



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aanvraagdocument Volkshuisvestingsfonds

1. Algemene gegevens aanvraag

1.1 Contactgegevens

Gegeven	Invulling
Indienende gemeente ¹	Midden-Groningen
Indien van toepassing: deelnemende gemeente(n)	nvt
Rekeningnummer indienende gemeente	NL45BNGH0285172948
Contactpersoon indienende gemeente	naam: Nelleke Mulder e-mailadres: nelleke.mulder@midden-groningen.nl 06-nummer: 06 27456192
Eindverantwoordelijke directeur indienende gemeente	naam: Henk Mulder e-mailadres: henk.mulder@midden-groningen.nl 06-nummer: 06 25117788
Bestuurlijk portefeuillehouder indienende gemeente	naam: José van Schie e-mailadres: jose.vanschie@midden-groningen.nl 06-nummer: 06 21312529
(Optioneel) Naam ondersteunend bureau en contactpersoon	Bureau: KAW naam contactpersoon: David Bergtop e-mailadres: d.bergtop@kaw.nl 06-nummer: 06 43194459
Datum aanvraag	13 - 05 - 2021

1.2 Voorwaarden van het Volkshuisvestingsfonds (Checklist)

Geef aan in hoeverre het deelplan voldoet aan de voorwaarden van het Volkshuisvestingsfonds. De aanvraag moet aan alle onderstaande voorwaarden voldoen om in aanmerking te komen voor een bijdrage.

Voorwaarde	Invulling	Toelichting (max. 50 woorden)
De aanvraag is ingediend door een college van B&W dat optreedt namens de aanvragende gemeente(n). Voeg een aanbiedingsbrief van B&W toe als bijlage 1.	[Ja]	
Het programma waarvoor een bijdrage wordt gevraagd bevat ten minste € 7.500.000 aan kosten voor fysieke maatregelen of met het programma worden ten minste 200 woningen geherstructureerd.	[Ja]	
Het programma bevat één of meerdere van de fysieke activiteiten renovatie, transformatie naar woningen en/of sloop-nieuwbouw.	[Ja]	
In geval van renovatie of transformatie naar woningen wordt de energieprestatie van het gebouw met ten minste 3 labelstappen verbeterd of tot ten minste label B verbeterd.	[Ja]	
Het programma bevat enkel fysieke activiteiten waarbij sprake is van een financieel tekort.	[Ja]	
Het programma bevat ten minste één fysieke activiteit waarvan de uitvoering binnen twee jaar na toekenning van de uitkering opgestart kan worden.	[Ja]	
Het programma bevat enkel fysieke activiteiten waarvan de uitvoering binnen tien jaar na toekenning van de uitkering afgerond kan worden.	[Ja]	

¹ Ook mogelijk: samenwerkingsverband op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen, of provincie. Allebei namens één of meerdere gemeenten.

Elk deelplan ziet toe op een kwetsbaar gebied van één of meerdere gemeenten.	[Ja]	
Het programma wordt door de gemeente en/of andere medeoverheden van een financiële bijdrage voorzien van ten minste 30 procent van het totale financiële tekort van elk deelplan.	[Ja]	
Indien corporatiewoningen onderdeel zijn van een deelplan, is onderbouwd dat de woningcorporatie onvoldoende financiële draagkracht heeft gedurende de looptijd van het programma.	[Ja] (n.v.t.)	
Voor de maatregelen waarvoor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds gevraagd wordt, is geen ander financiering vanuit het Rijk aangevraagd en/of toegekend.	[Ja]	

2. Omschrijving van het programma en deelplannen

2.1 Vragen over het programma

2.1.1 Omschrijving van het programma

Geef in maximaal 250 woorden een algemene omschrijving van het programma en de eventuele samenhang tussen deelplannen. Voeg in bijlage 2 een plan van aanpak toe voor het programma (inclusief alle deelplannen).

De gemeente Midden-Groningen (60.740 inwoners op 1 januari 2021) doet voor Hoogezand-Sappemeer (9601 en 9602) een aanvraag voor het VHF.

Het stedelijk gebied van Hoogezand-Sappemeer maakt de komende tien jaar een transformatie door. Hoogezand-Sappemeer kent veel goedkope en kwalitatief slechte particuliere woningen die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd, vaak met eigenaren die niet beschikken over voldoende middelen om hun huis op te knappen en te verduurzamen. De leefbaarheid in deze buurten staat mede als gevolg van de slechte woningtoestanden sterk onder druk. Het verbeteren van deze woningen met ondersteuning van het VHF én in combinatie met herstructurering door de woningcorporaties biedt een kans om kwetsbare gebieden toekomstbestendig te maken. Door de aanpak van kwalitatief slechte woningen en het creëren van aantrekkelijke nieuwe woonmilieus draagt Hoogezand-Sappemeer bij aan de verstedelijkingsstrategie.

