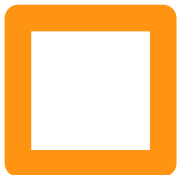


The background features several abstract geometric elements: a large blue circle on the right side, a purple circle in the upper left, an orange square outline on the left, an orange L-shaped line at the top, and several teal dashed lines scattered on the left and bottom left.

Prestatieafspraken Groningen 2026-2030

Inhoud

Inleiding	3
Inleiding – regionale ontwikkelingen	4
1 Beschikbaarheid	5
2 Betaalbaarheid	8
3 Leefbaarheid	10
4 Wonen en zorg	12
5 Duurzaamheid	14
6 Aandachtsgroepen	17
7 Overzicht doelstellingen	19
8 Activiteitenoverzicht	23
9 Werkwijze en monitoring	26
10 Begrippenlijst	27
11 Ondertekening	33



Impressie van de thema-avonden
ter voorbereiding op de meerjarige
prestatieafspraken

Inleiding

De gemeente Groningen, de zes woningcorporaties Lefier, Nijestee, De Huismeesters, Patrimonium, Wierden en Borgen, Woonborg en alle acht huurdersorganisaties werken samen aan een ongedeelde gemeente. Ons gezamenlijke doel is het bieden van voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen. Dit is hard nodig. De druk op de woningmarkt is hoog en er is een enorm tekort aan betaalbare woningen.

We werken aan gemengde dorpen, wijken en buurten waarin het -ook voor bewoners met een zorgbehoefte- goed wonen is. Deze meerjarige prestatieafspraken, die gelden voor de periode 2026-2030, vormen de basis voor het behalen van onze gezamenlijke doelstellingen. Met de landelijk opererende corporaties SSH (studenten) en Woonzorg Nederland (ouderen) worden aparte afspraken gemaakt. De meerjarige prestatieafspraken volgen het Ambitiekader 'Samenwerken aan een thuis voor iedereen' 2021-2025 op.

Wettelijke kaders en ambities

De Woningwet biedt het kader voor de prestatieafspraken. Deze worden gemaakt op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Tijdens het opstellen van de meerjarige prestatieafspraken zijn de wettelijke kaders in beweging. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting werd op 3 juli 2025 door de Tweede Kamer aangenomen en ligt nu bij de Eerste Kamer. Wij anticiperen op de belangrijkste uitgangspunten van deze wet. De basis voor deze lokale prestatieafspraken wordt gevormd door eerder vastgestelde ambities op verschillende schaalniveaus:

- Nationale prestatieafspraken 2025-2035: versnelling van de bouw van sociale huur- en middenhuurwoningen, sturing op voldoende woningaanbod, huurmatiging, verbetering van de woon- en leefkwaliteit, verhoging van wooncomfort en verlaging van energiekosten.
- Regionale Woondeal Groningen (2022): concrete afspraken over woningbouw in de regio.
- Volkshuisvestingsplan Groningen: parallel aan het opstellen van deze meerjarige prestatieafspraken stelt de gemeente een Volkshuisvestingsplan op. Activiteiten die daaruit voortvloeien, nemen we op in de afspraken voor het jaar 2027.

Totstandkoming prestatieafspraken

Voorafgaand aan de totstandkoming van deze meerjarige prestatieafspraken zijn er bijeenkomsten georganiseerd waarin gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in interactieve vorm gesproken hebben over de thema's van de meerjarige prestatieafspraken. Deelnemers bespraken de benodigde maatregelen en beslisten samen of de maatregelen in de meerjarige prestatieafspraken worden opgenomen. Daarnaast hebben er twee bestuurlijke bijeenkomsten plaatsgevonden waarin op inhoud is afgestemd.

Leeswijzer

De meerjarige prestatieafspraken zijn ingedeeld in zes thema's: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Leefbaarheid, Wonen en Zorg, Duurzaamheid en Aandachtsgroepen. Per thema geven we in de inleiding een analyse en noemen we de afspraken, initiatieven en projecten die we in de komende vijf jaar voortzetten. Daarna volgt in ieder hoofdstuk een beschrijving van de meerjarige ambitie, de doelstellingen voor 2026 en welke werkgroepen en documenten aan het thema gerelateerd zijn.

In het Overzicht doelstellingen geven we een samenvatting per thema, de doelstellingen voor het komende jaar en wie wat doet en waarvoor verantwoordelijk is. En er is per corporatie een activiteitenoverzicht bijgevoegd met de kwantitatieve activiteiten (o.a. woningbouw aantallen en opbouw huurprijzen). Op basis van de doelstellingen en het activiteitenoverzicht wordt jaarlijks geëvalueerd en worden doelstellingen geformuleerd voor het volgende jaar. De prestatieafspraken worden één keer per vijf jaar opgesteld.

Daar waar er 'we' geschreven wordt, bedoelen we betrokken partijen: gemeente, corporaties en huurdersorganisaties, tenzij uitdrukkelijk anders geformuleerd.

De huurdersorganisaties behartigen de belangen van huurders en hebben een volwaardige rol in deze prestatieafspraken. Zij brengen de huurdersbelangen naar voren bij de totstandkoming en voortgang van deze prestatieafspraken.

Daar waar gesproken wordt over "corporaties" betreft dit een gezamenlijke inzet, en niet alles geldt voor alle individuele corporaties.

Regionale ontwikkelingen

Groningen huurt

In 2020 is door alle woningcorporaties in samenwerking met de huurdersorganisaties in de provincie Groningen een project gestart om in het belang van de woningzoekenden, toe te werken naar een gezamenlijk platform voor de verdeling van de sociale huurwoningen. Dit heeft geresulteerd in de vereniging Groningen Huurt.

Groningen Huurt heeft als doel om effectief uitvoering te geven aan het gezamenlijke beleid en om de samenwerking tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties op het gebied van woonruimteverdeling te coördineren.

De implementatie van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) -en daarmee urgentieregeling- laat nog op zich wachten. Dit betekent voor Groningen Huurt een overgangperiode: De corporaties in de provincie Groningen kennen nu nog verschillende eigen urgentieregelingen en beoordelingscommissies. De gemeente Groningen heeft als enige een huisvestingsverordening, inclusief urgentieregeling. Woonurgentie Groningen blijft hier in de overgangperiode uitvoering aan geven. Voor urgentieaanvragen in de andere gemeenten in de provincie wordt een vergelijkbare urgentieregeling gehanteerd en is er een regionale urgentiecommissie. Beide urgentiecommissies zullen nauw gaan samenwerken onder de 'vlag' van Groningen Huurt.

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 een samenwerking tussen gemeente, NCG, woningcorporaties, huurdersorganisaties en bewoners. Het Rijk en de gemeente investeren vanuit maatregel 29 van Nij Begun en vanuit het volkshuisvestingsfonds in de verduurzaming van woningen en in de leefbaarheid. 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.



1 Beschikbaarheid

Inleiding

We werken samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Samen werken we aan voldoende sociale- en middenhuur woningen. We toetsen of ons woningaanbod blijft passen bij de vraag van (toekomstige) huurders en passen onze strategie daarop aan. We brengen vraag en aanbod in balans. Corporaties hebben invloed op het woningaanbod door nieuwbouw, sloop en verkoop,

De druk op de sociale woningmarkt neemt toe. Het gemiddeld aantal reacties op woningpublicaties stijgt, terwijl de wacht- en zoektijden verder oplopen. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er tot en met 2030 een opgave is van 2.870 sociale huurwoningen (en 1.290 middenhuur woningen).

Onze ambitie is om deze opgave zo goed mogelijk te realiseren. Tegelijkertijd beseffen we ons dat dit nu niet volledig haalbaar is door een tekort aan bouwrijpe locaties en harde plannen, investeringsruimte bij corporaties, beperkte ruimte op het elektriciteitsnet en het hoge ambitieniveau in de gemeente Groningen t.a.v. ruimtelijke kwaliteit. Gemeente en corporaties zetten zich de komende jaren maximaal in om het verschil tussen ambitie en realisatie te verkleinen.

Dit doen we al en blijven we doen

1. *Vergroten van de betaalbare huurvoorraad*
 - a. De woningcorporaties bouwen nieuwe sociale huurwoningen en middenhuurwoningen die bijdragen aan de ongedeelde gemeente.
 - b. De gemeente hanteert lagere grondprijzen voor sociale huur om bij te dragen aan het toevoegen van sociale huur.
 - c. Gemeente en corporaties werken samen in de versnellingstafel om de woningbouw te versnellen.
 - d. Corporaties slopen woningen ten behoeve van de wijkvernieuwing en/of om te verdichten.
 - e. Om bij te dragen aan de ongedeelde gemeente, verkopen corporaties in beperkte mate woningen.
 - f. Gemeente en corporaties hebben de inspanningsverplichting om 30% van de totale nieuwbouw in de gemeente Groningen in sociale huur te realiseren. Met name in wijken en dorpen met weinig sociale huur werken we aan een toename van sociale huur.
 - g. Het continu monitoren van de capaciteitsbehoefte van het elektriciteitsnet in overleg met de netbeheerder. Voor het tempo van de woningbouwproductie zijn gemeente en corporaties afhankelijk van Enexis.
2. *Evenredige slaagkans*
 - a. Gemeente en corporaties monitoren in de regiegroep woonruimteverdeling de slaagkans van alle woningzoekenden. Zo nodig worden aanpassingen in de toewijzingsregels gemaakt voor een betere verdeling.
 - b. Vanuit de werkgroep doorstroming senioren werken gemeente en corporaties samen aan een aanpak om de doorstroming van senioren te bevorderen.
 - c. Gemeente en corporaties werken aan een evenwichtige verdeling van de huisvesting van (wettelijk urgente) aandachtsgroepen in de regio (dit noemen we 'fair share').
 - d. Een aantal corporaties maakt gebruik van campus-/jongerencontracten voor bepaalde tijd.



