

# Concept Prestatieafspraken 2025



Lefier  
Groninger Huis  
Woonzorg Nederland  
Gemeente Midden-Groningen  
Huurdersraad Hoogezand-Sappemeer  
Stichting Bewonersraad Slochteren  
Stichting Huurders Advies Groep Groninger Huis

## 1. Inleiding

De kaderafspraken 2021-2026 en vijf themabijeenkomsten zijn de basis voor deze prestatieafspraken voor 2025. De afspraken gaan over samenwerking, betaalbaarheid, beschikbaarheid, wonen & zorg, leefbaarheid en verduurzaming & klimaatadaptatie. Bij ieder thema staan (als eerste) de ambities en de onderwerpen uit de kaderafspraken. Dit is ter introductie op de gezamenlijke afspraken. De afspraken zijn zo kort en bondig mogelijk geformuleerd en cursief weergegeven. Waar nodig en wenselijk is een korte toelichting toegevoegd.

Op 26 september 2024 heeft de gemeenteraad van Midden-Groningen de Woonvisie Midden-Groningen 2024-2030 vastgesteld. Deze woonvisie is de basis voor nieuwe meerjarige afspraken en de toekomstige jaarlijkse afspraken. Bij het maken van de afspraken voor 2025 is rekening gehouden met de nieuwe woonvisie. Daarnaast zijn maatschappelijke en economische ontwikkelingen van invloed. Deze ontwikkelingen (context) krijgen net als in 2024 aandacht.

## 2. Woonvisie Midden-Groningen 2024-2030: met focus vooruit

Deze woonvisie is op 26 september 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Met de Woonvisie Midden-Groningen 2024-2030 blijft de gemeente inzetten op goed wonen voor alle inwoners. De gemeentelijke inzet richt zich op: versnellen van de woningbouw, een strategie voor dorpen en het landelijk gebied, een strategie voor het stedelijk gebied, goed en betaalbaar wonen en groepen die het moeilijk(er) hebben op de woningmarkt.

De nieuwbouwpoging uit het woningmarktonderzoek 2022 van corporaties, huurdersorganisaties en gemeente is de leidraad voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. In de sociale huursector zijn ca. 360 woningen extra nodig tussen 2023 en 2030.

## 3. Veranderende context

### Landelijk beleid: nationale woon-en bouwagenda

Landelijk is er sprake van een grote woningbouwopgave. Het Rijk wil aan deze opgave werken via de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hier volgt een korte toelichting.

#### *Nationale woon- en bouwagenda*

De landelijke overheid (het Rijk) neemt regie op de volkshuisvesting vanwege de schaarste aan (betaalbare) woningen. Het Rijk wil de woningbouw versnellen en heeft daarom de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Doel van de agenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De uitvoering van de agenda gebeurt met zes programma's:

- Woningbouw (900.000 woningen tot en met 2030);
- een thuis voor iedereen (huisvesting aandachtgroepen);
- betaalbaar wonen;
- leefbaarheid en veiligheid;
- verduurzaming gebouwde omgeving;
- wonen en ouderen.

### *Nationale prestatieafspraken volkshuisvesting*

Minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening heeft nationale prestatieafspraken volkshuisvesting gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. Hierin staan onder andere bindende afspraken over de bouw van sociale huurwoningen.

### *Woondeal Regio Groningen Assen (RGA)*

De provincies Groningen, Drenthe en de gemeenten Groningen, Midden-Groningen, Hogeland, Westerkwartier, Assen, Tynaarlo en Noordenveld hebben in februari 2023 een woondeal getekend met de minister. De deal gaat over het toevoegen van 20.000 woningen in de regio, waarvan 16.000 in de Groningse RGA-gemeenten. In Midden-Groningen moeten tussen 2023 en 2030 nog ca. 1.250 woningen worden toegevoegd.

### **Nieuwe wet- en regelgeving: wet versterking regie volkshuisvesting**

De wet versterking regie volkshuisvesting geeft het Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen regie te voeren op de volkshuisvesting. De wet is op 7 maart 2024 naar de Tweede Kamer gestuurd.

Doel van de wet is dat Rijk, provincies en gemeenten meer grip hebben op de woningbouw (snelheid, aantallen, locaties, voldoende betaalbare huizen). Ook staan in de wet regels over de huisvesting van kwetsbare groepen. Het gaat dan om urgentie en een evenwichtige verdeling in de regio. Het wetsvoorstel regelt tot slot dat de lokale prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties worden versterkt en afdwingbaar worden gemaakt. Gemeenten moeten een volkshuisvestingsprogramma opstellen: de woonvisie en woonzorgvisie zijn hier onderdeel van.

### **Energietransitie**

De energieprijzen schommelen sterk als gevolg van conflicten in de wereld. Sterke prijsstijgingen leiden tot een groter risico op 'energiearmoede'. Ook de gevolgen van klimaatverandering zijn steeds beter voelbaar met extreme hitte, bosbranden door droogte, overstromingen en wateroverlast. Het draagvlak voor energiebesparingsmaatregelen neemt toe. De landelijke overheid zet stappen in wetgeving en beleid voor de energietransitie, ook voor de huursector. In de nationale prestatieafspraken volkshuisvesting heeft de verduurzaming van de sociale huursector een belangrijke plek gekregen. Zo wordt er geen huurverhoging meer gevraagd aan zittende huurders wanneer de woning verduurzaamd wordt. Er zijn veel subsidies en pakketten gericht op energiebesparing en energiearmoede.

### **Nij Begun**

Het kabinetsplan 'Nij Begun' bestaat uit vijftig maatregelen om de ereschuld aan Groningers in te lossen. Dertig jaar (een generatie) lang investeert het Rijk in herstel en perspectief voor Groningen en Noord-Drenthe. Er wordt gewerkt aan een sociale en economische agenda. Hiervoor zijn kwartiermakers aangesteld.

### **Nij Begun & Kr8-corporaties en HPAG**

De Kr8-corporaties hebben samen met de HPAG gewerkt aan een woonactieplan. In het Woonactieplan staat beschreven wat nodig is om in de toekomst veilig en plezierig te kunnen wonen in Groningen. Het gaat om meer dan alleen de woning. Ook de woonomgeving en het sociale fundament zijn belangrijk. Daarom is het gezamenlijke doel dat huurders fijn, veilig en met trots kunnen wonen in Groningen.

De stem van de huurder is in het Woonactieplan het vertrekpunt. Huurders zijn geen eigenaar van hun woning. Daarmee is hun afhankelijkheidspositie groter dan die van particulieren. Woningcorporaties en huurdersorganisaties vinden wij het belangrijk om huurders een gezicht en positie te geven binnen de versterkingsopgave. Dit doen ze door de focus te verleggen naar het versterken van wonen in plaats van het versterken van

woningen. Hoe is vastgelegd in het gezamenlijke woonactieplan. Ook willen Kr8-corporaties en HPAG concrete afspraken maken met de belangrijkste samenwerkingspartijen en zoeken zij zoveel mogelijk aansluitingen bij bestaande initiatieven. Dit kunnen initiatieven zijn die voortvloeien uit Nij Begun of al bestaan.