Deelplan

De aanvraag betreft 729 particuliere woningen. De eerste woningen worden in 2022 aangepakt. De geselecteerde gebieden komen uit de analyses naar voren als meest urgente gebieden volgens de BZK-beoordelingscriteria. De aanvraag is onderdeel van een gezamenlijk gebiedsgericht programma van deze buurten met de woningcorporaties. De focus van het programma ligt op verduurzaming/renovatie. Bij het totaal van 729 woningen bestaat 80% uit verduurzaming naar label B (inclusief woningverbetering en aanpak van achterstallig onderhoud) en 20% verduurzaming naar label A+ (aardgasvrij-ready). Daarnaast wordt 5% van de woningen zorggeschikt / levensloopbestendig gemaakt. Waar nodig combineren we dit met verduurzaming en verbetering van de woonomgeving. Deze technische interventies vormen onderdeel van een bredere leefbaarheidsaanpak.

2.1.2 Financiële draagkracht woningcorporatie(s)

Indien woningbezit van woningcorporaties deel uitmaakt van het herstructureringsprogramma, onderbouw waarom de betrokken woningcorporatie(s) onvoldoende financiële draagkracht heeft (hebben) om de herstructurering van hun bezit uit eigen middelen te financieren. Maak gebruik van bijvoorbeeld financiële kengetallen (ratio's), verantwoordinginformatie, prognose-informatie van individuele corporaties en een prognose van de balans tussen opgaven en middelen van de corporaties in de woningmarktregio voor de termijn van de uitvoering van het programma. Voeg een aparte bijlage (nummer 3) toe met een uitgebreide en kwantitatieve toelichting op de wijze waarop de analyse uitgevoerd is en wat de bevindingen zijn. Licht in dit tekstvak alleen de belangrijkste bevindingen toe.

In Hoogezand-Sappemeer zijn de woningcorporaties een belangrijke partner in de integrale gebiedsgerichte aanpak. Een groot deel van de opgave wordt door de woningcorporaties parallel aan dit programma uitgevoerd en door henzelf bekostigd. In samenhang met het programma worden 493 sociale woningen uitgevoerd waar geen bijdrage voor wordt gevraagd. Daarmee zijn hun middelen uitgeput. In deze aanvraag zijn alleen de inponingen die de corporaties gaan doen meegenomen als onrendabel deel.

2.2 Vragen over de deelplannen

2.2.1 Omschrijving van de deelplannen

Geef in maximaal 350 woorden per deelplan een algemene omschrijving. Ga daarbij in op de huidige problematiek op het gebied van woonkwaliteit, samenstelling van de woningvoorraad, duurzaamheid en leefbaarheid. Geef daarbij aan welke (bredere) effecten met de herstructurering worden beoogd.

Ons programma omvat 1 deelplan met 2 postcodegebieden in Hoogezand-Sappemeer samen in 1 deelplan. Deze gebieden scoren het slechtst op woningwaarde per vierkante meter, energielasten, inkomens, leefbaarheid en veiligheid. In de geselecteerde postcodegebieden staan ruim 1026 woningen met onvoldoende woonkwaliteit (bouwkundig slecht, gehorig, hoog energieverbruik, achterstallig onderhoud). In ons programma verbeteren we 729 woningen (inclusief 11 inpondingen).

Locaties deelplan Hoogezand-Sappemeer

- Noorderpark (9601)
- Spoorstraat-Kieldiep e.o., Gorecht (9602)

Het programma voor de aanpak verschilt per gebied, maar bestaat uit de onderdelen:

1. renovatie / herstructurering, waarbij we twee categorieën onderscheiden. De eerste is verduurzaming label B of hoger + kwaliteitsverbetering (toegankelijkheid, constructie). De tweede binnen renovatie is energetische verbeteringen van label G, F, E, D naar label B of hoger. Dit betreft 718 woningen.
2. Inponden. Naast de ingrepen in de verbetering of vervanging van de woningvoorraad creëren wij de mogelijkheid om, bij versnipperd bezit, een klein percentage woningen in te ponden (met bijdrage van de corporatie). Dit betreft 11 woningen.
3. Opwaarderen openbare ruimte. Hierbij wordt onder andere een koppeling gemaakt met het verduurzamen van de leefomgeving (vermindering hittestress en wateroverlast).

Noorderpark

Hier is verbetering en vervanging van woningen nodig, zowel in huur als in koop, en verdunning van het aantal woningen waarmee kansen ontstaan voor verbetering van de woonomgeving. Belangrijk: de aanpak in Noorderpark is reeds gestart en vindt de komende jaren plaats (oa voorbereidingskrediet vastgesteld door de raad). Met de middelen uit het VHF kunnen we hier 186 particuliere woningen verbeteren met no-regret maatregelen als isolatie, zonnepanelen en waar nodig casco-herstel.

Spoorstraat-Kieldiep e.o. en Gorecht

Verbetering en vervanging van woningen, zowel in huur als in koop, en verdunning van het aantal woningen waarmee kansen ontstaan voor verbetering van de woonomgeving. Verbetering 533 particuliere woningen met duurzaamheidsmaatregelen en cascoherstel met de middelen uit het VHF.