1 Beschikbaarheid

Meerjarige ambities

In 2030 is in de gemeente Groningen behoefte aan 42.500 sociale huurwoningen voor diverse huishoudenssamenstellingen. Gemeente en corporaties zetten zich de komende jaren maximaal in om het verschil tussen opgave en realisatie te verkleinen. Daarnaast kunnen ook marktpartijen en andere corporaties een deel van de opgave realiseren. Onze gemeentelijke meerjarige opgave is de netto toevoeging van 2.870 sociale huurwoningen en 1.290 middenhuur woningen in de periode 2024 t/m 2030 ¹⁾ waarvan t/m 2030 minimaal 545 geclusterde en 135 zorggeschikte woningen (deze kunnen ook in de bestaande voorraad gemaakt worden) en 1.500 woningen voor starters op de woningmarkt (18-30 jaar) ²⁾

De opgave kunnen we uitsluitend realiseren door:

1. Slimmer bouwen door gebruik te maken van conceptuele en industriële bouw. We streven er naar om in 2030 50% van de nieuwbouw conceptueel of fabrieksmatig te bouwen³⁾.
2. Aansluiten bij een vraag naar betaalbare woningen door voor een deel kleiner te bouwen (<50m²) op locaties die zich hiervoor lenen.
3. Bij sloop/nieuwbouw streven we naar een herbouwfactor van gemiddeld 1,7 indien ruimtelijk passend.
4. Zorgvuldig toepassen van het mengpaneel (prioritering ambities per project) om de kwaliteit en voortgang van projecten te verbeteren. In 2026 werken we voor een aantal gebieden ook een mengpaneel uit op buurt- of wijkniveau.
5. Beter benutten van bestaande woningvoorraad door optoppen, woningen delen, splitsen en onzelfstandig verhuren binnen de regelgeving mogelijk te maken.
6. Complexe procedures, waar de gemeente invloed op heeft, worden versneld en vereenvoudigd waardoor de corporaties sneller kunnen bouwen.
7. Het totale nieuwbouwprogramma bestaat gemiddeld uit minimaal 30% sociale huur. In gebieden waar weinig sociale huurwoningen zijn streven we naar een hoger percentage per project.
8. We pakken belemmeringen aan voor huurders die willen doorstromen waarbij vraag en aanbod beter op elkaar worden afgestemd.
9. De corporaties wegen hun verkoopprogramma zorgvuldig af. Verkoop van sociale huurwoningen vindt met name plaats in wijken waar een afname gewenst is (ongedeelde gemeente) en verbeteren daarmee de samenstelling van de woningvoorraad.

Doelstellingen voor 2026

1. Realisatie sociale huur: In 2026 bouwen de corporaties 360 sociale huurwoningen. Daarnaast worden er 219 woningen verkocht (waarvan een deel complexgewijs aan een andere corporatie) en 145 gesloopt. Van 2026 t/m 2030 realiseren de corporaties een te verwachten netto toevoeging van 1.341 sociale huurwoningen. De netto toevoeging voor middenhuur is 311 woningen t/m 2030. (Zie activiteitenoverzicht).
2. De gemeente brengt in beeld hoeveel sociale en middenhuur woningen er door marktpartijen en andere corporaties in 2026-2030 volgens planning gerealiseerd worden.
3. Met ingang van het eerste kwartaal van 2026 gaan gemeente en corporaties concreet aan de slag met een aantal maatregelen om de beschikbaarheid te vergroten. De volgende punten worden daarbij vastgesteld:
 - Voor welke projecten conceptuele of fabrieksmatige bouw wordt ingezet om het beoogde percentage te behalen;
 - Voor welke (pilot)projecten corporaties toestemming krijgen om kleinere woningen te realiseren (oppervlakte < 50 m²) en welke kwaliteit deze woningen hebben. Uitgangspunt daarbij is wel dat hiermee niet een te eenzijdig woonproduct in de omgeving ontstaat en er voldoende variatie aanwezig is.
 - Corporaties brengen in beeld welke complexen geschikt zijn voor optoppen, woningdelen, splitsen of onzelfstandig verhuren. Daarna maken gemeente en corporaties een plan van aanpak op deze thema's.

¹⁾ bron: woningbehoefte onderzoek RGA 2024

²⁾ bron: convenant jongeren- en studentenhuisvesting 2023-2026

³⁾ bron: NPA 2024

1 Beschikbaarheid

Doelstellingen voor 2026 (vervolg)

- Corporaties en gemeente brengen per sloop-nieuwbouwproject de herbouwfactor in beeld en sturen op maximalisering van de factor.
- 4. Versnelling nieuwbouw
Bij de versnellingstafel wordt besproken en gemonitord hoe nieuwbouwprojecten versneld kunnen worden. Bijvoorbeeld versnelling in de voorfase via het mengpaneel (o.a. vergunningverlening nieuwbouwprojecten), of uitruil van nieuwbouwprojecten. De gemeente initieert de evaluatie van de opdracht en effecten Versnellingsprogramma 'Versnellen Woningbouwproductie'.
- 5. De gemeente draagt zorg voor het verkrijgen van de realisatiestimulans van circa € 7.000,- (inclusief btw) per betaalbare huurwoning door de start van de voorgenomen nieuwbouwplannen zo snel mogelijk, maar in ieder geval in 2026, te registreren. De realisatiestimulans komt ten goede aan realisatie van woningen en woonomgeving. Gemeente betreft de corporaties bij het raadsvoorstel over de inzet van de realisatiestimulans.
- 6. De corporaties maken per CBS-buurt inzichtelijk hoeveel woningen label Verkoop hebben (en of ze onderdeel zijn van een VVE en het energielabel van de woning). Corporaties delen dit overzicht met de gemeente en huurdersorganisaties.
- 7. Begin 2026 presenteren de gemeente en corporaties een plan voor het bevorderen van doorstroom van ouderen en starten met de uitvoering van het plan.
- 8. De gemeente initieert de evaluatie van het convenant Jongeren- en Studentenhuisvesting 2023-2026.



Werkgroepen en documenten

- Stad6 AM
- Versnellingstafel
- Stuur- en projectgroep Jongerenhuisvesting
- Werkgroep doorstroming senioren
- Vereniging Groningen Huurt
- Woonurgentie Groningen
- Woningbehoefteonderzoek Groningen Assen (RGA)
- Convenant Jongeren- en Studentenhuisvesting 2023-2026
- Gemeentelijke visie op wonen, samenleving en zorg "Wonen mag voor niemand een zorg zijn".
- Programma Factor2 d.d. maart 2025
- Memo bandbreedtes Wonen en Zorg d.d. 7 november 2024

2 Betaalbaarheid

Inleiding

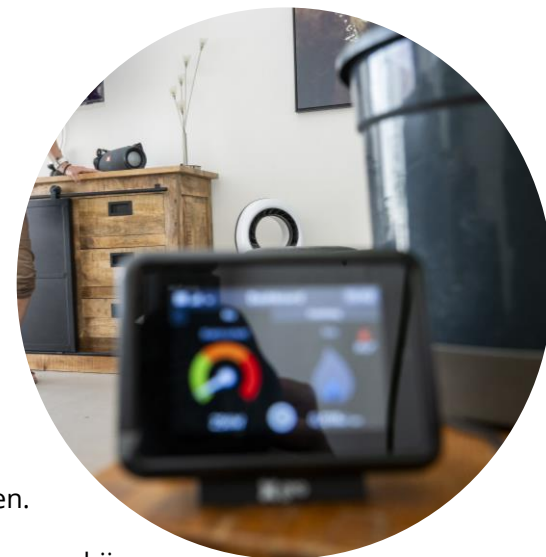
Gemeente en corporaties hebben invloed op de betaalbaarheid via huurbeleid, lokale lasten en de energetische kwaliteit van woningen. Corporaties hebben geen invloed op inkomens. De gemeente kan inwoners ondersteunen met inkomensondersteunende regelingen.

De gemeente zet volop in om de kloof te dichten van de groeiende ongelijkheid in onze samenleving op het gebied van wonen, werkgelegenheid, onderwijs, inkomen, gezondheid en de energietransitie.

In Groningen kunnen gemeente en corporaties niet álle oorzaken van betaalbaarheids- en betalingsproblemen wegnemen. Daarom richten we ons in de prestatieafspraken op wat we wél kunnen doen: het voorkomen dat huishoudens in financiële problemen komen en het versterken van bestaanszekerheid waar mogelijk. Daarbij zoeken we voortdurend de balans tussen betaalbaarheid voor huidige en toekomstige huurders en de financiële continuïteit van corporaties.

Dit doen we al en blijven we doen

1. *Preventie en informatie*
De gemeente geeft voorlichting, financiële educatie (budget-coaching) en verricht andere preventieactiviteiten die gericht zijn op het voorkomen dat huishoudens in financiële problemen komen. Voor huurders maken we inzichtelijk welke mogelijkheden bestaan voor besparing op warmte- en stroomkosten.
2. *Vroegsignalering*
Gemeente en corporaties voeren de wettelijke taak 'vroegsignalering' uit, waarbij inwoners bij signalen van betalingsachterstanden van vaste lasten (huur, energie, water en zorgpremie) proactief een hulpaanbod krijgen.
3. *Voorzieningenwijzer*
Met de Voorzieningenwijzer kunnen inwoners met een kleine portemonnee advies krijgen over waar ze recht op hebben. We wijzen huurders op deze mogelijkheid.
4. *Schuldhulpverlening*
De gemeente biedt (integrale) schuldhulpverlening aan huishoudens met (problematische) schulden door meer aanwezig te zijn in de wijken en door middel van onder meer budgetbeheer, euro-coaching (jongeren), schuldregeling, sociale kredietverlening en (indien noodzakelijk) beschermingsbewind.
5. *Voorkomen van financiële huisuitzettingen*
We willen financiële huisuitzettingen voorkomen, hiervoor is medewerking van huurders noodzakelijk bij (betalings-)regelingen en het aanvaarden van hulpverlening (van bijvoorbeeld de GKB).
6. *Huurbeleid*
Corporaties volgen in principe de Nationale Prestatieafspraken rondom het huurbeleid en de jaarlijkse huuraanpassing. Zij voeren overleg met hun eigen huurdersorganisatie over de jaarlijkse huuraanpassing. Corporaties kunnen kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging.
7. *Slagingskans*
Gemeente en corporaties monitoren in de regiegroep woonruimteverdeling de slaagkans van alle woningzoekenden. Zo nodig worden aanpassingen in de toewijzingsregels gemaakt voor een betere verdeling. Deze informatie dient als input voor de individuele corporaties om hun huurbeleid vast te stellen.



2 Betaalbaarheid

Meerjarige ambities

Onze gezamenlijke ambitie is om de woonlasten voor huurders beheersbaar te houden, bestaanszekerheid te versterken en tegelijkertijd de investeringsruimte van corporaties te behouden om maatschappelijke opgaven te realiseren.