Een aantal afspraken staan centraal:

- bewoners krijgen de ruimte om van een huis een thuis te maken;
- het is belangrijk dat bewoners een stem hebben in de versterking;
- bewoners krijgen van A tot Z en ook na Z begeleiding;
- extra aandacht voor wonen in laag temperatuurwoningen.

In 2025 geven corporaties, huurderorganisaties en gemeente vorm aan deze afspraken. De corporaties en huurderorganisaties nemen hiervoor het initiatief.

### Marktontwikkelingen

Wij zien dat de bouwkosten in hoog tempo stijgen. Dit maakt het steeds moeilijker om projecten te realiseren. Ook de rentestijgingen, beperkte voorraden en een tekort aan personeel zijn van invloed op de realisatie van projecten.

### Financiële positie gemeente en corporaties

Het huishoudboekje van corporaties en gemeente staat onder druk, net als dat van huurders. Verduurzaming en vernieuwing van de sociale huurvoorraad kost geld, maar is nodig om ook in de toekomst passende woningen te kunnen bieden. De landelijke overheid bezuinigt op het gemeentefonds. Dit betekent voor de gemeente Midden-Groningen dat vanaf 2026 minder geld te besteden is.

## 4. Samenwerking

Wij werken positief en goed samen en trekken als gelijkwaardige partners op. In de kaderafspraken 2021-2026 staan onze ambities voor en onze werkafspraken over samenwerking.



In 2025 zijn er een aantal bestuurlijke overleggen. Ook gebruiken wij themabijeenkomsten om de jaarafspraken voor 2026 voor te bereiden.

### Bestuurlijk overleg

Er zijn drie inhoudelijke bestuurlijke overleggen plus een tekenmoment voor de jaarschijf 2026 en nieuwe meerjarige prestatieafspraken. Deze overleggen worden voorbereid door de projectgroep prestatieafspraken. De inhoudelijke overleggen gaan over de evaluatie 2024, de voortgang 2025, de meerjarige prestatieafspraken en de concrete afspraken/acties voor 2026. Voor het bestuurlijk overleg worden de bestuursleden van de huurderorganisaties, de directeur-bestuurders van Lefier en Groninger Huis, de manager van Woonzorg Nederland en de portefeuillehouders wonen en sociaal domein van de gemeente plus adviseurs/gebiedsmanagers uitgenodigd.

### Projectgroep & themabijeenkomsten

Daarnaast zijn er een aantal themabijeenkomsten. De projectgroep prestatieafspraken doet de inhoudelijk voorbereiding. In de themabijeenkomsten wordt de basis gelegd voor de concrete afspraken voor 2026. De projectgroep betreft deskundigen (intern en extern). Nadrukkelijk worden ook zorgpartijen uitgenodigd. De gemeente en de corporaties zijn verantwoordelijk voor de praktische organisatie (locatie, uitnodigen en maken van afspraken met de inhoudelijk deskundigen) en het verwerken van de uitkomsten. De themabijeenkomsten sluiten aan bij de thema's uit de Woningwet: betaalbaarheid, beschikbaarheid, wonen & zorg, leefbaarheid en duurzaamheid & klimaatadaptatie.

## Afspraken 2025

- *De gemeente levert een woonzorgvisie met uitvoeringsprogramma op.*  
 De gemeente betreft bij partners het maken van de woonzorgvisie. Naast corporaties en huurderorganisaties zijn dit zorg- en welzijnsorganisaties. Van partners wordt aan de voorkant inbreng gevraagd. Huurdersorganisaties en andere belangenorganisaties worden uitgenodigd voor stakeholdersbijeenkomsten. Een vertegenwoordiging van corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties worden voor een brede projectgroep uitgenodigd.
- *Wij stellen nieuwe meerjarige prestatieafspraken vast.*  
 De nieuwe afspraken sluiten aan bij de uitkomsten van het woningmarktonderzoek uit 2022 en bij (nieuwe) wet- en regelgeving van de landelijke overheid. We verankeren de samenwerking in de nieuwe kaderafspraken. We houden vast aan dat wat goed gaat en vernieuwen waar nodig. De meerjarige afspraken bieden concrete handvatten voor de jaarlijkse afspraken.  
 De gemeentelijke woonvisie, het portefeuillemanagement van de corporaties en het 'inputdocument' van de huurderorganisaties zijn een gezamenlijk vertrekpunt. Ook houden wij rekening met de nationale prestatieafspraken en de woondeal Regio Groningen-Assen.  
 De gemeente coördineert en faciliteert een kerngroep. De nieuwe meerjarige prestatieafspraken worden voor 1 augustus 2025 door alle partners vastgesteld.
- *Regionale en/of provinciale afspraken die van invloed zijn op de lokale prestatieafspraken tussen huurderorganisaties, corporaties en gemeente worden gedeeld en besproken.*  
 Het gaat in het bijzonder om afspraken die voortkomen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda, zoals de nationale prestatieafspraken en de regionale woondeals én 'Nij Begun'. Niet alle bij de lokale prestatieafspraken betrokken partijen zitten aan tafel bij de uitwerking. Gelijkwaardigheid is een belangrijk uitgangspunt bij het maken van de lokale prestatieafspraken. Door elkaar tijdig te informeren en elkaar te betrekken houden wij vast aan die gelijkwaardigheid, zodat ieder zijn volwaardige tripartite rol kan uitoefenen. Het nakomen van deze afspraak vraagt in het bijzonder aandacht van gemeente en corporaties.
- *In 2025 geven corporaties, huurderorganisaties en gemeente vorm aan het woonactieplan van de Kr8-corporaties en de HPAG.*  
 De corporaties en huurderorganisaties nemen hiervoor het initiatief.

## 5. Betaalbaarheid

Steeds meer huishoudens hebben moeite om de eindjes aan elkaar vast te knopen. De energielasten zijn hoog en ook de boodschappen worden duurder. We willen sociale huurders helpen om grip te houden of meer grip te krijgen op hun huishoudboekje. Het is belangrijk dat de woonlasten voor financieel kwetsbare groepen zo laag mogelijk blijven. Dit vraagt blijvende aandacht en goed overleg/goede samenwerking. Daarom werken wij samen aan het versterken van het professionele netwerk.



We gaan op zoek naar mogelijkheden om signalen eerder op te pakken en/of hogere schulden te voorkomen. De Wet gemeentelijke schuldhelpverlening biedt de (juridische) basis, maar wij willen hier een plus op zetten.

### Uit de kaderafspraken

Wij vinden het belangrijk dat woonlasten (huur, energiekosten en gemeentelijke lasten) betaalbaar zijn en blijven voor onze doelgroepen.