Grote herstructureringsopgave van woningcorporatie Lefier en de gemeente: sloop en vervangende nieuwbouw van sociale huurwoningen plus aanpak van de openbare ruimte.

Spoorstraat-Kieldiep e.o.

Buurt telt ongeveer 120 verouderde woningen in particulier bezit. Veel woningen verkeren in slechte staat en veel eigenaren zijn niet kredietwaardig. Woningcorporatie Lefier wil na 2025 178 woningen verduurzamen naar label A. Particuliere woningverbetering van de hele buurt met middelen VHF: 120 woningen.

Gorecht

In Gorecht-Noord voert woningcorporatie Lefier een forse herstructureringsoperatie uit. Sloop van 340 woningen en nieuwbouw van 300 woningen. Er zijn tot nu toe geen oplossingen voor verbetering en verduurzaming van goedkoop particulier bezit. Met de bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds willen we hier woningen verbeteren. In Gorecht-Noord werken de

gemeente, woningcorporatie, provincie en het Waterbedrijf Groningen duurzaam samen aan een plan voor een warmtenet.

Bijlagen: PvA Hoogezand-Noord + projectformat NPG

2.2.2 Toelichting op de kwetsbaarheid van het gebied

Geef in maximaal 250 woorden per deelplan een onderbouwing dat elk deelgebied van het programma op grond van landelijke data onder gemiddeld scoort binnen de eigen gemeente op ten minste:

- de indicator woonkwaliteit en -omgeving
- en een van de indicatoren: veiligheid, werk en inkomen en opleiding en jeugdhulp.

Zie voor een toelichting op de indicatoren de artikelsgewijze toelichting van artikel 1 in de Regeling Herstructurering volkshuisvesting.

Woonkwaliteit en -omgeving

In de buurten Noorderpark (9601) en Spoorstraat-Kieldiep en Gorecht (9602) staan naar verhouding veel woningen met onvoldoende woonkwaliteit. De bouwkundige staat van veel woningen is slecht (conditiescore 4 of slechter) , ze zijn gehorig en hebben een hoog energieverbruik, waardoor de marktwaarde ervan laag is. Ongeveer driekwart van de particuliere voorraad heeft een WOZ-waarde lager dan € 170.000.

Woningwaarde ligt fors lager dan in de omgeving, de waardeontwikkeling en verkoopsnelheden liggen laag. Dat zorgt ervoor dat woningen voornamelijk verkocht worden aan (1) kwetsbare groepen die *nét* in aanmerking komen voor een hypotheek, maar geen geld overhouden voor voldoende onderhoud aan de woning, en (2) investeerders die woningen opkopen, minimaal erin investeren en de woning verhuren aan kwetsbare groepen, waaronder mensen met een ggz-achtergrond of ex-gedetineerden. Dat verstoort de woningmarkt, leidt tot leefbaarheidsproblemen en zorgt voor verdere achteruitgang van de buurt. Enkele kengetallen:

- het aandeel particuliere huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens ligt in Spoorstraat-Kieldiep en Gorecht op meer dan 70%;
- ongeveer één op de zes huishoudens leeft op of onder het sociaal minimum;
- een derde tot de helft van de inwoners is laagopgeleid
- andere indicatoren waar deze buurten bovengemiddeld op scoren, zijn o.a. werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en aantal bijstandsuitkeringen.

Ook in de Leefbaarometer scoren deze buurten onvoldoende tot ruim onvoldoende, met problematiek die vergelijkbaar is met die in stedelijke aandachtswijken.

In het verleden hebben corporaties in deze buurten veel woningen verkocht. Dat heeft geleid tot veel versnipperd bezit waardoor collectief ingrijpen (bijv. sloop-nieuwbouw) niet meer mogelijk is.

Voor een preciezer beeld: zie de kaarten onderin bijlage 5.

2.2.3 Kerngegevens deelplan(nen)

Geef hieronder aan wat het beoogde herstructureringsprogramma van elk deelplan is. Vul per deelplan apart in.

	Deelplan 1
--	-------------------

Totaal aantal te herstructureren woningen waarvan:	[718]
- Renovatie	- [718]
- Transformatie	- [0]
- Sloop ²	- [0]
- Nieuwbouw (na sloop)	- [0]
Totaal in te ponden woningen	[11]

Geef indien van toepassing ook aan in hoeverre dit deelplan betrekking heeft op een van de prioritaire gebieden zoals benoemd in de regeling. Vul daarvoor in de tabel in welk aandeel (percentage) van te herstructureren woningvoorraad zich binnen het prioritaire gebied bevindt.

	Deelplan 1
Aandeel van te herstructureren woningen dat zicht in prioritair gebied bevindt, waarvan:	[100%]
- Renovatie	- [100%]
- Transformatie	- [0]
- Sloop	- [0]
- Nieuwbouw (na sloop)	- [0]
Totaal in te ponden woningen	- [1,5%]

2.2.4 Rol van de woningcorporatie(s)

Omschrijf in maximaal 150 woorden per deelplan op welke wijze woningcorporatie(s) betrokken zijn bij het herstructureringsprogramma.