1. We creëren inzicht in mogelijke woonlasten: huur, energielasten en gemeentelijke heffingen/lasten en welke mogelijkheden er zijn voor een gezamenlijke woonlastenaanpak voor de gemeente Groningen.
2. De gemeente scherpt de doorlooptijden bij schuldhulptrajecten verder aan, zodat inwoners sneller duidelijkheid en perspectief hebben.
3. De gemeente intensificeert de aanpak vroegsignalering door een actievere benadering van inwoners, met name door het afleggen van meer huisbezoeken.
4. Corporaties voeren een huurbeleid dat rekening houdt met de draagkracht van huurders, de gewenste verdeling in de wijken en dorpen en daarbij streven zij er naar dat ten minste 70% van de sociale huurwoningen een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens heeft.

Doelstellingen 2026

1. We verkennen welke landelijke ontwikkelingen er zijn op het gebied van een woonlastenaanpak en maken inzichtelijk wat er op dit moment gedaan wordt op het gebied van woonlastenaanpak voor de gemeente Groningen.
2. Corporaties volgen in principe de Nationale Prestatieafspraken ten aanzien van de jaarlijkse huuraanpassing.
3. Gemeente en corporaties bekijken de huidige samenwerkingsafspraken over het voorkomen van huurachterstanden en de aanpak van schulden bij huurders. Waar mogelijk worden verbeteringen doorgevoerd.
4. Gemeente en woningcorporaties zetten in op het verlagen van het energieverbruik door bijvoorbeeld de inzet van energiecoaches, energiefixers en het waterzijdig inregelen van de CV-installatie.

Werkgroepen en documenten

- Werkgroep Voorzieningenwijzer (gemeente, corporaties, WIJ Groningen, Voorzieningenwijzer)
- [Uitvoeringsprogramma brede aanpak armoede en schulden \(2024\)](#)
- [Plan schuldhulpverlening gemeente Groningen 2024-2028 \(2023\)](#)
- [Uitvoeringsplan Schuldhulpverlening 2024-2025](#)

3 Leefbaarheid

Inleiding

In een leefbare wijk voelen bewoners zich thuis en veilig. Er heerst een fijne sfeer en de openbare ruimte nodigt uit tot ontmoeting. Er is genoeg ruimte voor groen, de woningen zijn goed onderhouden. Tuinen, woningen en openbare ruimten zien er verzorgd uit.

We merken dat de leefbaarheid in verschillende wijken in Groningen onder druk staat. Steeds vaker treffen we schrijnende situaties aan, bewoners die overlast veroorzaken en mensen met multi-problematiek. (zoals een psychische aandoening en/of verslaving). We doen wat we kunnen om mensen te helpen hun leven weer op de rit te krijgen. Hierbij is ook inzet van zorg- en welzijnsorganisaties nodig.

Ook besteden we aandacht aan de woonomgeving, door bewonersinitiatieven te ondersteunen en -vanuit de gemeente- te investeren in meer ruimte voor groen, sporten, spelen en ontmoeten in de openbare ruimte en mobiliteitsvoorzieningen.

Dit doen we al en blijven we doen

1. We werken aan de ongedeelde gemeente, aan gemengde dorpen en wijken en verbeteren wijkvernieuwingswijken (maatschappelijke coalitie Groningen-Noord).
2. We zetten ons in voor gemengde wijken, met variatie in woningtypen, huurprijzen en doelgroepen (met oog voor leefbaarheid en slagingskansen).
3. Gemeenten en corporaties zetten in op 'schoon, heel, groen en veilig', versterken van de sociale cohesie en verbeteren de leefbaarheid samen met diverse partijen, o.a. wijkteams en Wij-teams.
4. Corporaties hebben de mogelijkheid om 15% vrije toewijzingsruimte te benutten. Deze ruimte wordt alleen ingezet als de leefbaarheid van een wijk of buurt daarom vraagt én na afstemming in de regiegroep woonruimteverdeling, zodat het niet ten koste gaat van de slagingskansen van de laagste inkomens.
5. Met de inzet van leefbaarheidsbudgetten (mensen en middelen) door corporaties en gemeente versterken we de leefbaarheid en sociale cohesie. Denk hierbij o.a. aan steun voor buurtactiviteiten voor en door huurders, het tegengaan van overlast en problematische situaties, en projecten voor het verbeteren van de woonomgeving.
6. Gemeente doet 2-jaarlijks leefbaarheidsonderzoek en maakt gebiedsanalyses en programma's, corporaties maken gebruik van het Kompas van Groningen voor het maken van wijkverkenningen
7. Gemeente zet zich in voor het verkrijgen van rijks gelden en subsidies voor het verbeteren van de leefbaarheid.
8. Corporaties zorgen voor participatie bij renovatie- en verduurzamingstrajecten.
9. We stimuleren ontmoeting. Corporaties zorgen waar mogelijk voor ontmoetingsruimten bij complexen. Gemeente investeert in een aantrekkelijke, schone openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting.
10. Signaleren: vangnet/wijkteams voor zorgwekkende situaties achter de voordeur.
11. We blijven actief in de kleine kernen. In het aardbevingsgebied zijn via Nij Begun extra middelen om de leefbaarheid te stimuleren.
12. Corporaties werken aan het verder kwalitatief verbeteren van hun woningvoorraad. Ze hebben oog voor het binnenklimaat van woningen en zetten in op het tegengaan van vocht-, tocht- en schimmelproblematiek. Zie ook hoofdstuk duurzaamheid.
13. Daar waar leefbaarheid en veerkracht in de wijk onder druk staat, delen we informatie en werken we gezamenlijk aan oplossingen.



3 Leefbaarheid

Meerjarige ambities

1. Continueren en versterken wijk- en gebiedsaanpak.
2. Werken aan de ongedeelde gemeente.
3. Samen optrekken bij het verbeteren van de leefbaarheid en sociale cohesie.
4. Blijvend inzetten van leefbaarheidsbudget (van gemeente en corporaties).
5. We streven naar een evenwichtige spreiding van huurprijzen over de wijken en dorpen, zodat zowel huishoudens met de laagste inkomens als middeninkomens duurzaam in de stad kunnen wonen. De ambitie is dat deze verdeling jaarlijks wordt gemonitord op wijkniveau en waar scheefgroei ontstaat, gericht afspraken worden gemaakt.
6. Aandacht voor wijkopbouw en stimuleren sociale cohesie in uitleggebieden/nieuwbouw.

Werkgroepen en documenten

- Gebiedsteams, Wijk-teams, Regiegroep woonruimteverdeling, Maatschappelijke coalitie Groningen-Noord
- Gebiedsagenda's 2024-2027 gemeente Groningen
- Nota sociale basis Voor Elkaar!
- Wijkplannen corporaties
- Kompas van Groningen
- Uitvoeringsprogramma Leefbaarheid en Veiligheid 2025
- Uitvoeringsprogramma 2024-2027 Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid Groningen-Noord
- Actieplan 2025-2028 Tijdig samen zichtbaar (hulp aan mensen met onbegrepen gedrag)

Doelstellingen 2026

1. Gemeente en corporaties gaan een aanpak woonfraude opstellen. Hierbij gaat het o.a. om illegale onderverhuur en onrechtmatig gebruik van de woning. Vanwege de leefbaarheid en het tekort aan huurwoningen is het belangrijk dat elke sociale huurwoning wordt bewoond door iemand die daar recht op heeft.
2. Extra aandacht voor sociale cohesie en beheer, met name de verbinding tussen bewoners in wijkvernieuwing en nieuwe woongebieden. Wijkvisies en gemeentelijke wijkaanpak gezamenlijk afstemmen en acties benoemen.
3. Vanuit de 'leidraad Openbare ruimte' wordt door de gemeente langjarig gewerkt aan meer ruimte voor groen, sporten, spelen en ontmoeten in de openbare ruimte en de samenhang met mobiliteitsvoorzieningen. In 2026 zijn er projecten in o.a. Vinkhuizen, Beijum, binnenstad en De Wijert. Sommige hiervan zitten in de uitvoeringsfase, andere in de voorbereidende fase.
4. Aandacht voor bewoners met onbegrepen gedrag. Via 4 nieuwe actielijnen werkt de gemeente met haar netwerkpartners aan het beter helpen van mensen met onbegrepen gedrag en het tegengaan van overlast.

4 Wonen en zorg

Inleiding

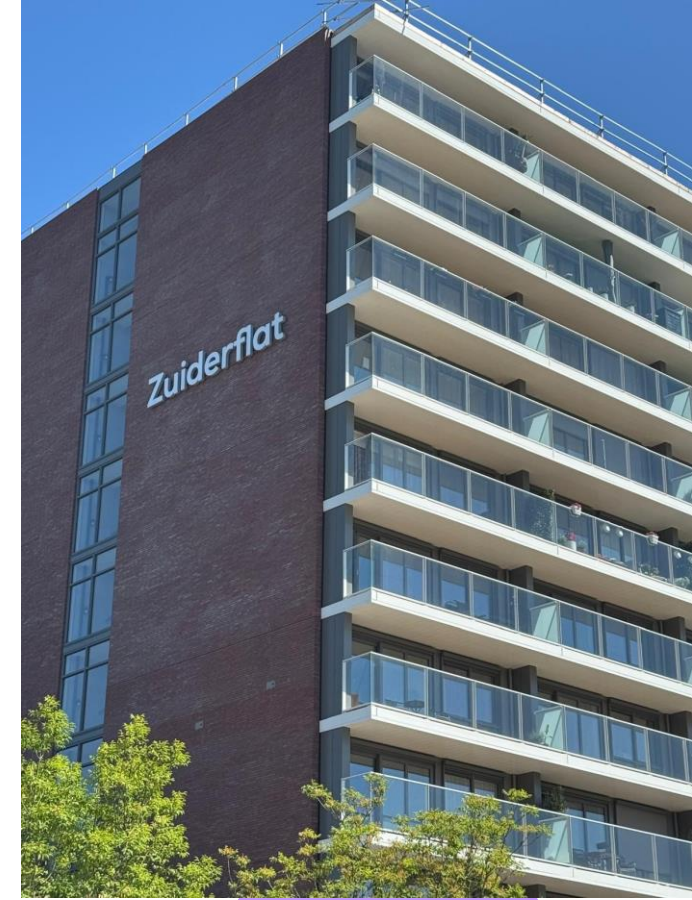
We willen passende woonruimte bieden aan de groeiende groep mensen die langer zelfstandig thuis woont, zoals de senioren en andere (fysiek) zorgbehoevenden.

De uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang, mensen met een beperking of mensen die worden begeleid door jeugdhulp hebben zorg nodig bij het wonen en leven. Hier gaat het vaak over psychische zorg en begeleiding. Deze laatste groep komt apart aan bod bij het thema Aandachtsgroepen.

Er is een gemeentelijke visie op wonen, samenleving en zorg "Wonen mag voor niemand (een) zorg zijn" vastgesteld. Vervolgens is er een uitvoeringsprogramma fase 1 (2023-2030) gemaakt en inmiddels ook fase 2 (2025-2027). In deze fase wordt op het fundament verder gebouwd en uitvoering gegeven aan het realiseren van de doelstellingen.

Dit doen we al en blijven we doen

1. *Woonleefconcepten en community-care*
We gaan verder met de pilots met woonleefconcepten om goede en passende woonruimte te bieden voor genoemde doelgroepen.
2. *Beschikbaarheid bestaande voorraad*
We brengen van onze bestaande voorraad in kaart welke woningen geschikt zijn voor wonen met zorg.
3. *Langer zelfstandig thuis*
Woningen middels kleine (Wmo) aanpassingen (comfortmaatregelen) geschikt maken voor langer zelfstandig thuis wonen.
4. *Verbinding*
We blijven met elkaar in verbinding door woonzorgtafels en belanghebbenden worden betrokken bij het proces Wonen en Zorg.
5. Corporaties zetten medewerkers in (bijv. seniorenmakelaars of wooncoaches) om senioren en zorgbehoevende huurders te helpen een passende woning te vinden.



4 Wonen en zorg

Meerjarige ambities

1. Divers, aantrekkelijk en passend woningaanbod in gemengde wijken
We bouwen geclusterde woonconcepten die aansluiten bij diverse woonbehoeften. Pilots met nieuwe woonleefconcepten worden getest en bij succes breder ingezet. Woningen en woonomgevingen maken we toegankelijker, en we brengen in kaart welke woningen geschikt zijn voor specifieke doelgroepen. Doorstroming naar meer passende woningen wordt actief gestimuleerd.
2. Uiterlijk in 2030 maken we minimaal 545 geclusterde en 135 zorggeschikte woningen¹⁾ (nieuwbouw of binnen de bestaande woningen)
3. Sociale basis, (informele) ondersteuning en zorg aan huis
We realiseren toegankelijke ontmoetingsruimten in of nabij geclusterde woonvormen en organiseren ontmoetingen die bijdragen aan een sterke sociale basis en informele ondersteuning.
4. Samenwerking met ketenpartners en communicatie met inwoners
We pakken belemmeringen aan voor huurders die willen doorstromen en onderzoeken hoe we woningen beter kunnen matchen met mensen met een bijzondere woonbehoefte.

¹⁾ Memo bandbreedtes Wonen en Zorg d.d. 7 november 2024

Doelstellingen 2026

1. Woonbehoeften van ouderen, mensen met een beperking en uitstroomdoelgroepen opnemen in het volkshuisvestingsprogramma en vertalen naar concrete projecten, zoals woonleefconcepten. De lessen uit de pilots worden dan meegenomen.
2. Begin 2026 presenteren we een plan "Wel thuis in een ander huis" voor het bevorderen van doorstroom van ouderen en starten we met de uitvoering van het plan. In dit plan werken we een aantal instrumenten uit die we als partijen kunnen gaan toepassen. Zo maken wij een gezamenlijk verhaal over doorstromen in Groningen.
3. Corporaties brengen in drie woonzorgcirkels (Paddepoel, Vinkhuizen en De Wijert) de huidige toegankelijkheid en de potentie van hun bestaande aanbod in kaart en rapporteren daarover in het eerste kwartaal van 2026. De inventarisatie is basis voor gesprekken over een gezamenlijk vastgoedprogramma gericht op wonen en zorg in deze wijken.
4. We realiseren mogelijkheden voor het stallen van scootmobielen nabij de woningen. Corporaties brengen in beeld in welke gebouwen scootmobielplekken nodig zijn en gaan daarover in gesprek met de gemeente; ook over de kosten en toewijzing van deze plekken.

Werkgroepen en documenten

- Stuurgroep en kerngroep Wonen en Zorg en diverse werkgroepen die zich met dit thema bezig houden.
- Regiegroep woonruimteverdeling
- Werkgroep doorstroming senioren (gemeente en corporaties)
- Gemeentelijke visie op wonen, samenleving en zorg "Wonen mag voor niemand een zorg zijn"
- Uitvoeringsprogramma Wonen, samenleving en Zorg 2023-2030 (fase 1 en 2)

5 Duurzaamheid

Inleiding

De gemeente Groningen en de woningcorporaties werken al jaren samen aan het verduurzamen van de sociale huurwoningen. In de afgelopen jaren hebben we belangrijke stappen gezet: steeds meer woningen zijn beter geïsoleerd, aardgasvrij gemaakt of voorbereid op aardgasvrij wonen. Ook zijn woningen met een slecht energielabel aangepakt, en is er meer aandacht gekomen voor klimaatadaptatie, zoals het vergroenen van tuinen en het voorkomen van hittestress. Bewoners zijn actief betrokken bij deze veranderingen, bijvoorbeeld via buurtprojecten, voorlichting en ondersteuning bij energiebesparing.

In dit hoofdstuk maken we nieuwe afspraken voor de komende jaren. We willen doorgaan met het verbeteren van de energieprestatie van woningen, het verminderen van CO₂-uitstoot en het waar mogelijk versnellen van de overgang naar aardgasvrij. Daarnaast zetten we in op circulair bouwen en het aanpassen van woningen aan extreme weersomstandigheden. We doen dit samen met bewoners, huurdersorganisaties en andere partners, zodat duurzaamheid hand in hand gaat met betaalbaarheid en leefbaarheid.

Dit doen we al en blijven we doen

1. *Informatie*
Het geven van voorlichting aan huurders door middel van informatiebrochures en bewustwordingscampagnes over o.a. droogte, hittestress, wateroverlast en klimaatadaptatie.
2. *CO2 neutraal*
In de 'Aanpak naar CO₂-neutraal en aardgasvrij' hebben gemeente en corporaties de doelstelling afgesproken om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Dit realiseren we o.a. door woningen naar de isolatiestandaard te brengen en toekomstklaar te maken. Daarnaast realiseren we aardgasvrije nieuwbouw en sluiten we bestaande woningen aan op het warmtenet of maken we bestaande woningen op een andere manier aardgasvrij.
3. *Uitfasering E, F en G labels*
Corporaties volgen de Nationale Prestatieafspraken waarin is vastgelegd dat alle woningen met energielabel E, F of G uiterlijk in 2028 zijn uitgefaseerd, met uitzondering van monumenten en sloopgelabelde woningen.
4. *Klimaatadaptieve maatregelen*
Het toepassen en ondersteunen van klimaatadaptieve maatregelen (o.a. vergroening openbare ruimte, afkoppelen regenwater, verharding uit tuinen verwijderen).
5. *Koppelkansen*
Gemeente, corporaties, netbeheerder, waterschap en waterbedrijf stemmen werkzaamheden rondom energietransitie en klimaatadaptatie af om de koppelkansen in kaart te brengen.
6. *Biobased- en circulair bouwen*
Gemeente en corporaties wisselen actief informatie uit over de pilots biobased en circulair (ver-)bouwen, met als doel om te ontdekken hoe deze manier van bouwen op termijn het nieuwe normaal kan worden.



5 Duurzaamheid

Meerjarige ambities

Vanuit onze gezamenlijke ambitie zetten de gemeente Groningen en de woningcorporaties zich in om de sociale huurvoorraad te verduurzamen. We streven naar woningen die comfortabel zijn, energiezuinig en voorbereid op de toekomst. Daarbij staat de huurder centraal, verduurzaming moet bijdragen aan betaalbaar wonen, een gezond binnenklimaat en een prettige leefomgeving.

Dat doen we door:

1. Een aantal corporaties voeren diverse pilot projecten uit op het gebied van circulariteit en biobased bouwen. Bijvoorbeeld door het toepassen van biobased en circulaire materialen bij nieuwbouw en verbouw.
2. De leefomgeving bij de bestaande woningvoorraad, voor het tegengaan van hittestress en wateroverlast, klimaatadaptief te maken.
3. Jaarlijks worden gemiddeld 640 woningen naar de isolatiestandaard gebracht.
4. Het verder verduurzamen van de woningvoorraad, waardoor de gemiddelde forfaitaire EP2-waarde van de woningportefeuille uiterlijk in 2030 onder de 160 kWh/m² per jaar ligt (wat overeenkomt met label A).
5. De gemiddelde netto warmtevraag van de woningportefeuille wordt teruggebracht naar maximaal 94 kWh/m² in 2030, conform de NPA. Dit kan per corporatie verschillend zijn, i.v.m. samenstelling van de woningvoorraad.
6. 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 sociale huurwoningen. In de wijken Noordwest ¹⁾staan bijna 10.000 sociale huurwoningen. In deze wijken zijn we gestart met het aansluiten van woningen op Warmtestad, hier gaan we mee door. Te beginnen met het aansluiten van 2.336 woningen, conform het addendum (2024). Hierbij maken wij een koppeling met de Warmte-transitiekaart van de gemeente Groningen.