In 2026 willen we samen het volgende bereikt hebben:

- De woonlasten voor huurders zijn gemiddeld niet sneller gestegen dan de inflatie.
- Investerings in verduurzaming hebben gemiddeld niet geleid tot verhoging van de woonlasten voor huurders.
- Er vinden geen huisuitzettingen meer plaats vanwege huurschulden.

De afspraken 2025 voor het thema betaalbaarheid gaan over:

- het betaalbaar houden van sociale huurwoningen;
- de gezamenlijke inzet om schulden te voorkomen en op te lossen;
- het aandeel goedkoop, betaalbaar laag en betaalbaar hoog in de sociale huurvoorraad.

### Afspraken 2025, gezamenlijke inzet

- *We organiseren een themabijeenkomst betaalbaarheid rond de zomer 2025.*  
We leggen in deze bijeenkomst de focus op het bereiken van de moeilijk en tot nu toe niet te bereiken mensen.
- *Samen met het gemeentelijke 'Teameropaf' denken wij na over een vervolg op de geldkrant.*  
We willen dat financieel kwetsbare doelgroepen weten welke hulp zij kunnen krijgen. en hoe zij die hulp kunnen aanvragen. Onze insteek is een communicatieplan dat gericht is het (7x) herhalen van de boodschap. Ook willen wij aanhaken bij andere acties voor de doelgroep. We denken daarbij concreet aan acties in het kader van leefbaarheid en energiezuinig maken van woningen.
- *We blijvende Voorzieningswijzer gebruiken.*

- *Gemeente en corporaties blijven samen met andere partners inzetten op vroegsignalering op grond van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening.*

#### Afspraken 2025, inzet gemeente

- *Sociale grondprijzen voor nieuwbouw*  
Voor de bouw van sociale huurwoningen op gemeentelijke kavels hanteert de gemeente sociale grondprijzen. Deze sociale grondprijzen stelt de gemeente ieder jaar vast in de grondprijzenbrief.
- *Teameropaf*  
Het Teameropaf van de gemeente blijft zich inzetten voor financieel kwetsbare inwoners en helpt hen om schulden te voorkomen of op te lossen. De Voorzieningswijzer is een van de hulpmiddelen. Het Teameropaf heeft een rol in de uitvoering van een aantal NPG-projecten.
- *Energiebesparing*  
De gemeente helpt inwoners met het treffen van energiebesparende maatregelen (zie onder duurzaamheid).

#### Afspraken 2025, inzet Lefier

- *Verduurzaming & woonlasten*  
De verduurzaming van onze woningen leidt tot lagere woonlasten van onze huurders.
- *Bij mutatie van een woning wordt de huur vastgesteld op de streefhuur.*  
Dit betekent dat de nieuwe huurprijs kan verschillen met wat de vertrokken huurder betaalde of wat andere huurders in hetzelfde type huis betalen. De huur kan hoger zijn maar ook lager. Wij hebben dit beleid met onze huurdersorganisaties vastgesteld.
- *Inzet wooncoach*  
De wooncoach komt bij huurders thuis om te adviseren over woongedrag, financiële keuzes, energiebesparende maatregelen, treffen van betalingsregelingen en het voorkomen van ontruimingen.

#### Afspraken 2025, inzet Groninger Huis

- *Bij mutatie van een woning wordt de nieuwe huurprijs de vastgestelde streefhuur van de woning.*  
Dit betekent dat de nieuwe huurprijs kan verschillen met wat de vertrokken huurder betaalde of wat andere huurders in hetzelfde type huis betalen. De huur kan hoger zijn, maar ook lager.
- *Ontwikkelen integraal streefhuurbeleid.*  
In het streefhuurbeleid wordt rekening gehouden met betaalbaarheid in combinatie met een zo objectief mogelijke prijs/kwaliteit verhouding van de woningvoorraad.
- *Geen E-, F- en G-labels meer.*
- *Geen huurverhoging bij verduurzaming woningen.*
- *Geen inkomensafhankelijke huurverhoging.*

#### Afspraken 2025, inzet Woonzorg Nederland

- *Samenwerking Geldfit*  
Woonzorg is in 2024 gaan samenwerken met Geldfit. Deze samenwerking loopt ook nog in 2025. Het is een samenwerking voor één jaar. Op basis van een evaluatie wordt besloten over een vervolg. Geldfit helpt bij financiële vragen, zorgen of problemen.
- *Inzet bewonersconsulent bij betalingsachterstanden (vroegsignalering)*  
De bewonersconsulent van Woonzorg komt zo snel mogelijk in actie bij betalingsachterstanden om huurders te helpen en erger te voorkomen.
- *Verduurzaming & woonlasten*  
De verduurzaming van onze woningen leidt tot lagere woonlasten van onze huurders.
- *Geen E-, F- en G-labels meer.*
- *Geen huurverhoging bij verduurzaming woning.*

## 6. Beschikbaarheid

Uit het gezamenlijk woningmarktonderzoek (2022) komt naar voren dat er meer sociale huurwoningen nodig zijn. De sociale huurvoorraad moet niet krimpen, maar groeien. De gemeente heeft in de 'Woonvisie Midden-Groningen 2024-2030; met focus vooruit' het gewenste woningbouwprogramma Opgenomen.



In deze prestatieafspraken staat hoeveel woningen in 2025 opgeleverd en gesloopt worden. Ook de verwachte verkoop is opgenomen en er wordt een doorkijk gegeven voor de komende jaren. De meeste ambities/doelen voor 2026 (zie het kader) zijn nog actueel.

### Uit de kaderafspraken

Om vraaguitval te voorkomen, en een acceptabele zoektijd naar een woning te behouden, is het belangrijk te werken aan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

In 2026 willen we samen het volgende bereikt hebben:

- Het aanbod van sociale huurwoningen is passend naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte zoals die naar voren komt uit periodiek woningmarktonderzoek voor de hele gemeente.
- De maximaal acceptabele gemiddelde zoektijd voor een passende sociale huurwoning is één tot twee jaar.
- Niemand hoeft vanwege spoed in een woning terecht te komen van slechte kwaliteit (en gezondheid). Voor maximaal twee jaar kan bij gebleken noodzaak een minder passende woning worden aangeboden.
- Minimaal 70% van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan reguliere woningzoekenden.
- Niet meer dan 30% van het vrijkomende aanbod wordt toegewezen via directe bemiddeling, waaronder urgent woningzoekenden en vergunninghouders.
- Er is een uniform systeem om woningen toe te wijzen binnen de gemeente.

We maken over de inzet van gemeente en corporaties om het aanbod van passende sociale huurwoningen te vergroten. Nieuwbouw is hiervoor van belang, maar we willen ook andere mogelijkheden onderzoeken.