De woningcorporaties werken nauw samen met de gemeente aan de herstructurering van verschillen gebieden in Hoogezand-Sappemeer. Afspraken tussen gemeente en corporaties zijn vastgelegd in een overkoepelend plan voor integrale vernieuwing van 'Noord'. Gemeente en corporaties leggen daarnaast jaarlijks de boogde acties vast in de prestatieafspraken.

De afgelopen jaren zijn in Noorderpark al veel woningen vervangen of grondig gerenoveerd door de corporaties en op meerdere plekken is ook de openbare ruimte vernieuwd of verbeterd. Voor de buurt Gorecht en Spoorstraat-Kieldiep is een coalitie gevormd voor vernieuwing met de aanwezige corporaties. Er wordt gewerkt aan een gebiedsontwikkelingsplan samen met huurders en

² Voor sloop en nieuwbouw wordt het hoogste aantal woningen onder sloop óf nieuwbouw meegeteld voor de ondergrens van 200 woningen.

huiseigenaren en andere betrokkenen, voor verbetering van in elk geval de woningen: technisch, uitstraling, duurzaamheid / blijvende betaalbaarheid, levensloopbestendigheid.

Zie: Prestatieafspraken woningcorporaties 2020

3. Toelichting op het herstructureringsprogramma

3.1 Toelichting op de activiteiten

Geef een kwantitatieve onderbouwing en toelichting van het herstructureringsprogramma in bijlage 4.

Daarnaast bent u verplicht om de voorgenomen activiteiten, maatregelen en de omvang en de oorzaak van het financiële tekort toe te lichten. Ga daarbij in op de beoogde resultaten en energetische verbetering van de woningen. Dit dient u uit te werken in de verplichte bijlage 5.

3.2 Effectiviteit

3.2.1 Verbetering woonkwaliteit en omgeving

Kwaliteit van de openbare ruimte

Geef een korte omschrijving van de noodzaak van de maatregel, de toerekenbaarheid per deelplan (op basis van de PTP-criteria) en het verwachte effect van de maatregelen op de kwaliteit van de openbare ruimte. Betrek hierbij de effecten op de leefbaarheid en veiligheid van het deelgebied. Verwijs indien beschikbaar naar bestaande brondocumenten die opgevraagd kunnen worden en voeg indien nodig een bijlage toe.

Noorderpark stamt uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw. Zowel de woningen als de omgeving zijn na zo'n vijftig jaar aan grondige vernieuwing toe. Daarom willen we de woon- en leefomgevingskwaliteit verbeteren door herstructurering en verduurzaming van woningen in Noorderpark inclusief aanpak van openbare ruimte en groen, samen met een aanpak gericht op verbeteren van de sociaaleconomische positie van de bewoners van Noorderpark (zie bijlage 2 pva Hoogezand-Noord).

We denken met een gemiddelde investering van € 3.100,- per woning een aantal ingrepen in de openbare ruimte teweeg te kunnen brengen; met een gebiedsgerichte aanpak waarin ambities uit diverse projecten worden geïntegreerd om de sociale infrastructuur en leefbaarheid te versterken. Door grootschalige renovatie, sloop- en vervangende nieuwbouw van huurwoningen / aanpak verpauperde panden. Door te werken aan leefbare wijken met toekomstbestendige en duurzame huur- en koopwoningen, goede (toegankelijke) voorzieningen en een groene, gezonde openbare ruimte die uitnodigt tot contact en bewegen. Openbare ruimte die bijdraagt aan vermindering hittestress en wateroverlast. Door waar mogelijk nieuwe woonmilieus toevoegen die de maatschappelijke draagkracht van de wijk, maar ook die van de hele gemeente vergroten. Herstructurering biedt mooie kansen om de veiligheid, jongerenproblematiek, werken aan schulden of bijvoorbeeld het bestrijden van laaggeletterdheid aan te pakken.

Afspraken over de betaalbaarheid

Licht toe welke afspraken er zijn gemaakt met (particuliere) eigenaren-verhuurders die profiteren (bijv. door waardevermeerdering of verhoogde huuropbrengsten) van de inzet van middelen uit het Volkshuisvestingsfonds over de toekomstige huurprijzen en huurverhogingen na herstructurering.

Licht verder toe welk instrumentarium ingezet wordt om koopwoningen na herstructurering van het deelgebied meerjarig betaalbaar te houden.

Geef ook aan in hoeverre bestaande bewoners terug in het gebied kunnen komen bij sloop-nieuwbouw en grootschalige renovatie. Betrek hierbij ook wat dit betekent voor de huishoudenssamenstelling van het gebied. Verwijs waar mogelijk naar opvraagbare documenten.

Met eigenaar-bewoners hebben wij geen afspraken over waardevermeerdering, waardevermeerdering is immers een expliciete doelstelling van de aanpak. Verhuurders komen niet in aanmerking voor een bijdrage uit het VHF.