Doelstellingen 2026

1. Realisatie: Zie bijlage activiteitenoverzicht.
2. De gemeente betreft de corporaties vroegtijdig in het proces totstandkoming van het Omgevingsprogramma warmte en de planning/prioritering van de gemeente hierin.
3. De gemeente betreft VvE's vroegtijdig in de plannen bij de gebiedsaanpakken aardgasvrij om hun aangehaakt te houden. Daarnaast zetten corporaties en de gemeente zich in om monumenten en VvE's te verduurzamen en te isoleren.
4. Gemeente en corporaties spreken af dat de gemeente in 2026 een voorstel maakt voor de precariokosten in de wijkvernieuwing ten behoeve van de gemeentelijke begroting voor 2027. Het afwegingskader voor karakteristieke en beeldbepalende panden wordt onderdeel van het mengpaneel dat we in 2026 voor een aantal gebieden op wijkniveau gaan maken.
5. Corporaties en gemeente gaan in 2026 samenwerken aan een vervolg op 'De aanpak naar CO₂-neutraal' die past bij de woningvoorraad en de beschikbare alternatieven voor aardgas. Op basis van gemiddelden wordt hiervoor een warmtevraagreductie-pad gemaakt. Daarnaast werken we een plan uit voor de haalbaarheid van het opwekken van hernieuwbare energie.
6. Samen met Warmtestad schrijven de corporaties, de gemeente Groningen en Grunneger Power een duidelijk en transparant verhaal voor de bewoners over de overstap van aardgas naar het warmtenet.
7. Nijestee, De Huismeesters, Lefier, Patrimonium, gemeente Groningen en WarmteStad maken voor juli 2026 een langjarige integrale planning voor het aansluiten van gebouwen op het warmtenet Noordwest¹⁾. Dit doen we voor een periode van minimaal 5 jaar, met een voorkeur voor 10 jaar met ingang vanaf januari 2027. Deze planning én de bijbehorende samenwerkingsafspraken, waaronder de aansluitkosten en de exploitatiebijdrage, worden vastgelegd in een nader te bepalen overeenkomst.

¹⁾ Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen, Kostverloren en Tuinwijk

5 Duurzaamheid

Doelstellingen 2026 (vervolg)

8. De gemeente waarborgt als aandeelhouder van WarmteStad dat er evenwichtige warmtetarieven worden vastgesteld rekening houdend met alle belangen en zoveel mogelijk tegemoetkomend aan het laaghouden van de woonlasten. Belangrijk uitgangspunt daarbij blijft het principe 'niet-meer-dan-anders'.
9. In de bestaande woningvoorraad voeren we waar mogelijk 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.

Werkgroepen en documenten

- Werkgroep Duurzaamheid, waarin de gemeente Groningen en de corporaties in vertegenwoordigd zijn.
- [Aanpak CO2-neutraal en aardgasvrij d.d. oktober 2022](#)
- [Maatregelenpakket Nij Begun](#)
- [Bijlage-Warmtetransitieplan-2022-2030-Uitvoering-warmtetransitie.pdf](#)



6 Aandachtsgroepen

Inleiding

De corporaties huisvesten via Woonurgentie Groningen verschillende aandachtsgroepen (bijzondere doelgroepen), zoals uitstromers uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang, mensen die begeleid worden door jeugdzorg en statushouders.

Doelstelling is om urgent woningzoekenden zo goed en snel mogelijk van passende huisvesting te voorzien. We streven om het percentage toewijzingen voor deze groep onder de 30% te houden, met het oog op de woonvraag van regulier woningzoekenden.

Via Woonurgentie Groningen monitoren we de omvang van de toewijzing en de slaagkansen voor alle woningzoekenden (regulier en aandachtsgroepen).

Gezamenlijk werken we aan gedifferentieerde wijken en buurten. We maken ons zorgen over de toename van de groep kwetsbare bewoners waardoor er behoefte is aan betere zorg en begeleiding. Plekken waar kwetsbare personen –die soms niet zelfstandig kunnen wonen- toch beschermd kunnen wonen. Wijkvernieuwing, nieuwbouw, verkoop en gerichte toewijzing levert een bijdrage aan betere spreiding en kansen om passende huisvesting/woonvormen te realiseren.

Dit doen we al en blijven we doen

1. *Draagkracht omgeving*
Bij de toewijzing wordt gekeken naar de draagkracht van dorpen, buurten en straten. Binnen deze draagkracht zoeken we naar een evenredige verdeling.
2. *Uitstroom realiseren*
We stellen woningen beschikbaar om de uitstroom te realiseren vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.
3. *Monitoring*
Via de Regiegroep Woonruimteverdeling monitoren corporaties en gemeente de toewijzing aan bijzondere doelgroepen en de verdeling op wijkniveau. Daarnaast spelen de sociaal maatschappelijke ontwikkelingen en nieuwe wetgeving een rol. Indien nodig stemmen corporaties en gemeente het woonruimteverdeelsbeleid en urgentiebeleid daar op aan. Dit alles in nauw overleg met de huurdersorganisaties.
4. *Statushouders* (in afwachting van wetgeving vanuit het Rijk)
Statushouders hebben urgentie en kunnen reageren op beschikbare woningen in Groningen. In bepaalde gevallen wordt specifiek een woning voor hun gereserveerd (bijvoorbeeld grote gezinnen), of wordt woonruimte gezocht in omliggende gemeenten, bij andere corporaties.
5. *Innovatieve projecten*
De gemeente en corporaties participeren in nieuwe innovatieve projecten voor huisvesting van bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld Housing First en Skaeve Huse.



6 Aandachtsgroepen

Meerjarige ambities

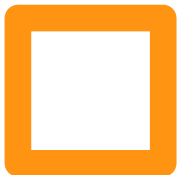
1. Een evenredige/hanteerbare spreiding van huisvesting aandachtsgroepen, in relatie tot het aandeel sociale huur in die wijk of dat dorp.
2. Stimuleren van initiatieven rondom (geclusterd) wonen voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.
3. Aandacht voor integratie van aandachtsgroepen in de wijk.

Werkgroepen en documenten

Samenwerking met:
Woonurgentie Groningen
Regiegroep woonruimteverdeling
Wonen plus
Huisvestingsverordening Groningen

Doelstellingen voor 2026

1. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting werd op 3 juli 2025 door de Tweede Kamer aangenomen en ligt nu bij de Eerste Kamer. In 2026 stellen we een plan van aanpak op in het kader van deze nieuwe wet, waarbij afspraken gemaakt worden voor geclusterd wonen, statushouders en overige aandachtsgroepen.



7.1 Overzicht doelstellingen

Doelstelling		Actiehouder (C/G)
Beschikbaarheid		
1.1	Realisatie sociale huur: In 2026 bouwen de corporaties 360 sociale huurwoningen. Daarnaast worden er 219 woningen verkocht (waarvan een deel complexgewijs aan een andere corporatie) en 145 gesloopt. Van 2026 t/m 20230 realiseren de corporaties een te verwachten netto toevoeging van 1.341 sociale huurwoningen. De netto toevoeging voor middenhuur is 311 woningen t/m 2030. (Zie activiteitenoverzicht).	C
1.2	De gemeente brengt in beeld hoeveel sociale en middenhuur woningen er door marktpartijen en andere corporaties in 2026-2030 volgens planning gerealiseerd worden.	G
1.3	Met ingang van het eerste kwartaal van 2026 gaan gemeente en corporaties concreet aan de slag met een aantal maatregelen om de beschikbaarheid te vergroten, door conceptuele bouw of alternatieve oplossingen bestaande bouw.	G/C
1.4	Bij de versnellingsstafel wordt besproken en gemonitord hoe nieuwbouwprojecten versneld kunnen worden. Bijvoorbeeld versnelling in de voorfase via het mengpaneel (o.a. vergunningverlening nieuwbouwprojecten), of uitruil van nieuwbouwprojecten. De gemeente initieert de evaluatie van de opdracht en effecten Versnellingsprogramma 'Versnellen Woningbouwproductie'.	G/C
1.5	De gemeente draagt zorg voor het verkrijgen van de realisatiestimulans van circa € 7.000,- (inclusief btw) per betaalbare huurwoning door de start van de voorgenomen nieuwbouwplannen zo snel mogelijk, maar in ieder geval in 2026, te registreren. De realisatiestimulans komt ten goede van 'de woningbouw'.	G
1.6	De corporaties maken per CBS-buurt inzichtelijk hoeveel woningen label Verkoop hebben (en of ze onderdeel zijn van een VVE en het energielabel van de woning). Corporaties delen dit overzicht met de gemeente en huurdersorganisaties.	C
1.7	Begin 2026 presenteren de gemeente en corporaties een plan voor het bevorderen van doorstroom van ouderen en starten met de uitvoering van het plan.	G/C
1.8	De gemeente initieert de evaluatie van het convenant Jongeren- en Studentenhuisvesting 2023-2026.	G

7.2 Overzicht doelstellingen

Doelstelling		Actiehouder (C/G)
Betaalbaarheid		
2.1	We verkennen welke landelijke ontwikkelingen er zijn op het gebied van een woonlastenaanpak en maken inzichtelijk wat er op dit moment gedaan wordt op het gebied van woonlastenaanpak voor de gemeente Groningen.	G/C
2.2	Corporaties volgen in principe de Nationale Prestatieafspraken ten aanzien van de jaarlijkse huuraanpassing.	C
2.3	Gemeente en corporaties bekijken de huidige samenwerkingsafspraken over het voorkomen van huurachterstanden en de aanpak van schulden bij huurders. Waar mogelijk worden verbeteringen doorgevoerd.	G/C
2.4	Gemeente en woningcorporaties zetten in op het verlagen van het energieverbruik door bijvoorbeeld de inzet van energiecoaches, energiefixers en het waterzijdig inregelen van de CV-installatie.	G/C
Leefbaarheid		
3.1	Gemeente en corporaties gaan een aanpak woonfraude opstellen. Hierbij gaat het o.a. om illegale onderverhuur en onrechtmatig gebruik van de woning. Vanwege de leefbaarheid en het tekort aan huurwoningen is het belangrijk dat elke sociale huurwoning wordt bewoond door iemand die daar recht op heeft.	G/C
3.2	Extra aandacht voor sociale cohesie en beheer, met name de verbinding tussen bewoners in wijkvernieuwing en nieuwe woongebieden. Wijkvisies en gemeentelijke wijkaanpak gezamenlijk afstemmen en acties benoemen.	G/C
3.3	Vanuit de 'leidraad Openbare ruimte' wordt door de gemeente langjarig gewerkt aan meer ruimte voor groen, sporten, spelen en ontmoeten in de openbare ruimte en de samenhang met mobiliteitsvoorzieningen. In 2026 zijn er projecten in o.a. Vinkhuizen, Beijum, binnenstad en De Wijert. Sommige hiervan zitten in de uitvoeringsfase, andere in de voorbereidende fase.	G
3.4	Aandacht voor bewoners met onbegrepen gedrag. Via 4 nieuwe actielijnen werkt de gemeente met haar netwerkpartners aan het beter helpen van mensen met onbegrepen gedrag en het tegengaan van overlast.	G