### Afspraken 2025, gezamenlijke inzet

- *Wij organiseren een themabijeenkomst over beschikbaarheid.*  
Deze bijeenkomst moet meer richting geven aan het oppakken van de opgave voor nieuwbouw en herstructurering van de sociale huurvoorraad.
- *Maximaal 15% van de beschikbare woningen kunnen verhuurd worden aan huurders die niet tot de doelgroep behoren.*  
Huurders die niet tot de doelgroep behoren zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven € 52.671 (prijsspeil 2024, bron Ministerie VRO). De aanleiding voor het maken van deze afspraak is de herstructureringsopgave en de daaruit voortkomende opgave voor herhuisvesting. De praktijk is dat er huurders zijn met hogere inkomens die moeten verhuizen en een aanbod van de corporaties krijgen. Overigens is dit vanuit het perspectief van leefbaarheid en sociale veerkracht een wenselijke afspraak.
- *We werken aan een breed gedragen, regionaal afgestemde huisvestingsverordening.*  
De corporaties werken al een aantal jaren aan een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem (Groningen Huurt) met een uniform urgentiebeleid. De Wet versterking regie volkshuisvesting verplicht gemeenten een huisvestingsverordening/urgentiebeleid vast te stellen. Dit moet regionaal afgestemd zijn. In 2025 willen wij in Midden-Groningen een regionaal afgestemde huisvestingsverordening vaststellen. Zo lang die verordening niet is vastgesteld werken wij met de bestaande afspraken. De gemeente is primair verantwoordelijk voor de huisvestingsverordening en betreft woningcorporaties en huurdersorganisaties bij het opstellen.
- *We zoeken naar alternatieve oplossingen om mensen sneller passende woonruimte te bieden.*  
We verkennen creatieve oplossingen. Wij willen bijvoorbeeld samenwonen op de proef mogelijk maken/stimuleren. Ook onderzoeken wij of wij tijdelijke woonoplossingen kunnen bieden. In de gemeentelijke woonvisie wordt dit 'overbruggingswonen' genoemd. Hiermee willen wij voorkomen dat mensen geen dak boven hun hoofd hebben.

### Afspraken 2025, inzet gemeente

- *Ontwikkelen woningbouwlocaties*  
In de periode 2025-2030 worden verspreid over de gemeente woningbouwlocaties ontwikkeld. De gemeente blijft in gesprek met corporaties over toevoegen van sociale huurwoningen op gemeentelijke bouwlocaties. De gemeente wil concrete afspraken maken over de nieuwbouw van sociale huurwoningen op gemeentelijke locaties.
- *Stimuleren toevoegen betaalbare huurwoningen (met huurtoeslag bereikbaar)*  
De gemeente ziet mogelijkheden bij de transformatie van panden aan het historische lint. Regelmatig zijn er initiatieven van eigenaren/kleine ontwikkelaars voor starters. De ambitie is te komen tot concrete afspraken om woningen voor langere tijd betaalbaar te houden.
- *Onderzoek naar 'overbruggingswonen' voor spoedzoekers en mensen die tijdelijk woonruimte nodig hebben.*
- *Aanvragen subsidies om nieuwbouw te versnellen.*  
Het gaat om subsidies van het Rijk, zoals de Start bouwimpuls (SBI) waarmee onrendabele toppen deels weggenomen kunnen worden.

### Afspraken 2025, inzet Lefier

- *Lefier levert in 2025 56 woningen op in Hoogezand.*
  - 22 woningen aan de Burgemeester van Royenstraat West
  - 34 woningen in Gorecht-West, fase 5
- *Lefier sloop 122 woningen*  
Het betreft 23 woningen in Slochteren, (dit waren er 26 maar er zijn er al 3 vervroegd gesloopt i.v.m. logistieke redenen nieuwbouw) en 51 woningen in Schildwolde. De sloop wordt gevolgd door vervangende nieuwbouw. Het betreft woningen die in de versterkingsopgave zitten. In Noorderpark (Zeeheldenbuurt) worden 48 woningen gesloopt in het kader van de wijkvernieuwing. Lefier bereidt de sloop van nog eens 4 woningen in Schildwolde voor. Dit zijn woningen in het versnipperd bezit.
- *Lefier levert in 2026 en 2027 142 nieuwe woningen op.*  
Het gaat om 26 woningen in Slochteren, 57 woningen in Schildwolde en 59 woningen in Hoogezand (Zeeheldenbuurt, Noorderpark). Lefier bereidt de nieuwbouw van 4 extra woningen voor.
- *Lefier werkt verder aan plannen voor de jaren na 2025.*  
Dit betreft onder andere plannen voor nieuwbouw van 44 woningen in het Stadshart-Zuid en sloop plus vervangende nieuwbouw in de Zeeheldenbuurt in Hoogezand.

### Afspraken 2025, inzet Groninger Huis

- *Groninger Huis levert in 2025 73 woningen op*  
Het gaat om 33 appartementen (alleskunnners) aan de Winkelhoek in Hoogezand, 28 eengezinswoningen in Vosholen fase 2 (Sappemeer), 12 eengezinswoningen in Noordbroek (8 aan de Tuinbouwstraat en 4 aan de Clinge).
- *Groninger Huis sloop 36 woningen aan de Kerkstraat in Hoogezand en bouwt hetzelfde aantal terug in de periode 2025-2030.*
- *Groninger Huis heeft Hoogezand, Zuidbroek en Muntendam als 'kanskeren' aangewezen. Hier wil Groninger Huis de woningvoorraad laten groeien.*
- *Groninger Huis wil in 2025 haar toewijzbeleid vernieuwen.*  
Het doel is dat woningzoekenden een woning vinden die past bij de samenstelling en het inkomen van het huishouden.

### Afspraken 2025, inzet Woonzorg Nederland

Zie de afspraken onder de kop duurzaamheid.

### Doorlopende afspraken

- *Corporaties zijn terughoudend met de verkoop van woningen en het saldo van verkoop en koop is in principe niet hoger dan aangegeven in de biedingen.*  
Woningen die verkocht worden hebben minimaal label C en het gaat bij voorkeur om versnipperd/gespikkeld bezit (woningen in VvE's en/of woningen in rijtjes waar al is verkocht). Verkoop is een middel om de samenstelling van de voorraad beter aan te laten sluiten bij de vraag, daarnaast genereert verkoop ook de noodzakelijke financiële middelen voor de andere noodzakelijke opgaven zoals nieuwbouw en/of verduurzaming. In het kader van verduurzaming, herstructurering en om woonblokken weer compleet te maken kunnen woningen worden aangekocht.
- *De jaarlijkse taakstelling voor de gemeente wordt verdeeld over de corporaties.*  
Lefier en Groninger Huis nemen het grootste deel van de taakstelling voor hun rekening. Dit is gerelateerd aan de omvang van hun bezit. *Woonzorg Nederland levert een bijdrage aan de huisvesting van statushouders die 55 jaar of ouder zijn.*
- *De gemeente voert de koppeling uit van vraag en aanbod bij de huisvesting van statushouders*  
De gemeente doet dit in afstemming met de corporaties en Humanitas (contractpartner voor de integratie van nieuwkomers).