Gezien de inkomenspositie van de eigenaren is 1/3 bijdrage het maximaal haalbare. Eigenaren kunnen daarbij gebruikmaken van het Warmtefonds. Voor niet financierbare eigenaren zoeken we aansluiting bij de experimentele regeling van SNN.

Huurders hebben bij terugkeer naar de nieuwbouw in dezelfde straat het eerste recht op de eigen plek. Als het niet mogelijk is om naar die plek terug te keren, mag de huurder met de langste woonduur het eerst zijn voorkeur aangeven.

3.2.2 Balans samenstelling woningvoorraad

Aanpakken kwantitatieve mismatch

Geef aan in hoeverre er nu en op lange termijn een kwantitatief tekort of overschot aan woningen is en/of te verwachten valt in het deelgebied. Gebruik hierbij de huidige woningvoorraad (bijv. woningtype en hoeveelheid), de huishoudensprognoses. In dit onderdeel ligt de focus op het in balans brengen van de vraag en aanbod van de woningen in het deelgebied.

Benoem per deelplan hoe de fysieke activiteiten en maatregelen bijdragen aan het herstellen van de woningvoorraadbilans. Verwijs waar mogelijk naar opvraagbare brondocumenten.

Op gemeentelijk niveau

Sinds de crisis op de woningmarkt achter ons ligt, is er sprake van oververhitting van de stad-Groninger woningmarkt en een aantrekkende suburbanisatie naar de regiogemeenten, waaronder Midden-Groningen.

Midden-Groningen heeft tot 2030 drie kernopgaven: kwantitatieve toevoeging van ca 1350 woningen, oplossen van kwaliteitsachterstanden in het goedkoopste deel, meer ruimte creëren voor 1 persoonshuishoudens. Tussen kernen en wijken kunnen er grote verschillen zijn: de ene kern meer, de andere kern minder (verdichten en verdunnen). Dit is al opgenomen in lokaal woonbeleid / lokaal marktonderzoek.

Het programma in het deelplan draagt bij aan het versterken van de kwaliteit door in te zetten op woningverbetering en levensloopbestendig maken. We zetten hiermee in op waardestijging, verbetering van de uitstraling en de woningen daardoor geschikt worden voor een hoger marktsegment.

Het aantal slechte woningen in de kwetsbaarste gebieden van Midden-Groningen bedraagt 3426. Met de beoogde aanpak kunnen we maar liefst bijna 21% van onze problematiek oplossen.

Op kernniveau (Hoogezand- Sappemeer)

Ons deelplan richt zich op de vroegnaoorlogse wijken waar herontwikkeling urgent is en die kansen bieden voor nieuwe woonmilieus. De gewenste ontwikkelrichting verschilt per plek: In Hoogezand hangt herontwikkeling van vroeg-naoorlogse wijken samen met de behoefte aan meer hoogwaardige woningen, minder rijen en appartementen, meer ruimte en meer suburbaan wonen en in beperkte mate stedelijk wonen. Bij substantiële aantallen vergroot dat het perspectief voor Hoogezand-Sappemeer om haar positie als betaalbaar, bereikbaar en praktisch alternatief in de regio te versterken.

Hoogezand-Sappemeer huishoudens naar type:

- vooral eenpersoonshuishoudens erbij: +260
- gezinnen krimpt: -49
- 2-persoons huishoudens krimpt: -146

Binnen de koopsector ontstaan lokale overschotten in het grondgebonden segment tot € 150.000. Dit betekent minder écht goedkope koop in segment tot € 150.000. Daartegenover staat een behoefte aan woningen in het segment middeldure koop, tussen € 150.000 en € 300.000. En duurdere koop vanaf € 300.000. Meer kwaliteit: nieuwe woningen, modern afgewerkt, duurzaam en met een lage energierekening: vaker recente appartementen of juist vrijstaand.

Aanpakken kwalitatieve mismatch

Geef aan in hoeverre er sprake is van een kwalitatieve mismatch in de woningvoorraad die leidt tot een clustering van kwetsbare huishoudens in het gebied. In dit onderdeel ligt de focus op het aanpassen van het woningaanbod met als doel om andere type huishoudens aan te trekken door bijvoorbeeld het wijzigen van type eigenaar en prijsniveaus.

Benoem per deelplan hoe de fysieke activiteiten en maatregelen bijdragen aan het herstellen van de kwalitatieve balans in de woningvoorraad door het veranderen van type eigendom of het aanpassen van prijsniveaus. Verwijs waar mogelijk naar opvraagbare brondocumenten.

De woningvoorraad in Noorderpark, Spoorstraat-Kieldiep en Gorecht bestaat vrijwel volledig uit jaren-60-rijwoningen van matige kwaliteit. De waarde ervan is laag, waardoor huishoudens met een beperkt inkomen in staat zijn zo'n woning te kopen, zonder dat ze budget overhouden voor onderhoud en energetische verbetering van hun woning. Als gemeente willen we hierop ingrijpen, omdat de aanwezigheid van grote aantallen slechte woningen nadelig is:

- De uitstraling van de buurten is negatief. Er is sprake van een slecht imago, waardoor woningwaarden verder dalen, er meer kwetsbare huishoudens naar deze buurten verhuizen en de problematiek zich versterkt (vicieuze cirkel).
- Veel huishoudens ervaren 'energie-armoede': een veel te groot deel van hun (al lage) inkomen gaat op aan energiekosten, waardoor er nog minder geld overblijft voor woningonderhoud.