7.3 Overzicht doelstellingen

Doelstelling		Actiehouder (C/G)
Wonen en zorg		
4.1	Woonbehoeften van ouderen, mensen met een beperking en uitstroomdoelgroepen opnemen in het volkshuisvestingsprogramma en vertalen naar concrete projecten, zoals woonleefconcepten.	G
4.2	Begin 2026 presenteren we een plan "Wel thuis in een ander huis" voor het bevorderen van doorstroom van ouderen en starten we met de uitvoering van het plan. In dit plan werken we een aantal instrumenten uit die we als partijen kunnen gaan toepassen. Zo maken we een gezamenlijk verhaal over doorstromen in Groningen.	G/C
4.3	Corporaties brengen in drie woonzorgcirkels (Paddepoel, Vinkhuizen en De Wijert) de huidige toegankelijkheid en de potentie van hun bestaande aanbod in kaart en rapporteren daarover in het eerste kwartaal van 2026. De inventarisatie is basis voor gesprekken over een gezamenlijk vastgoedprogramma gericht op wonen en zorg in deze wijken.	C
4.4	Corporaties brengen in beeld in welke gebouwen scootmobielplekken nodig zijn en gaan daarover in gesprek met de gemeente.	C
Duurzaamheid		
5.1	Realisatie: Zie bijlage activiteitenoverzicht.	C
5.2	De gemeente betreft de corporaties vroegtijdig in het proces totstandkoming van het Omgevingsprogramma warmte en de planning/prioritering van de gemeente hierin.	G
5.3	De gemeente betreft VvE's vroegtijdig in de plannen bij de gebiedsaanpakken aardgasvrij om hun aangehaakt te houden. Daarnaast zetten corporaties en de gemeente zich in om monumenten en VvE's te verduurzamen en te isoleren.	G
5.4	Gemeente en corporaties spreken af dat de gemeente in 2026 een voorstel maakt voor de precariokosten in de wijkvernieuwing ten behoeve van de gemeentelijke begroting voor 2027. Het afwegingskader voor karakteristieke en beeldbepalende panden wordt onderdeel van het mengpaneel dat we in 2026 voor een aantal gebieden op wijkniveau gaan maken.	G/C
5.5	Corporaties en gemeente gaan in 2026 samenwerken aan een vervolg op 'De aanpak naar CO2-neutraal' die past bij de woningvoorraad en de beschikbare alternatieven voor aardgas. Op basis van gemiddelden wordt hiervoor een warmtevraagreductie-pad gemaakt. Daarnaast werken we een plan uit voor de haalbaarheid van het opwekken van hernieuwbare energie.	G/C
5.6	Samen met Warmtestad schrijven de corporaties, de gemeente Groningen en Grunneger Power een duidelijk en transparant verhaal voor de bewoners over de overstap van aardgas naar het warmtenet.	G/C
5.7	Nijestee, De Huismeesters, Lefier, Patrimonium, gemeente Groningen en WarmteStad maken voor juli 2026 een langjarige integrale planning voor het aansluiten van gebouwen op het warmtenet Noordwest. Deze planning én de bijbehorende samenwerkingsafspraken worden vastgelegd in een nader te bepalen overeenkomst.	G/C

7.4 Overzicht doelstellingen

Doelstelling		Actiehouder (C/G)
Duurzaamheid (vervolg)		
5.8	De gemeente waarborgt als aandeelhouder van WarmteStad dat er evenwichtige warmtetarieven worden vastgesteld rekening houdend met alle belangen en zoveel mogelijk tegemoetkomend aan het laaghouden van de woonlasten. Belangrijk uitgangspunt daarbij blijft het principe 'niet-meer-dan-anders'.	G
5.9	In de bestaande woningvoorraad voeren we waar mogelijk 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.	C
Aandachtsgroepen		
6.1	Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting werd op 3 juli 2025 door de Tweede Kamer aangenomen en ligt nu bij de Eerste Kamer. In 2026 stellen we een plan van aanpak op in het kader van deze nieuwe wet, waarbij afspraken gemaakt worden voor geclusterd wonen, statushouders en overige aandachtsgroepen.	G/C

8 Activiteitenoverzicht

	De Huismeesters		Lefier		Nijestee		Patrimonium		Wierden en Borgen		Woonborg		Totaal	
LEEFBAARHEID														
Veilige, fijne buurt	2026		2026		2026		2026		2026		2026		2026	
Leefbaarheidsbudget	€ 806.000		425.690		€ 753.000		€ 383.888		€ 354.000		€ 135.000		€ 2.857.578	
											gehele werkgebied			
BESCHIKBAARHEID	31-12-2024		31-12-2024		31-12-2024		31-12-2024		31-12-2024		31-12-2024		31-12-2024	
Samenstelling sociale woningvoorraad	2026	Percentage	2026	Percentage	2026	Percentage	2026	Percentage	2026	Percentage	2026	Percentage	2026	Percentage
Meergezinswoningen	5.525	77%	6.659	66%	10.297	78%	5.243	85%	552	25%	388	39%	28.664	72%
Eengezinswoningen	1.062	15%	1.143	11%	2.167	16%	908	15%	1.630	75%	617	61%	7.527	19%
Onzelfstandige woningen	557	8%	2.295	23%	685	5%	8	0%		0%		0%	3.545	9%
Sociale woningvoorraad	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030
Nieuwbouw met locatie (VHE)	183	590	50	856	68	620	18	541	41	187		10	360	2.804
Waarvan onzelfstandig												0		0
Nieuwbouw zonder locatie		44		57				10		343		100		554
Overige toevoegingen												9		9
Sloop	-69	-338		-290	-33	-311	-22	-55	-21	-21		-5	-145	-1.020
Verkoop	-29	-117	-20	-100	-143	-406	-20	-100	-5	-25	-2	-7	-219	-755
Overige onttrekkingen						-251						0		-251
Voorraadontwikkeling	85	135	30	523	-108	-348	-24	396	15	484	-2	107	-4	1.341
Middenhuur	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030
Nieuwbouw met locatie				174	39	200		30					39	404
Nieuwbouw zonder locatie								32						32
Overige toevoegingen			40										40	0
Sloop														0
Verkoop			-15	-75	-10	-50							-25	-125
Overige onttrekkingen														0
Voorraadontwikkeling middenhuur	0	0	25	99	29	150	0	62	0	0	0	0	54	311
Flex	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030
Flexwoningen								150					0	150

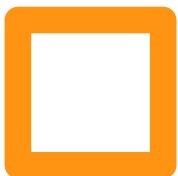
8 Activiteitenoverzicht

	De Huismeesters		Lefier		Nijestee		Patrimonium		Wierden en Borgen		Woonborg		Totaal	
BETAALBAARHEID														
Betaalbare woningen (portfoliebeleid)	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030
Kwaliteitskortingsgrens	434	6%	2.483	32%	1.060	8%	268	4%	95	4%	62	6%	4.402	12%
Betaalbaarheid laag	4.327	64%	3.000	38%	3.493	27%	3.403	55%	1.122	51%	446	44%	15.791	43%
Betaalbaarheid hoog	1.089	16%	697	9%	1.886	14%	1.217	20%	424	19%	91	9%	5.404	15%
Subtotaal onder 1e en 2e aftoppingsgrens	5.850	87%	6.180	79%	6.439	49%	4.888	79%	1.641	75%	599	60%	25.597	69%
Duur sociale huur	913	13%	970	12%	5.110	39%	1.213	20%	523	24%	318	32%	9.047	24%
Middenhuur		0%	493	6%	1.600	12%	58	1%		0%	88	9%	2.239	6%
Vrije sector		0%	159	2%		0%		0%	18	1%		0%	177	0%
Huurbeleid	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030
Streefhuur/maximaal redelijk	86%	-	-	-	-	-	71%	-	69%	-	71%	-	niet beschikbaar	-
Huidige huur/maximaal redelijk	64%	-	61%	-	65%	-	63%	-	59%	-	56%	-	63%	-
WONEN EN ZORG														
Zorggeschikt	2026	2026 tm 2030	2026	2026 tm 2030	2026	2026 tm 2030	2026	2026 tm 2030	2026	2026 tm 2030	2026	2026 tm 2030	2026	2026 tm 2030
Woonzorgcirkels	3		niet beschikbaar		3		2	100%	n.v.t.				NTB	
Geclusterd	175*		niet beschikbaar		niet beschikbaar		138	138	niet beschikbaar		18	18	niet beschikbaar	
Nieuwbouw geclusterd	94		niet beschikbaar				0	40	niet beschikbaar				niet beschikbaar	
Zorggeschikt	176*		niet beschikbaar		niet beschikbaar		76	96	niet beschikbaar				niet beschikbaar	
Nieuwbouw zorggeschikt	0		niet beschikbaar		2	17	0	0	niet beschikbaar				niet beschikbaar	
Nultrede (VHE): Huidige aandeel van totale bezit	1.643		niet beschikbaar		niet beschikbaar		1873	2303	niet beschikbaar		491	491	niet beschikbaar	
Nultrede (VHE): Aantal toegevoegd	162		21	1.058	73	756	0	430	niet beschikbaar				niet beschikbaar	

8 Activiteitenoverzicht

	De Huismeesters		Lefier		Nijestee		Patrimonium		Wierden en Borgen		Woonborg		Totaal	
DUURZAAMHEID														
Aantallen	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030
Aantal woningen te verduurzamen	374	930	163	1.501	544	1.824	131	1.356	80	349	42	190	1.334	6.150
Aantal woningen naar basiskwaliteit	242	755	163	1.501	394	1.299	48	888	98	393	42	184	987	5.020
Benchmark							2024	2025			2024	2025		
Netto warmtevraag	106,4		119,4		104,4		108	ONB	123,8		116,1	ONB	110,5	
Gemiddelde EP2	178,1		184,6		179,9		180,6	164	184,4		179,3	175,8	181,1	
Gemiddelde energielabel (letter)	B		B		B		B	B	B		B	B	B	
Warmtetransitie	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030	2026	2026 t/m 2030		
Aardgasvrij bestaande bouw	298	716		859	186	827	319	395					803	2.797
Aardgasvrij nieuwbouw	183	590	50	1.087	107	820	18	551	41	530			399	3.697
Warmtenet aansluitingen bestaande bouw	294	619		612	186	827	319	395					799	2.453
Warmtenet aansluitingen nieuwbouw	88	160		76	44	414		76					132	726
Percentage aardgasvrij totale voorraad	<i>niet beschikbaar</i>		8%	24%	23%	32%	11%	19%	<i>niet beschikbaar</i>		13%	22%	<i>niet beschikbaar</i>	
Geregistreerd energielabel														
Ergielabel A of beter	3.332	51%	3.611	47%	5.755	44%	2.836	46%	1.208	55%	645	64%	17.387	47%
Ergielabel BCD	2.707	41%	3.491	45%	6.667	51%	3.239	53%	878	40%	350	35%	17.332	47%
Ergielabel EFG	493	8%	639	8%	727	6%	53	1%	91	4%	10	1%	2.013	5%

Peildatum gegevens: 1 november 2025



9 Werkwijze en monitoring

Met deze meerjarige prestatieafspraken hebben de gemeente Groningen, de corporaties en huurdersorganisaties voor langere termijn een koers uitgezet.