- *De huisvestingsopgave vanuit de uitstroom van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang wordt ingevuld door de corporaties.*

De verwachte uitstroom van Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang naar de gemeente Midden-Groningen gaat over 25-30 personen in 2025. Corporaties geven invulling aan de huisvestingsopgave. Deze wordt verdeeld over de corporaties, gerelateerd aan de omvang van hun woningvoorraad. We volgen de stappen uit de 'Klantreis uitstroom Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen'.

## 7. Wonen met zorg

De gemeente levert in 2025 een woonzorgvisie met een uitvoeringsprogramma op. De corporaties en huurderorganisaties worden hierbij betrokken. Zie ook de afspraak hierover in de paragraaf over samenwerking.

### Uit de kaderafspraken

Steeds meer mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag wonen (weer of langer) zelfstandig thuis. Daarnaast vergrijst Midden-Groningen.

### Gezamenlijke ambities

In 2026 willen we samen het volgende bereikt hebben:

- Er is zicht op de behoefte en aanpak (wonen en zorg) om in te spelen op die behoefte, via een in de eerste helft van 2022 vast te stellen woonzorgvisie. Met onderscheid naar geclusterde woonvormen in de nabijheid van zorg en levensloopgeschikte gelijkvloerse woningen dichtbij voorzieningen.
- Mensen die minder goed ter been zijn en/of zorg nodig hebben kunnen lang in hun vertrouwde omgeving wonen, door onder meer aanpassing van de woning.
- Iedereen, en zeker kwetsbare groepen (bijvoorbeeld mensen met fysieke, psychische, sociale of financiële problemen), hebben de mogelijkheid om zo zelfstandig mogelijk te wonen door ondersteuning bij calamiteiten en de mogelijkheid van ontmoeting in de buurt.

Wij hebben meer tijd nodig gehad om te werken aan de doelen uit de kaderafspraken. De woonzorgvisie staat voor 2025 op de agenda. We blijven samenwerken om ook kwetsbare doelgroepen een goede woonplek in een geschikte woonomgeving aan te bieden. De gemeente heeft als ambitie dat iedereen een plek heeft in de samenleving en kan meedoen naar vermogen. Het is belangrijk dat mensen zoveel mogelijk zelf regie hebben over hun leven.

### Afspraken 2025, gezamenlijke inzet

- *Wij organiseren in 2025 een themabijeenkomst over wonen en zorg.*  
De gemeente neemt hierin het voortouw. Er is een relatie met de woonzorgvisie en het daaraan gekoppelde uitvoeringsprogramma. Deze bijeenkomst moet richting geven voor de prestatieafspraken voor 2026.

### Afspraken 2025, inzet gemeente

- *De gemeente stelt in 2025 een huisvestingsverordening vast.*  
Zie de afspraak in de paragraaf over beschikbaarheid.
- *De gemeente neemt het initiatief om de werkafspraken Wmo te actualiseren, afspraken over scootmobiel maken hier onderdeel van uit.*  
Eén van de gevolgen van de vergrijzing is een toename van de vraag naar mobiliteitshulpmiddelen voor vervoer buitenshuis. Het gaat hierbij over scootmobiel, (elektrische) driewiel fietsen en andere mobiliteitshulpmiddelen die onder dak gestald

moeten worden en meer ruimte innemen dan een fiets met twee wielen. Deze mobiliteitshulpmiddelen dragen bij aan langer zelfstandig thuis wonen en bevorderen participatie. Het is nodig vraag en beschikbaarheid beter te matchen.

- *De gemeente werkt het concept 'overbruggingswonen' verder uit.*  
Zie de afspraak in de paragraaf over beschikbaarheid. Overbruggingswonen betreft onder andere over mensen met een zorg- en begeleidingsvraag.



Afspraken 2025, inzet Lefier

- *Participeren en faciliteren in het ontwikkelen van de woonzorgvisie.*
- *Ontwikkelen van doorstroombeleid om zoveel mogelijk mensen passend te laten wonen.*
- *Meer geschikt maken van de leefomgeving,*

Afspraken 2025, inzet Groninger Huis

- *Participeren en faciliteren in het ontwikkelen van de Woonzorgvisie.*
- *Bij nieuwbouw wordt altijd afgewogen welk product in de markt gezet moet worden.*  
Zo bouwt Groninger Huis aan de Winkelhoek en de Clinge levensloopbestendige woningen/alleskunnens.

Afspraken 2025, inzet Woonzorg Nederland

- *Participeren in het ontwikkelen van een Woonzorgvisie.*
- *Woonzorg start met de verbouwing van Voor Anker in Hoogezand.*  
De bewoners van Voor Anker worden tijdelijk ondergebracht in het Olderloug in Slochteren. Voor Anker wordt geheel verduurzaamd.
- *Woonzorg Nederland richt zich specifiek op senioren en draagt met haar woningen en woonvormen bij aan langer thuis wonen.*

Dit betekent dat Woonzorg Nederland

- samenwerkt met zorgpartijen;
- woningen drempelvrij/gelijkvloers zijn;
- in complexen ruimte biedt voor ontmoeting;
- veel aandacht besteed aan veiligheid.

Woonzorg Nederland draagt met haar bezit bij aan langer zelfstandig wonen, ook wanneer zorg nodig is. De aandacht voor veiligheid richt zich in het bijzonder op brandveiligheid (voorlichting en handhaving), dit betekent ook dat gasaansluitingen voor koken worden vervangen door elektrische aansluitingen. De complexen van Woonzorg Nederland hebben ruimte voor ontmoeting in het complex zelf of in de directe omgeving. Dit om vereenzaming tegen te gaan.

## 8. Leefbaarheid

In de prestatieafspraken gaat het bij leefbaarheid om woongenot. Gemeente, corporaties en huurderorganisaties werken samen om huurders een fijne woonplek te bieden. Zie het kader hierna.

### Uit de kaderafspraken

Een aantrekkelijke woonplek draagt bij aan het welbevinden van de huidige bewoners én het aantrekken van nieuwe bewoners. Om onze gemeente leefbaar te houden, werken we samen aan de fysieke en sociale woonkwaliteit van wijken en dorpen. We zorgen daarbij voor korte lijntjes tussen de gemeente, huurdersorganisaties, corporaties en bewoners om problemen te signaleren en snel aan te pakken.

### Gezamenlijke ambitie

In 2026 willen we samen het volgende bereikt hebben:

- dat de leefbaarheid in wijken niet afneemt en in de huidige kwetsbare wijken toeneemt. Dit betekent dat de huurder een rustig woongenot heeft in wijken die schoon, heel en veilig zijn. We meten dit af aan de Leefbarometer. 'Groene scores' blijven groen, 'oranje' en 'rode' scores verkleuren naar 'groen'.
- dat het aantal overlastmeldingen daalt en er geen clustering van overlastmeldingen is in buurten of dorpen. Bij overlastmeldingen is er snelle actie, binnen twee werkdagen.