Diverse woningmarktonderzoeken laten zien dat er in delen van Hoogezand een groot overschot aan goedkope rij-koopwoningen is (woningmarktonderzoek KAW 2017, onderzoek Regio Groningen-Assen 2020). We willen de markt meer in balans brengen door enerzijds de slechtste woningen uit de markt te nemen (dat doen we samen met de corporaties, waar nodig ook via inponden) en anderzijds door woningen met matige kwaliteit, maar met wél een goede plattegrond te verduurzamen, zodat de waarde stijgt, de uitstraling verbetert en woningen geschikt worden voor een hoger marktsegment.

Midden Groningen heeft bijna 3.500 slechte woningen, 1389 daarvan staan in deze wijken. Met dit programma pakken wij er 729 aan. Het Volkshuisvestingsfonds biedt middelen voor een eerste tranche, maar we realiseren ons dat de opgave vele malen groter is en er aanvullend middelen nodig zijn om de kwalitatieve opgave in z'n geheel aan te pakken.

3.2.3 Samenhang (sociale) leefbaarheidsaanpak

Onderbouw per deelplan hoe het deelplan onderdeel uitmaakt van een integraal leefbaarheidsprogramma om de leefbaarheid in het deelgebied te verbeteren. Betrek hierbij ook aspecten als veiligheid (incl. ondermijning), arbeidsmarkt, zorg en onderwijs. Geef verder aan welke ingrepen in het deelgebied plaatsvinden bijvoorbeeld op het gebied van onderwijs, werkgelegenheid etc.

Met een gebiedsgerichte aanpak worden ambities uit diverse projecten geïntegreerd met als doel de sociale infrastructuur en leefbaarheid te versterken. Herstructurering biedt mooie kansen om de veiligheid, jongerenwerk, werken aan schulden, laaggeletterdheid aan te pakken. De gemeente Midden-Groningen investeert langjarig door middel van het NPG ruim 22 miljoen in de leefbaarheid van het gebied.

Algemeen

De relatie met het sociale domein wordt gelegd in het lokale NPG programmaplan:

- diverse projecten om schuldenproblematiek aan te pakken
- aandacht voor de ontwikkeling van kinderen

Gehonoreerde sociale projecten (gemeente breed) gericht op o.a. het voorkomen en oplossen van schulden en het bieden van kansen voor jongeren:

- De IJsberg
- Ervaringsdeskundigen
- Jongeren met toekomst
- Jongere pitch projecten
- Jongerenwerk+
- Jouw ingebrachte mentor (JIM)

- Extra talenttijd (verlengde schooldag).
- Impuls voor sportvoorzieningen Hoogezand
- Moeders voor Midden-Groningen
- Ontwikkelbedrijf
- Verbeteren veiligheid Midden-Groningen

BIJLAGE: NPG programmaplan

BIJLAGE: Korte omschrijving van de goedgekeurde NPG-projecten Midden-Groningen

Onderbouw de mate van betrokkenheid van particuliere woningeigenaren, bewoners, woningcorporaties, verhuurders en andere relevante partijen bij het opstellen en realisatie van het programma. Dit kan blijken uit (reeds bestaande) participatietrajecten, samenwerkingsverbanden, actieagenda's, intentieverklaringen of welke plannen er zijn om tot goede participatie te komen. Geef aan hoe zij zijn of worden betrokken bij de totstandkoming en uitvoering van het programma. Benoem kort welke bijdrage zij kunnen leveren aan het programma en in hoeverre er draagvlak is, of wordt verwacht en welke afspraken er zijn of (naar verwachting) worden gemaakt. Verwijs waar mogelijk naar bij u opvraagbare brondocumenten waarin de samenwerkingen zijn vastgelegd.

Coalities voor integrale grootschalige vernieuwing

De vernieuwing van stedelijk gebied zorgt voor een krachtige coalitie met de woningcorporaties Lefier, Groninger Huis en Woonzorg Nederland en intensieve samenwerking met bewoners en andere betrokkenen.

Samenwerking bestaat uit:

- Bestuurlijk: structureel overleg met alle corporaties
- Organisatorisch: gebiedsgerichte aanpak van Noorderpark en Gorecht
- Uitvoering: aanpak van de kwetsbare voorraad in de urgente gebieden door de corporaties

Ook heeft de totstandkoming van het lokale NPG programmaplan gezorgd voor veel onderlinge betrokkenheid.