Voor de periodieke monitoring beoordelen we de voortgang door middel van een stoplichtmodel. Dit is een hulpmiddel om te bepalen welke punten extra aandacht behoeven op het BO in het vierde kwartaal.

Beoordeling voortgang

Bij een jaarlijkse evaluatie van de afspraak wordt elke afspraak beoordeeld met een kleur met bijbehorende status.

- Groen: afspraak verloopt volgens planning en afspraak.
- Oranje: afspraak is volgens planning gestart, maar er is sprake van (a) vertraagde uitvoering of (b) een verwachte vertraging of wijziging in de resultaten.
- Rood: afspraak is (a) niet volgens planning gestart, (b) het resultaat is niet gerealiseerd of (c) geplande afspraak vervalt.

Jaarprogramma

Per jaar stellen we een jaarprogramma op. Dit is het activiteitenoverzicht en het overzicht doelstellingen (zie pag. 16 e.v.). Daarin geven we aan wat we per afspraak in het komende jaar precies willen gaan doen en wie actiehouders is. In het eerste kwartaal van het volgende jaar vullen de partijen de tabel in: is de afspraak het afgelopen jaar uitgevoerd zoals bedoeld (en zo niet, wat is daarvan de reden). Op basis daarvan beoordelen we gezamenlijk of de voortgang voldoende is. Het jaarprogramma is leidraad voor het gesprek en hulpmiddel om de voortgang te beoordelen. De afspraken die oranje of rood zijn, bespreken we in de bestuurlijke overleggen. Deze nieuwe manier van monitoring proberen we uit in 2026 en wordt in het eerste kwartaal van 2027 geëvalueerd. In 2029 stellen we nieuwe prestatieafspraken op voor de opvolgende jaren.

1 april	Bestuurlijke bijeenkomst: Evaluatie voorgaande jaar
1 sept	1 september: Eerste concept activiteitenoverzicht en doelstellingen verstrekken
eind sept	Tripartite overleg: Bespreken activiteitenoverzicht en aandachtspunten
eind okt	Bestuurlijke bijeenkomst Vaststellen activiteitenoverzicht en doelstellingen komende jaar
voor 15 dec	Gezamenlijke bijeenkomst Ondertekening activiteitenoverzicht en doelstelling komende jaar

10.1 Begrippenlijst

Aandachtsgroepen

Mensen die, door sociale, economische of fysieke omstandigheden, minder kansen hebben op de woningmarkt en daardoor speciale aandacht of begeleiding nodig hebben bij het vinden van passende huisvesting. Voorbeelden zijn statushouders, dak- en thuislozen, ouderen, studenten, mensen met een zorgvraag en mensen die uitstromen uit een instelling.

Activiteitenoverzicht

Het overzicht (bijlage van deze prestatieafspraken) van de geplande aantallen woningbouw, woningtransitie en overige gekwantificeerde activiteiten. Het activiteitenoverzicht is opgesteld voor de termijn van 5 jaar, en wordt ieder jaar gemonitord, geëvalueerd en bijgewerkt.

Aftoppingsgrens

De jaarlijks vastgestelde maximale huurprijs voor sociale huurwoningen, bedoeld om de huurtoeslag te verlagen voor huishoudens waarvan de huur boven deze grens uitkomt. Er zijn twee verschillende aftoppingsgrenzen: een lagere voor een- of tweepersoonshuishoudens en een iets hogere voor huishoudens van drie of meer personen.

Basiskwaliteit
(isolatiestandaard/toekomstklaar)
Beschermd wonen

Het minimale kwaliteitsniveau van de woningen, meestal uitgedrukt in de isolatiestandaard.

Een woonvorm met professionele begeleiding voor mensen met psychische of psychosociale problemen die (nog) niet zelfstandig kunnen wonen, met als doel het bevorderen van zelfstandigheid in een veilige omgeving.

Betaalbare huurvoorraad

In dit document wordt hiermee bedoeld: Het totaal van sociale huurwoningen inclusief middenhuur (huur tot € 1.184,82 prijspeil 2025).

Binnenklimaat

De combinatie van o.a. temperatuur, luchtvochtigheid, luchtkwaliteit, ventilatie, licht en geluid binnen een gebouw of leefomgeving, die de gezondheid, het comfort en de productiviteit van de bewoners beïnvloeden.

Bio-based

Het gebruiken van bouwmaterialen gemaakt van dierlijk materiaal of van schimmels, planten, bacteriën die ecologisch verantwoord geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt worden.

Bouwrijpe locaties

Een stuk grond waarop direct gebouwd kan worden, omdat alle voorbereidende werkzaamheden zijn afgerond.

Campuscontracten

Type huurovereenkomst voor studenten en promovendi, waarbij de huurperiode gekoppeld is aan de duur van de studie of het onderzoek aan een onderwijsinstelling.

Circulariteit

Het continu hergebruiken en opnieuw inzetten van producten, onderdelen en materialen om afval te verminderen.

CO2 neutraal

Tijdens de bouw en tijdens het gebruik wordt er geen CO2 uitgestoten, of de uitstoot wordt gecompenseerd, bijvoorbeeld met groene stroom.

Comfortmaatregelen

Maatregelen die het wooncomfort voor ouderen en zorgbehoevenden langer thuis kunnen wonen.

Conceptuele en fabrieksmatige bouw

Bij conceptueel bouwen koopt de corporatie bestaande woningconcepten op de markt in, in plaats van zelf nieuwbouwprojecten te ontwikkelen. Bij fabrieksmatige bouw (prefab- of modulair bouwen) worden onderdelen, modules of zelfs volledige woningen in een fabrieksomgeving gemaakt en pas daarna geplaatst op de bouwlocatie.

10.2 Begrippenlijst

Draagkracht	Het vermogen van die wijk om een bepaalde hoeveelheid mensen, activiteiten en druk te "dragen" of op te vangen zonder dat de leefbaarheid en het welzijn van de bewoners er aanzienlijk negatief door wordt beïnvloed.
Doorstroming	Het proces waarbij mensen verhuizen van de ene woning of situatie naar de andere, waardoor de oorspronkelijke plek vrijkomt voor iemand anders.
Energiecoach/-fixer	Een professional die jou persoonlijk advies en begeleiding geeft om je energieverbruik te verminderen en je huis energiezuiniger te maken.
Energietabel	Een officiële registratie die aangeeft hoe energiezuinig een woning is, met een schaal van A (zeer zuinig) tot G (zeer onzuinig).
Forfaitaire EP2 warmtevraag	Het fossiele energiegebruik van een woning, uitgedrukt in kWh per vierkante meter per jaar.
Gebiedsanalyse	Een onderzoek naar een bepaald gebied om de huidige situatie en de belangrijkste kenmerken, trends en problemen te begrijpen.
Gebiedsaanpak aardgasvrij	Een gestructureerde aanpak om wijken of buurten stapsgewijs aardgasvrij te maken.
GKB	Groningse Kredietbank
Hittestress	Gezondheidsklachten en overlast die ontstaan als het lichaam zijn temperatuur niet goed kan reguleren door te hoge temperaturen, vaak verergerd door een hoge luchtvochtigheid. Dit kan variëren van lichte klachten zoals hoofdpijn en concentratieproblemen tot ernstigere vormen zoals een hitteberoerte, en vormt een groeiend probleem door klimaatverandering.
Huurmatiging	Het geheel van mogelijkheden van huurverlaging, huurbevrozing of een aangepaste huurverhoging, met als doel het beperken van de stijging van huurprijzen voor individuele huurders of voor groepen huurders.
Illegale onderverhuur	Het onderverhuren van een woning door een hoofdhuurder zonder toestemming van de verhuurder.
Innovatieve projecten	Projecten gericht op het ontwikkelen en implementeren van nieuwe, verbeterde producten, diensten, processen en technologieën die waarde toevoegen aan de organisatie en voor de bewoners.
Investeringsruimte	Het beschikbare financiële bedrag dat een onderneming kan investeren, nadat rekening is gehouden met de bestaande financiële situatie.
Klimaat adaptief	Het nemen van maatregelen om ons aan te passen aan de huidige en verwachte gevolgen van klimaatverandering.
Koppelkansen	Gelegenheden om bij een bestaand project of initiatief extra voordeel te behalen door het combineren van verschillende doelstellingen of werkzaamheden.
Labeling	In dit document bedoeld: Woningen die voorzien zijn van een label "jongerenwoning" of "seniorenwoning" of een ander specifiek kenmerk dat is gebruikt bij de woonruimteverdeling.