Wij constateren dat de corporaties in toenemende mate kwetsbare huishoudens een plek bieden. Wij zien dat deze huishoudens door het rijksbeleid van passend toewijzen relatief vaak in een aantal wijken/buurten wonen. Dit legt druk op leefbaarheid en sociale veerkracht van wijken. Vanwege de verduurzaming van het bezit komen corporaties bij meer huurders binnen en ontstaat beter zicht op problemen 'achter de voordeur'. De gezamenlijke conclusie is dat leefbaarheid meer aandacht vraagt.

### Afspraken 2025, gezamenlijke inzet

- *Wij hebben inzicht in de rol- en taakverdeling achter de voordeur.*  
Wij welke partij een rol heeft bij het oplossen van problemen achter de voordeur en hebben dit verwerkt in een leesbaar en bruikbaar overzicht.
- *Wij blijven ons ook vanuit wonen inzetten voor een goede samenwerking tussen gemeente, politie, zorg & welzijn (o.a. Kwartier) en de woningcorporaties om leefbaarheid te bevorderen.*  
We geven een praktisch vervolg aan de afspraak uit 2024. Het initiatief ligt bij de gemeente.
- *Wij hebben aandacht voor (sociaal en fysiek) kwetsbare gebieden.*  
Wij constateren dat in Gorecht, Spoorstraat-Kieldiep en delen van Woldwijck in Hoogezand de leefbaarheid onder druk staat. Dit is ook het geval in de Kennedylaan en omgeving in Muntendam. In 2025 bespreken wij welke acties nodig zijn om hier op kortere of langere termijn de leefbaarheid te verbeteren.
- *We organiseren een aantal 'containeracties'.*  
Corporaties en gemeente werken samen bij het organiseren van 'containeracties'. Huurders kunnen hun grofvuil op een laagdrempelige manier inleveren. Er worden containers geplaatst in de omgeving van hun woning/woongebouw. Gemeente en corporaties gebruiken de acties om in gesprek te gaan met huurders en hulp te bieden waar nodig en gewenst.

### Afspraken 2025, inzet gemeente

- *In 2025 neemt de gemeente een besluit over het wel/niet invoeren van een verhuurvergunning.*
- In 2024 zijn de mogelijkheden om een gebiedsgerichte verhuurvergunning in te voeren onderzocht. Dit onderzoek is gedaan naar aanleiding van een motie van de gemeenteraad. De conclusies zijn eind 2024 gedeeld met de gemeenteraad.
- Faciliteren opstellen en uitvoeren van dorps- en wijkplannen door dorps- en wijkorganisaties.
- *De gemeente geeft uitvoering aan het NPG-project project dorps- en wijkplannen.*  
In de 37 dorpen en wijken in de gemeente Midden-Groningen gaan inwoners zelf aan de slag met het maken van hun dorps- en wijkplannen. Ze kunnen dit doen onder leiding van een professionele begeleider. Uit de gemaakte plannen komt een uitvoeringsagenda die de dorpen/wijken samen met de gemeente gaan oppakken. Er is een vast bedrag direct beschikbaar voor snelle uitvoering van kleine ideeën. Daarnaast is er een jaarlijkse subsidieregeling voor grotere projecten. Tot en met 2026 wordt ieder jaar in een aantal dorpen en wijken gestart met het maken van een concreet plan.
- *De gemeente ondersteunt aan 'containeracties' van de corporaties.*



### Afspraken 2025, inzet Lefier

#### Introductie

Lefier wil wijken en buurten waar mensen zich prettig, veilig en thuis voelen en waar mensen iets voor elkaar over hebben; met Lefier en haar partners aan hun zijde. Werken aan leefbare wijken en dorpen kan Lefier niet alleen. Dit doet Lefier samen met lokale partners en bewoners. Daarbij is er vaak een gebiedsgerichte en integrale aanpak nodig met een combinatie van sociale en fysieke ingrepen in wijken.

De fysieke aanpak richt zich op het werken aan een schone en veilige woonomgeving en het zorgen voor gemengde wijken en buurten om diverse doelgroepen goed te kunnen huisvesten. De sociale aanpak richt zich op het aanpakken van woonoverlast, het tijdig signaleren en faciliteren bij sociale en financiële kwetsbaarheid, het zorgvuldig toewijzen van huizen aan kwetsbare doelgroepen en het vergroten van de betrokkenheid van huurders bij elkaar en bij hun buurt.

- *Containeracties*
- *Woonactieplan kr8*
- *Wijkvernieuwing: gerichte sloop/nieuwbouw*  
Lefier houdt in haar vastgoedprogramma rekening met gerichte sloop/ nieuwbouw en verkoop van woningen. Zo wordt een bijdrage geleverd aan een goede differentiatie van bewoners en woningtypen in wijken. Dit gebeurt in overeenstemming met onze lokale stakeholders in het kader van wijkvernieuwing.

#### Afspraken 2025, inzet Groninger Huis

- *Groninger Huis gaat werken aan integrale wijkvisies*
- *Kwetsbare wijken benoemen (in samenwerking)*
- *Bij planmatig onderhoud worden containeracties georganiseerd.*
- *Er zijn vaste woonconsulenten in Midden-Groningen*
- *Groninger Huis heeft voor iedere woningtoewijzing een intake met de mogelijke nieuwe huurder*
- *Woonactieplan Kr8*

#### Afspraken 2025, inzet Woonzorg Nederland

- *Inzet 1 gezicht/bewonersconsulent per complex*
- *Toewijzingsbeleid, eerst altijd kennismaken met nieuwe huurder.*

## 9. Duurzaamheid en klimaatadaptatie

We maken voor 2025 afspraken over acties op de korte termijn, over samen optrekken in lopende projecten en het vasthouden plus optimaliseren van succesvolle acties. Voor de langere termijn willen wij afspraken maken over klimaatadaptatie. Ook zoeken wij naar een gezamenlijke strategie.

#### Uit de kaderafspraken

Er ligt de komende jaren een grote opgave voor de gemeente en corporaties op het gebied van verduurzaming. In de Transitievisie Warmte werkt de gemeente haar strategie uit. Een groot aantal woningen moet voor 2050 naar energielabel A (en beter) gebracht worden. Bovendien ligt er de versterkingsopgave die tot op heden veel aandacht maar te weinig voortgang kent. De huurdersorganisaties zijn, via het organiseren van draagvlak, een belangrijke partner en succesfactor om de ambities op verduurzaming te verwezenlijken.

#### Gezamenlijke ambitie

In 2026 willen we samen het volgende bereikt hebben:

- Voor grondgebonden nieuwbouw is EPC 0 de norm. Bij nieuwbouw van appartementen geldt de wettelijke norm, met als inspanningsverplichting EPC 0 te benaderen.
- Verbetering van de bestaande sociale huurwoningen gaat stapsgewijs via no-regretmaatregelen zodat zoveel mogelijk huurders profiteren van verbeteringen. Tussen 2021 en 2026 wordt 15% van de woningen stapsgewijs verbeterd tot label A door sloop-nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad<sup>1</sup>.

