasvrij*

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is de ambitieuze verduurzamingsopgave voor de sector vastgesteld dat uiterlijk in 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij gemaakt zijn. Voor de gemeente Groningen is dit een opgave van 7.624 woningen. De transitievisie Warmte van de gemeente zal richtinggevend zijn.

De totale toevoeging (bestaande bouw en nieuwbouw) van de corporaties in Groningen voor het aardgasvrij maken is weergegeven in de tabel hieronder.

	2025*		Doorkijk 2025-2029*	
	Aantal woningen aardgasvrij maken	Waarvan aantal op het warmtenet aansluiten	Aantal woningen aardgasvrij maken	Waarvan aantal op het warmtenet aansluiten
Totaal	819	542	6.782	3.741

* Aantallen inclusief nieuwbouw

- *Klimaatadaptatie*

- In 2025 blijven partijen kennis en ervaringen op het gebied van klimaatadaptatie delen. Daarbij werken we wijkgericht.
- We stimuleren bewoners om samen te werken aan klimaat-adaptieve woonomgeving, bijvoorbeeld door de verbinding met het thema leefbaarheid te zoeken.
- In de bestaande woningvoorraad voeren we klimaat-adaptieve maatregelen uit voor het opvangen van de klimaatveranderingen (bijvoorbeeld hittestress en wateroverlast). Dit gaat om het toepassen van groene daken, het afkoppelen van het hemelwaterafvoer en het aanbrengen van gevelgroen.
- De gemeente reserveert, binnen de bestaande regeling subsidie Klimaatadaptatie budget voor klimaat-adaptieve maatregelen specifiek voor woningbouwcorporaties.

- *Circulair en biobased (ver)bouwen*

- In 2025 voeren woningcorporaties diverse projecten uit op het gebied van circulariteit en biobased bouwen. Bijvoorbeeld door het toepassen van bio-based en circulaire materialen bij nieuwbouw en verbouw, zoals isovlas en CLT-hout.
- Er worden pilots uitgevoerd voor circulariteit bij sloop, waarbij gestuurd wordt op het scheiden van materialen in de afvalstromen.
- De corporaties maken gebruik van elkaars kennis en ervaringen en van de kennis bij de gemeente. Ook is er aandacht voor het opleiden van medewerkers om circulair en biobased meer in de organisatie(s) te verankeren.
- 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*

- De gemeente en woningcorporaties zetten in op het voorkomen van energiearmoede door bijvoorbeeld de inzet van energiecoaches en energiefixers.
- Gemeente en corporaties stimuleren huurders tot meer groen en minder tegels in de tuin, onder meer met tips voor een geveltuin, 'operatie steenbreek' (tegel eruit, groen erin) en adviezen via de bewonersbladen van corporaties en via www.duurzaamgroningen.nl
- In 2025 werken we het thema vergroenen nader uit en hebben daarbij (extra) aandacht voor communicatie richting inwoners over de waarde en het belang van bomen, en de aanplant en behoud van bomen.
- De gemeente werkt het bomenplan nader uit in 2025 en betreft de corporaties en andere stakeholders daarbij.
- De corporaties kunnen beschikken over de Woon Wijs woning van Lefier waarin mensen geïnformeerd worden over het goed gebruiken van de woning, onder andere ter voorkoming van schimmel en ongedierte. Enkele medewerkers van de corporaties worden getraind om (toekomstige) huurders goed te kunnen informeren.

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.

Bijlagen - Cijfermatige onderbouwing van de Prestatieafspraken 2025

1. Leefbaarheid

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	€ 375.000	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, incl. studenten	€ 428.962	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
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, deels in samenwerking met andere partijen.
Wierden en Borgen	€ 116.887	- 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.
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.

* Bedrag out of pocket; dit is exclusief personeelskosten

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

2. Beschikbaarheid

Vergroten van de sociale huurvoorraad

DAEB 2025	De Huismeesters	Lefier	Nijestee	Patrimonium	Wierden en Borgen	Woonborg	TOTAAL
Nieuwbouw met locatie	217	10	128	49	50 40 **)	4	458
<i>Nieuwbouw zonder locatie</i>							0
Sloop	-315	-27	-153		-20		-515
Verkoop	-30	-31	-50	-15	-5	-2	-133
Overige onttrekkingen			-207*				-207
Overige toevoegingen		263					263
Netto realisatie (Excl. nieuwbouw zonder locatie)	-128	215	-282	34	25	2	-134
Flexwoningen							0
Netto realisatie (Incl. nieuwbouw zonder locatie en incl. flex)	-128	215	-282	34	25	2	-134

*) Overige onttrekkingen komen door het verwijderen van tijdelijke (vergunde) studio's. 495 stuks aan de Vrydemalaan en het Damsterdiep in 2025 en 2026.

**) Wijziging aantal, wordt indien akkoord nog opgenomen in de definitieve versie PA Groningen

DAEB 2025 t/m 2029	De Huismeesters	Lefier	Nijestee	Patrimonium	Wierden en Borgen	Woonborg	TOTAAL
Nieuwbouw met locatie	691	562	705	555	195	14	2.722
<i>Nieuwbouw zonder locatie</i>		173			150	49	372
Sloop	-426	-354	-166	-115	-33	-5	-1.099
Verkoop	-132	-155	-323	-95	-25	-8	-738
Overige onttrekkingen			-495*	-2			-497
Overige toevoegingen		263		9		9	281
Netto realisatie (Excl. nieuwbouw zonder locatie)	133	316	-279	352	137	59	669
Flexwoningen				150			150
Netto realisatie (Incl. nieuwbouw zonder locatie en incl. flex)	133	489	-279	502	287	59	1.191

*) Overige onttrekkingen komen door het verwijderen van tijdelijke (vergunde) studio's. 495 stuks aan de Vrydemalaan en het Damsterdiep in 2025 en 2026.