10.3 Begrippenlijst

Leefbaarheid	De mate waarin de woonomgeving aansluit bij de wensen en eisen van bewoners, betreffende de fysieke omgeving (schoonheid, voorzieningen, groen), de sociale omgeving (sociale interactie, ontmoeting) en veiligheid (overlast, criminaliteit).
Maatschappelijke opvang	Biedt tijdelijke opvang en begeleiding aan dak- en thuislozen die door uiteenlopende problemen hun woning zijn kwijtgeraakt of dreigen te verliezen. Naast onderdak, krijgen mensen professionele hulp bij het aanpakken van hun problemen, zoals schulden, verslaving of huiselijk geweld, met als doel weer zelfstandig te kunnen wonen.
Mengpaneel	Instrument om verschillende belangen rond een nieuwbouwproject in kaart te brengen en af te wegen, met als doel het besluitvormingsproces te versnellen.
Middenhuur	Huursector voor middeninkomens met een huurprijs tussen de sociale huur (huurgrens) en de dure vrije sector (liberalisatiegrens), wat een betaalbare woning moet bieden voor huishoudens die te veel verdienen voor sociale huur, maar te weinig voor de vrije sector.
Middeninkomen	Middeninkomens zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen van € 47.699 euro tot € 62.191 euro (prijspeil 2024) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van € 52.671 euro tot € 82.921 euro (prijspeil 2024).
Nationale Prestatieafspraken	Bindende afspraken tussen het Rijk, woningcorporaties (Aedes), gemeenten (VNG) en huurdersorganisaties, die gezamenlijk een meerjarenplan vormen om de volkshuisvestingsopgave in Nederland aan te pakken.
Netto warmtevraag	De energie die nodig is om een woning op temperatuur te houden. Hoe lager deze is, hoe beter de woning geïsoleerd is.
Onrechtmatig gebruik (van de woning)	Zie woonfraude
Ongedeelde gemeente	Een gemeente waar de bewoners geen nadelige gevolgen ondervinden van de sociale en ruimtelijke verschillen tussen groepen.
Onzelfstandige verhuur	Woonruimte zonder eigen toegang, keuken, badkamer en toilet, waarbij de huurder afhankelijk is van gedeelde voorzieningen met andere huishoudens in de woning of het gebouw (kamerbewoning).
Participatie	Het meepraten door inwoners over plannen in hun leefomgeving en woning
Pilot-project	Proefproject, wordt gebruikt om de haalbaarheid van het project te toetsen, voordat het op grotere schaal wordt toegepast.

10.4 Begrippenlijst

Realisatiestimulans	Financiële regeling van de Nederlandse overheid waarmee gemeenten een vast bedrag ontvangen voor elke betaalbare woning waarvan de bouw is gestart. Het doel is om de bouw van sociale huur-, middenhuur- en betaalbare koopwoningen te stimuleren, de administratieve lasten te verlagen en de woningbouwproductie te versnellen.
Renovatie	Het proces van het herstellen, verbeteren en gedeeltelijk vernieuwen van een bestaand gebouw, zodat het weer voldoet aan de huidige normen en behoeften.
Ruimtelijke kwaliteit	De mate waarin een omgeving functioneel, aantrekkelijk, herkenbaar en duurzaam is, rekening houdend met de belangen van mens, plant en dier. Het omvat de gebruikswaarde (praktische en functionele inrichting), de belevingswaarde (eigenheid, schoonheid en herkenbaarheid) en de toekomstwaarde (duurzaamheid en aanpasbaarheid).
Schuldhulptraject	Een traject waarbij de gemeente mensen helpt bij het oplossen van problematische schulden. De gemeente probeert dan overeenstemming te bereiken met alle schuldeisers over de afbetaling van de schulden. Als dit minnelijke traject niet lukt, kan er een aanvraag worden gedaan voor een wettelijke schuldsanering (Wsnp).
Slagingskansen	De kans (%) dat een woningzoekende de woning toegewezen krijgt.
Sociale cohesie	De mate waarin mensen zich met elkaar en met instanties verbonden voelen, zich solidair gedragen en zich betrokken voelen bij de samenleving.
Sociale huur	Een betaalbare woning, verhuurd door woningcorporaties of particuliere verhuurders, met een maximale huurprijs van € 900,07 in 2025.
Statushouder	Een asielzoeker die een verblijfsvergunning voor Nederland heeft gekregen en daardoor een legale verblijfsstatus heeft.
Toewijzingsruimte	Vrije toewijzingsruimte: het percentage vrijkomende sociale huurwoningen dat een woningcorporatie niet hoeft toe te wijzen aan de inkomensdoelgroep. Reguliere toewijzingsruimte is 7,5%, en in een aantal wijken verhoogd naar 15% vanwege sociale problematiek.
Uitleggebieden	Gebieden buiten bestaande stedelijke kernen die bedoeld zijn voor uitbreiding van de stad.
Urgentie	Urgentie geeft je voorrang op de wachtlijst voor een sociale huurwoning.
Versnellingstafel	Bij de versnellingstafel zitten gemeente en marktpartijen aan tafel om samen de woningbouwontwikkeling te versnellen en te zorgen dat projecten aansluiten bij de lokale woonopgave en regionale doelstellingen. Naast de voortgang worden ook eventuele knelpunten in de realisatie van bouwlocaties besproken en gezocht naar oplossingen voor deze knelpunten.
Vroegsignalering	Het proactief en tijdig opsporen van inwoners die dreigen financiële problemen te krijgen, zodat zij hulp kunnen ontvangen voordat deze problemen uitgroeien tot problematische schulden.

10.5 Begrippenlijst

Verduurzaming	Het doorvoeren van aanpassingen om het energieverbruik te verminderen en de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen te verkleinen.
Volkshuisvestingsprogramma	Het Rijk, provincies en gemeenten maken verplicht een volkshuisvestingsprogramma. Hierin staat concreet hoeveel, waar en voor welke specifieke doelgroepen – zoals ouderen en studenten – zij gaan bouwen. Provincies moeten daarnaast, samen met gemeenten, zorgen voor voldoende bouwlocaties voor woningen.
VVE	Vereniging van eigenaren (bij een complex van koopwoningen of gecombineerde huur- en koop, met meerdere eigenaren).
Warmtenet	Een ondergronds leidingennetwerk dat warmte transporteert van een centrale warmtebron naar huizen en gebouwen, waardoor deze worden verwarmd en voorzien van warm tapwater.
Warmtestad	In het noordwesten van Groningen (Zernike, Vinkhuizen, Paddepoel, Selwerd, Kostverloren) wordt een warmtenet aangelegd om ca. 10.000 inwoners te voorzien van duurzame warmte.
Warmtevraag-reductiepad	De concrete stappen om de warmtevraag van gebouwen te verlagen, gericht op isolatie en het gebruik van duurzame verwarmingssystemen.
Wettelijk urgente aandachtsgroepen	Groepen mensen die op grond van de huisvestingsverordening wettelijk voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen.
Wijkopbouw	Langdurige inzet van organisaties, bewoners en andere betrokken partijen om gezamenlijk de leefsituatie in een wijk te verbeteren.
Wijkverkenning	Onderzoek in een wijk om een helder beeld te krijgen van de leefomgeving, waarbij bewoners, gemeente en andere betrokkenen samenwerken om de behoeften, wensen en uitdagingen binnen de wijk in kaart te brengen en te verbeteren.
Wijkvisie	Lange termijn plan dat de toekomstige ontwikkeling van een wijk schetst, opgesteld in samenwerking met bewoners en andere belanghebbenden
Wijkvernieuwing	Alomvattende aanpak om de leefbaarheid in wijken te verbeteren, waarbij niet alleen woningen worden gerenoveerd of vernieuwd, maar ook sociaal welzijn, veiligheid, duurzaamheid en openbare ruimtes worden aangepakt.
Wederkerigheid	Gelijkwaardigheid en een verplichting ten opzichte van elkaar om iets bij te dragen aan het geheel.
WMO aanpassingen	Een aanpassing in een woning om deze beter toegankelijk en bruikbaar te maken voor mensen met een beperking, zodat ze langer zelfstandig thuis kunnen wonen, gefaciliteerd en gefinancierd door de gemeente.
Woningwet	Nederlandse wetgeving voor de verhuur van sociale huurwoningen.

10.6 Begrippenlijst

Woonfraude	Oneigenlijk of oneerlijk gebruik van een woning voor doeleinden anders dan de bedoelde woonfunctie. Bijvoorbeeld illegale onderhuur, oneigenlijk gebruik zoals bedrijfsruimte, hennepplantages of langdurige leegstand of overbewoning.
Woonlastenaanpak	Inzicht hebben in het geheel aan kosten voor wonen, en de mogelijkheden tot subsidies en besparingen, om te zorgen dat woonlasten zo laag mogelijk zijn.
Woonleefconcept	Een manier van wonen die wonen, welzijn en zorg met elkaar verbindt, gericht op het creëren van een prettige en sociale leefomgeving die past bij de bewoners, zoals senioren of jongeren met een zorgvraag.
Woonruimteverdeelbeleid	Het beleid dat gemeente en woningcorporaties gebruiken om huurwoningen te verdelen onder woningzoekenden. Het bevat regels voor wie in aanmerking komt voor een woning, hoe de toewijzing plaatsvindt (het puntensysteem en urgentie) en hoe gemeente stuurt op betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen.
Woonurgentie Groningen	Woonurgentie Groningen behandelt aanvragen van woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor een voorrangspositie. Woonurgentie Groningen werkt in opdracht van de zeven Groninger corporaties en op basis van de huisvestingsverordening van de gemeente Groningen.
Woonzorgcirkel	Woonzorgcirkels geven aan waar zich binnen de gemeente bij voorkeur (potentieel) geschikte locaties bevinden voor de huisvesting van ouderen. Randvoorwaardelijk daarbij is de nabijheid van voorzieningen die bijdragen aan zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met zorg of ondersteuning. Denk aan supermarkten, huisartsen en ontmoetingsplekken.
Zorgbehoefte	De behoefte om zorg of ondersteuning te krijgen, omdat de persoon zelf niet in staat is om bepaalde taken of activiteiten uit te voeren door bijvoorbeeld ziekte, een handicap of een verstandelijke beperking. Het omvat de benodigde hulp bij het dagelijks leven, van medische zorg tot hulp bij het huishouden.

11 Ondertekening

Gemeente Groningen

H.E.H. van Niejenhuis

Corporaties:

Nijestee – S. van der Tol

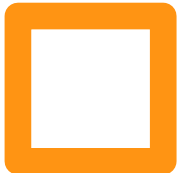
Lefier – E. Dost

De Huismeesters – J.A. Hartholt

Patrimonium – B. Krajenbrink

Woningstichting Wierden en Borgen – M. van Olffen

Woonborg – A. Nagel



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

9 december 2025

Huurdersorganisaties:

Huurdersraad Nijestee – H. Harms

KAR – S. de Boer

Grobos – S. van der Zee

HPPG – C. Bolt

Huurdersraad De Huismeesters – R. Visser

Huurdersorganisatie HEG – I. Douma

Huurdersvereniging Hoogkerk-Noorddijk – A. van Duin

AH Woon – N. Helder



HUURDERSRAAD
NIJESTEE



DE HUISMEESTERS
Altijd in de buurt!



lefier



Nijestee i



Prestatieafspraken Groningen 2026-2030

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.