Wij blijven samenwerken aan een energiezuinige en comfortabele woningvoorraad. Wij vinden het belangrijk dat inwoners en in het bijzonder huurders in een vroeg stadium worden betrokken bij planvorming. Zo werken we aan de voorkant aan draagvlak. Met Ny Begun ontstaan nieuwe mogelijkheden. In de nieuwe meerjarige kaderafspraken geven wij die mogelijkheden aandacht.

### Afspraken 2025, gezamenlijke inzet

- *We organiseren in 2025 opnieuw een themabijeenkomst over verduurzaming.*  
In deze bijeenkomst informeren wij elkaar over onze inzet voor het energiezuinig maken van woningen, gebruik en beschikbaarheid van subsidies voor verduurzaming, de uitvoering van de transitievisie warmte en de (lopende) initiatieven voor wijk- en buurtuitvoeringsplannen. We gebruiken de uitkomsten voor het vernieuwen en aanscherpen van de bestaande afspraken.

### Afspraken 2025, inzet gemeente

- *De gemeente geeft uitvoering aan de transitievisie warmte.*  
De gemeente heeft een vastgestelde transitievisie warmte. De focus ligt in die visie op woningen (huur en koop). Wat betreft het stellen van prioriteiten in de aanpak: de gemeente gaat verder met lopende projecten en ondersteunt voorlopers. De lopende projecten zijn warmtenet Gorecht-Noord, het project aardgasvrij Steendam-Tjuchem en herstructurering Noorderpark (Hoogezand-Noord), en twee pilootaanpakken (met vooral koopwoningen) in Lageland en Kiel-Windeweer. In 2023 is een start gemaakt met Vosholen en Zuiderpark. In Noordbroek worden als uitwerking van de dorpsvisie samen met de Dorpsadviesraad (DAR) en de Broukster Energiecoöperatie initiatieven ontplooit. De gemeente betreft inwoners aan de voorkant en ondersteunt graag ideeën waar bewoners(organisaties) zelf mee komen.
- *Huurders krijgen hulp bij energie besparen.*  
In de gemeente rijdt een klusbus. Deze bus is bedoeld voor gratis hulp bij kleine energieklassen in huis. Ook huurders kunnen gebruik maken van de diensten van de klusbus. De gemeente werkt namelijk samen met Lefier en Groninger Huis. Daarnaast zette gemeente, Lefier en Groninger Huis zich in de komende winters samen in voor het optimaliseren van de werking van centrale verwarmingsketels. In eerste instantie is ingezet op 1.500 woningen met de slechtste energielabels. Op basis van de opgedane ervaringen hebben gemeente en Lefier besloten een deel van het beschikbare budget anders in te zetten. Dit deel wordt gebruikt voor het installeren van slimme energiedisplays in combinatie met een gesprek met een professionele energiecoach. De gemeente is met Groninger Huis in gesprek over deze mogelijkheid.
- *De gemeente doet ook in 2025 mee met landelijke acties rondom klimaatadaptatie.*  
De gemeente wil werken aan bewustwording en zoekt de samenwerking met partners. Ook met corporaties en huurderorganisaties.

### Afspraken 2025, inzet Lefier

#### Introductie

Uiterlijk 2050 is Lefier een organisatie die CO2 neutraal werkt, die CO2 neutraal en klimaatbestendig bezit verhuurt, daarbij gebruik maakt van de mogelijkheden om hernieuwbare energie op te wekken en op te slaan, en die zo veel mogelijk circulair werkt door gebruik te maken van hernieuwbare of hergebruikte materialen", dat is de duurzaamheidsvisie van Lefier!

Om deze visie te realiseren heeft Lefier 4 pijlers opgesteld.

1. Woningen zo goed mogelijk isoleren
2. Duurzame energie opwekken waar dat kan
3. Gebruik van hernieuwbare materialen & hergebruik van bestaande materialen
4. Zorgen voor klimaatbestendig bezit.

Elk jaar zet Lefier stappen binnen deze pijlers:

- *Lefier geeft in 2025 uitvoering aan het meerjarenplan voor verduurzaming.*  
Eind 2028 wil Lefier geen EFG-woningen (uitgezonderd VVE's, monumenten en sloopwoningen) meer in haar bezit hebben. Om dit te realiseren is een meerjarenplan uitgezet waarbij elk jaar woningen worden verduurzaamd in ons werkgebied.
- *In 2025 gaan we ook door met het installeren van zonnepanelen.*  
Veel van huurders in grondgebonden woningen hebben gebruik gemaakt van het aanbod voor zonnepanelen. Daarom verlegt Lefier de focus naar gestapelde bouw.
- *Lefier wil in 2025 een pilot uitvoeren om ervaring op te doen met de opslag van energie.*  
Onderzocht wordt of een pilot mogelijk is aan de Donker Curtiusstraat/Klompestraat in Hoogezand met zonnepanelen in combinatie met een accusysteem. Dit ter compensatie van het gemeenschappelijk elektraverbruik van de lift en verlichting.



## Afspraken 2025, inzet Groninger Huis

### Energie

- We ontwikkelen een routekaart CO<sub>2</sub> neutrale + aardgasvrije woningvoorraad, incl. energiemonitor
- Verduurzaming voeren we in beginsel projectmatig en bij planmatig onderhoud uit
- We kijken verder dan energielabels → bijvoorbeeld door opnames incl. infrarood
- We maken een start met ketensamenwerking
- We verkennen een duurzame exploitatiedoorrekening → o.a. TCO (total cost of ownership)

### Natuur:

- We zoeken samenwerking met Gemeente, Provincie, Waterschap op het gebied van: klimaatadaptatie, circulair, natuur inclusief.
- We doen een 0-meting materialenstroom & mate van circulariteit + mogelijkheden
- We hebben minimaal 1 project in uitvoering gericht op circulaire (ver)bouw
- We doen 2 experimenten van hergebruik regenwater + vergroten biodiversiteit
- We ontwikkelen groenbeleid, incl. vergroening tuinen
- In ons Programma van Eisen + basiskwaliteit wordt circulair en biobased bouwen meegenomen
- We ontwikkelen een plan voor 100% circulair in 2050

### Welzijn & gedrag

- We doen een proef energiedisplays i.c.m. energiebesparingsspel bij onze huurders
- Tijdens het intakegesprek met nieuwe huurders wordt energieverbruik besproken en energiebesparend gedrag gestimuleerd

- We zetten in op communicatie & begeleiding van huurders bij gebruik duurzame woning
- We organiseren een cursus energie coaching voor collega's en huurders
- We stimuleren bewoners om actief te participeren bij planvorming projecten
- We vragen van onze partners samenwerking in social return bij (verduurzamings)projecten

*Woonzorg Nederland;*

- *Woonzorg verbouwt en verduurzaamt Gockingaheim in Noordbroek en legt hier een nieuwe ecologische tuin aan.*
- *Voor VVE complex de Sterrenflat loopt een onderzoek tot verduurzaming*

## VERKLARINGEN HUURDERSORGANISATIES BIJ DE PRESTATIEAFSPRAKEN 2025

### 1) Huurdersraad-HS en SBS

Stichting Huurdersraad Hoogezand-Sappemeer en Stichting Bewonersraad Slochteren onderschrijven de gemaakte prestatieafspraken. Over het huurbeleid zijn geen afspraken gemaakt. Stichting Huurdersraad Hoogezand-Sappemeer en Stichting Bewonersraad Slochteren willen duidelijk benoemen dat een huursomstijging boven inflatie voor hen niet acceptabel is.