Uitbreiding van middenhuur

NIET-DEAB 2025	De Huismeesters	Lefier	Nijestee	Patrimonium	Wierden en Borgen	Woonborg	TOTAAL
Nieuwbouw met locatie			43				43
<i>Nieuwbouw zonder locatie</i>							0
Sloop							0
Verkoop		-15	-10				-25
Overige onttrekkingen							0
Overige toevoegingen							0

Netto realisatie	0	-15	33	0	0	0	18
-------------------------	----------	------------	-----------	----------	----------	----------	-----------

NIET-DEAB 2025 t/m 2029	De Huismeesters	Lefier	Nijestee	Patrimonium	Wierden en Borgen	Woonborg	TOTAAL
Nieuwbouw met locatie		108	228	31			367
<i>Nieuwbouw zonder locatie</i>		32		32			<i>64</i>
Sloop		0					0
Verkoop	-3	-75	-50				-128
Overige onttrekkingen		0					0
Overige toevoegingen		0					0
Netto realisatie (Excl. nieuwbouw zonder locatie)	-3	33	178	31	0	0	239
Netto realisatie (Incl. nieuwbouw zonder locatie)	-3	65	178	63	0	0	303

3. Betaalbaarheid

Huurbeleid

	Voorgenomen huurverhoging per 1 juli 2025
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 en te slopen woningen.
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 en te slopen woningen.

Betaalbaarheid en toegankelijkheid 2025

Beschikbaarheid* voor de doelgroep (DAEB)/streefhuur**	Nijestee	Patrimonium	Lefier	Woonborg ***	Wierden en Borgen	De Huismeesters
Aandeel woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47)	29,6%	4%	36%	5,8%	2%	6%
Aandeel woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens, en de 1 ^e aftoppingsgrens en voor 1- en 2 persoonshuishoudens (€ 650,43)	56,7%	59%	42%	63,2%	59%	63%
Aandeel woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de 2 ^e aftoppingsgrens voor 3-of meer persoonshuishoudens (€ 697,07)	5,0%	20%	9%	10,8%	17%	18%
Overige sociale huur (tot € 879,66)	7,0%	16%	14%	20,2%	22%	13%
Middenhuur (tot € 1.157,95)	1,2%	1%	3%	0%	0%	0%
Vrije sector (> € 1.157,95)	0,5%	0%	2%	0%	0%	0%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

* In de tabel zijn zowel de zelfstandige als de onzelfstandige wooneenheden opgenomen.

** Door middel van het woningwaarderingssysteem wordt een puntenaantal toegekend aan een sociale huurwoning. Op basis van dit puntenaantal komt een maximaal redelijke huur tot stand. De streefhuur is een afgeleide van de maximaal redelijke huur van een huurwoning. Dit percentage verschilt per corporatie maar ligt doorgaans rond de 70% á 75%.

*** Verdeling geeft spreiding 2024 weer. Woonborg werkt in haar nieuwe Huurbeleid (implementatie 2025) toe naar verdeling die beter past bij de vraag van (nieuwe) huurders.

4. Wonen en zorg

Aantal toegevoegde geschikte nultrede woningen	2025	2025 t/m 2029
Nijestee	137	854
Patrimonium	22	406
Lefier	273*	1.109
Woonborg	0	10
Wierden en Borgen	36	187
De Huismeesters	150	614
Totaal	618	3.180

*263 van Heemskerckstraat (studenten)

5. Duurzaamheid

Werken naar CO2-neutraal	2025			Doorkijk 2025-2029		
	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
Patrimonium	551	523	179	1.678	1.410	179
Lefier	408	408	110	1.778	1.778	389
De Huismeesters	241	241	2	1.246	1.246	139
Woonborg	36	36	3	153	149	4
Wierden en Borgen	82	82	38	188	188	71
Nijestee	704	704	147	1.603	1.603	302
Totaal	2.022	1.994	479	6.646	6.374	1.084

Stand van zaken 31-12-2025	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
Patrimonium	2.819	1.586	1.739	0
Lefier	3.535	796	2.583	614
De Huismeesters	4.378	1.391	1.323	262
Woonborg	692	192	121	4
Wierden en Borgen	1.529	300	311	41
Nijestee	5.951	2.730	3.350	492
Totaal	18.904	6.995	9.427	1.413

Toewerken naar aardgasvrij	2025*		Doorkijk 2025-2029*	
	Aantal woningen aardgasvrij maken	Waarvan aantal op het warmtenet aansluiten	Aantal woningen aardgasvrij maken	Waarvan aantal op het warmtenet aansluiten
Patrimonium	168	137	1.637	1.181
Lefier	0	0	1.655	780
De Huismeesters	241	219	1.346	932
Woonborg	4	0	23	0
Wierden en Borgen	49	0	340	0
Nijestee	357	186	1.781	848
Totaal	819	542	6.782	3.741

*) Bestaande bouw en nieuwbouw

Bijlage 1: Prestatieafspraken Gemeente Groningen en Woonzorg Nederland 2025

Woonzorg Nederland – S. Roorda

Bijlage 2: Prestatieafspraken Gemeente Groningen, BoKS en SSH 2025

SSH – K. Bosman

Ondertekening

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

10 december 2024

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 – H. Harms

KAR – S. de Boer

Grobos - S. van der Zee

HPPG – C. Bolt

Huurdersraad De Huismeesters – T. Heuvels-Brandsma

Huurdersorganisatie Hogeland Eemsdelta Groningen - I. Douma

Huurdersvereniging Hoogkerk-Noorddijk –

AH Woon – J. Emmens