In Spoorstraat-Kieldiep experimenteert de gemeente met de aankoop van een woning; samen met bewoners en deskundigen worden verbeterpakketten ontwikkelt die in alle woningen kunnen worden aangebracht. Die verbeterpakketten worden getest in de aangekochte woning en inwoners kunnen daar inspiratie opdoen voor hun eigen huis. Dit project kan binnen afzienbare tijd verder worden uitgewerkt en aangevraagd. Nadat de woningen zijn opgeknapt maakt de gemeente samen met de bewoners een plan voor vernieuwing van de openbare ruimte ontwikkelen en uitvoeren.

Afspraken met corporaties en bewoners zijn vastgelegd in prestatieafspraken.

3.3 Hardheid

Ga in op de fasering, status en organisatie van het deelplan

	Deelplan 1	Deelplan 2	Etc.
Start eerste activiteit	[2022]		
Afronding laatste activiteit	[2030]		

3.3.1 Onderbouwing tijdige uitvoering

Onderbouw op welke wijze wordt geborgd dat de realisatie gehaald wordt.

De plannen voor Noorderpark (9601) zijn al in ontwikkeling. De gemeenteraad heeft inmiddels een onomkeerbaar besluit genomen door een voorbereidingskrediet vast te stellen. Dit vindt plaats dmv een samenhangend plan van de gemeente en de betrokken corporaties met o.a. investering in de woonomgeving.

De organisatie, projectstructuur en het plan van aanpak voor Noorderpark ligt klaar en kan met de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds worden opgeschaald en uitgebreid met een projectleider voor de geselecteerde gebieden voor de aanpak van de particuliere woningvoorraad.

De betrokken woningeigenaren hebben weinig ervaring met dergelijke (financieel/administratieve aanvragen), zijn vaak op leeftijd en hebben weinig middelen. Van andere projecten weten we dat

intensieve en persoonlijke begeleiding nodig is om hen mee te kunnen nemen. We rekenen op een inzet van gemiddeld 50 uur per eigenaar voor de volgende activiteiten:

- Collectieve en individuele voorlichting
- Woningopnames en 0-meting;
- Planvorming en overleg;
- Ondersteuning bij aanbesteding en prijsvorming;
- Ondersteuning bij uitvoering en oplevering;
- Ondersteuning bij financiering;
- Ondersteuning bij eventuele herhuisvesting.

Voor het deelplan (729 woningen) betreft dit circa 36.500 uren. Het merendeel van de inzet strekt zich uit over ca 5 jaar met een gemiddelde inzet van ca 7.300 uren per jaar. Wij organiseren dit door aan de bestaande uitvoeringsorganisatie 5 fte toe te voegen.

De verbeteraanpak kan direct starten op basis van individuele deelname van eigenaren (per woning en niet per blok), dit voorkomt lange voorbereiding als gevolg van enkele weigeraars.

Zie bijlage 2: pva Hoogezand-Noord
Zie Lokaal programmaplan NPG (op te vragen)

Met behulp van de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds kunnen we aansluitend op het experiment met de verbeterpakketten in Spoorstraat-Kieldiep starten met woningverbetering en de vernieuwing van de openbare ruimte.

3.3.2 Status van het deelplan

Omschrijf in maximaal 250 woorden de huidige status van het deelplan. Beschrijf daarvoor de planologische status, het draagvlak van het plan van relevante stakeholders in het gebied en stand van zaken rondom afspraken met derden zoals uitvoerende partijen. Verwijs zoveel mogelijk naar concrete mijlpalen die bereikt zijn.

Noorderpark (9601)

Zowel de woningen als de omgeving zijn na zo'n vijftig jaar aan grondige vernieuwing toe. De afgelopen jaren zijn al veel woningen vervangen of grondig gerenoveerd door de corporaties en op meerdere plekken is ook de openbare ruimte vernieuwd of verbeterd. Het resterende deel van het corporatiebezit vraagt de komende jaren om verdere vernieuwing, door renovatie of vervanging.

Status:

- Vaststelling van de opgave – afgerond
- Voorbereidingskrediet aanpak Noorderpark – vastgesteld door gemeenteraad
- Verzamelen van middelen – in voorbereiding
- Opzetten subsidieverordening – in voorbereiding
- Voorbereiden bewonersinformatie – na de zomer

Spoorstraat-Kieldiep, Gorecht (9602)

Het vernieuwingsplan voor Gorecht is in een tweede fase beland waarbij de sociale huurvoorraad grotendeels vervangen is in samenspraak met bewoners. Maar in het gehele naoorlogse deel van de wijk is integrale vernieuwing van de woningvoorraad (ook koop) en soms ook woonomgeving nodig.

Status:

- Vaststelling van de opgave – afgerond
- Voorbereidingskrediet en verzamelen van middelen – in voorbereiding
- Opzetten subsidieverordening – in voorbereiding
- Voorbereiden bewonersinformatie – na de zomer

3.3.3 Mijlpalen

Geef in maximaal 250 woorden zo concreet mogelijk aan welke mijlpalen bereikt moeten worden om te kunnen starten met de uitvoering van het deelplan.