### 2) HAG

We spreken onze zorg uit over de betaalbaarheid en het betaalbaarheidsrisico voor huurders. Huurdersorganisaties hebben ingezet om prestatieafspraken te maken over de huursomverhoging 2025. Omdat in 2025 wederom een huurexplosie dreigt. Zij stelden voor dit te maximeren op de laagste van de twee: inflatie of Cao-loon minus 0,5%. De gemeente en woningcorporaties hebben aangegeven dat zij hier geen inhoudelijke prestatieafpraak over willen maken, omdat dit niet thuishoort in de prestatieafspraken maar op de landelijke tafel. De woningcorporaties stelden voor om wel een procesafpraak te maken, dat was voor de huurdersorganisaties onvoldoende. Stichting Huurders Advies Groep Groninger Huis vindt dat de huursom onlosmakelijk verbonden is met de opgaves en afspraken uit de prestatieafspraken, immers de investeringscapaciteit van woningcorporaties wordt bepaald door de huurinkomsten. Zonder inkomsten geen uitgaven en daarmee zijn ze onderdeel zijn van de prestatieafspraken. We betreuren dat we hier niet uit zijn gekomen. We vinden de andere afspraken ook belangrijk en tekenen daarom wel voor de prestatieafspraken omdat we dat in het belang van de huurders vinden. We roepen de corporaties op om een goede balans tussen opgaves en betaalbaarheid te bewaren.

## Hoogezand, 9 december 2024

|   |   |  |
|---|---|--|
|    | <p>Namens de gemeente Midden-Groningen,</p> <p>Mw. E. van der Burg wethouder</p>                |  |
|    | <p>Namens Lefier,</p> <p>Mw. E. Dost, directeur/bestuurder</p>                                  |  |
|    | <p>Namens Stichting Huurdersraad Hoogezand-Sappemeer,</p> <p>Dhr. Y.H. de Vries, voorzitter</p> |  |
|  | <p>Namens Stichting Bewonersraad Slochteren,</p> <p>Dhr. Y. H. de Vries, voorzitter</p>         |  |
|  | <p>Namens Woonstichting Groninger Huis,</p> <p>Mw. L. Broekhuizen, directeur/bestuurder</p>     |  |
|  | <p>Namens Stichting Huurders Advies Groep,</p> <p>Dhr. H. Koster bestuurslid</p>                |  |
|  | <p>Namens Woonzorg Nederland,</p> <p>C. van Boven, directeur/bestuurder</p>                     |  |

## Bijlage

1) **Ontwikkeling sociale huurvoorraad**

Tabel 1: huurontwikkeling sociale huurvoorraad 2025

|  | Lefier |            | Groninger Huis |            | Woonzorg   |
|--|--------|------------|----------------|------------|------------|
|  | Huidig | Streefhuur | Huidig         | Streefhuur | Streefhuur |
| Goedkoop<br>(kwaliteitskortingsgrens)                            | 22%    | 20%        | 9%             | 6%         | n.v.t.     |
| Betaalbaar extra laag <sup>1</sup> (€ 577,91,<br>prijspeil 2024) | n.v.t. | n.v.t.     | 46%            | 51%        | n.v.t.     |
| Betaalbaar laag (1 <sup>e</sup><br>aftoppingsgrens)              | 67%    | 53%        | 32%            | 28%        | 95%        |
| Betaalbaar hoog (2 <sup>e</sup><br>aftoppingsgrens)              | 5%     | 11%        | 7%             | 8%         |            |
| Duur (tot liberalisatiegrens)                                    | 6%     | 10%        | 5%             | 5%         |            |
| Vrije sector (vanaf<br>liberalisatiegrens)                       | 0%     | 2%         | 1%             | 2%         |            |

|                    | Lefier | Groninger Huis<br>(streefhuur) | Woonzorg<br>(streefhuur) | Ambitie meerjarige<br>kaderafspraken 2021-2026 |
|--------------------|--------|--------------------------------|--------------------------|--|
| Goedkoop           | 23%    | 19%                            | n.v.t.                   | Minimaal 15% (streven 20%)                     |
| Betaalbaar<br>laag | 70%    | 70%                            | 95%                      | 60-65%   |
| Totaal             | 93%    | 89%                            | 95%                      | 80%  |

Tabel 2: voorraadontwikkeling 2025 (woonruimte in exploitatie)

|                       | Lefier | Groninger<br>Huis | Woonzorg<br>Nederland<br>* |
|-----------------------|--------|-------------------|----------------------------|
| Stand per 1 januari   | 4460   | 3.092             | 420                        |
| Nieuwbouw             | 19     | 91                | 0                          |
| Aankoop               | 0      | 0                 | 0                          |
| Sloop                 | -2     | 0                 | 0                          |
| Verkoop               | -15    | -10               | 0                          |
| Stand per 31 december | 4462   | 3.170             | 420                        |

\* Woonzorg Nederland heeft ook 226 intramurale wooneenheden.

<sup>1</sup> Geldt alleen voor Groninger Huis

Tabel 3: nieuwbouw en sloop 2026-2029

|           | Lefier | Groninger Huis | Woonzorg Nederland * |
|-----------|--------|----------------|----------------------|
| Nieuwbouw | 207    | 166            | 0                    |
| Sloop     | 80     | 60             | 0                    |

2) **Verduurzaming sociale huur**

Tabel 4: ontwikkelingen verduurzaming 2025

|  | <b>Lefier</b> | <b>Groninger Huis</b>   | <b>Woonzorg Nederland</b>  |
|--|---------------|---|--|
| <b>Aantal woningen</b>   |               |   |  |
| Label A verduurzamingen  | 333           |   | Verduurzaming, transformatie en renovatie Voor Anker (2024, 2025)<br><br>Renovatie & verduurzaming Gockingaheem Noordbroek (2024,2025) |
| Overig<br>- kleine maatregelen<br>- warm & zonnig aanbod           | 32            | Verduurzaming, renovatie<br><br><i>Hoogezand</i><br>• 146 Melkweg (A-flat)<br>• 66 Melkweg (B-flat)<br>• 45 Grote Beer (C-flat)<br>• 166 woningen in Gorecht-West<br><br><i>Muntendam</i><br>• 34 woningen Kerspellaan<br><br>Noordbroek<br>• 53 woningen |  |
| Aantal label A en hoger in voorraad Midden-Groningen op 31-12-2025 | 1.641         | ****  |  |