De afgelopen jaren zijn in de beoogde gebieden al veel (corporatie)woningen vervangen of grondig gerenoveerd door de corporaties en op meerdere plekken is ook de openbare ruimte vernieuwd of verbeterd. De uitvoering is daarmee al gedeeltelijk opgestart. Door een aantal organisatorische en inhoudelijke aanpassingen toe te voegen kunnen we ook de particuliere eigenaren meenemen in de aanpak.

De volgende mijlpalen moeten worden bereikt om met de uitvoering te kunnen starten:

- Toekenning bijdrage Volkshuisvestingsfonds

Voorbereiding

- Vaststelling subsidieverordening
- Voorbereiden bewonersinformatie
- Uitbreiden projectorganisatie
- Inspectie woningen
- Planvorming per woning

Uitvoering

- Inkoop en aanbesteding organiseren
- Begeleiding van bewoners organiseren
- Monitoren en verantwoording

3.3.4 Risico's deelplan

Beschrijf in maximaal 250 woorden de specifieke, financiële en/of marktrisico's van het deelplan. Ga hierbij in op risico's in de planvorming, juridisch risico's, draagvlak in de omgeving en afspraken met de markt en corporaties (contracten). Verwijs waar nodig naar openbare of bij u opvraagbare brondocumentatie.

Per project worden de risico's verder uitgewerkt. Onderstaand de risico's van het deelplan op hoofdlijnen:

Risico: Gemeentelijk akkoord op de subsidieverordeningen
Management : inbedding in reeds eerder afgegeven akkoorden op de aanpak van de beoogde gebieden in het Lokaal Programmaplan NPG

Risico: te lage deelname onder particuliere eigenaren vanwege gebrek aan financiën
Management: Start met het traject in Noorderpark om aanpak te testen – leeropbrengst doorvertalen naar overige gebieden.

Inzet van financieringsinstrumenten voor financieel niet draagkrachtigen
Energiebespaarhypotheek en via SVn: stimuleringslening-verzilverlening, maatwerklening en Waardedalingsregeling.

3.4 Doelmatigheid kwantitatief

3.4.1 Additionaliteit van de bijdrage Volkshuisvestingsfonds

Geef per deelplan en per activiteit aan welk aandeel van het herstructureringsprogramma niet gerealiseerd kan worden zonder bijdrage van het Volkshuisvestingsfonds.

Omschrijving	aandeel woningen dat zonder bijdrage niet geherstructureerd kan worden, uitgedrukt in %
Renovatie	[100%]
Transformatie	nvt
Sloop	nvt
Nieuwbouw (na sloop)	nvt

Kwantitatieve additionaliteit

Geef een zo concreet mogelijke onderbouwing van het feit dat het aantal woningen dat geherstructureerd kan worden binnen het deelplan aangepast zou moeten worden indien er geen bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds wordt verstrekt.

De enige middelen die Midden-Groningen ter beschikking heeft staan voor de uitvoering van het programma betreffen de cofinancieringsmiddelen van de gemeenten zelf, in totaal 4,8 miljoen. De 4,8 miljoen gemeentelijke cofinanciering bestaat voornamelijk uit NPG-gelden die neerdalen in het gebied en toekomstige geldstromen om de aanpak van de openbare ruimte af te dekken. Het uitblijven van de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds betekent uitstel of afstel van de verbetering van de particuliere woningvoorraad. Dit betekent dat de kansen worden gemist die er nu liggen om samen met de herstructurering van de corporaties in een aantal gebieden en de aanpak van de openbare ruimte, ook de particuliere woningvoorraad te verbeteren.

Veruit de meeste eigenaren zullen zonder ondersteuning geen werkzaamheden kunnen uitvoeren binnen de scope van het VHF.

Kwalitatieve additionaliteit

Geef, indien van toepassing, een zo concreet mogelijke omschrijving van welke kwalitatieve bijstellingen aan het deelplan plaats moeten vinden indien er geen bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds wordt verstrekt.

[Maximaal 250 woorden]

Het aantal slechte woningen in de kwetsbaarste gebieden van Midden-Groningen is aanzienlijk: namelijk 3426. Met de beoogde aanpak kunnen we maar liefst 729 woningen (729 van de 1026 kwetsbare woningen binnen de 2 postcodegebieden en bijna 21% van de kwetsbare voorraad binnen de gemeente) verbeteren. We willen hiermee voorkomen dat woningen zo slecht worden in verhouding tot omliggende wijken dat opkopen en slopen straks nog het enige alternatief is met veel hogere kosten en langdurige leefbaarheidsproblematiek. Zonder bijdrage van het VHF zal de woningverbetering onder particulieren niet of nauwelijks van de grond komen. Het achterblijven van investeringen in de particuliere voorraad zal uiteindelijk leiden tot verdere verslechtering van al zeer kwetsbare wijken. De grootschalige herstructurering door de woningcorporaties biedt daarnaast een extra stimulans om alsnog ook de kwetsbare particuliere woningvoorraad weer gereed te maken voor de toekomst. Met de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds kan een enorme leefbaarheidsslag gemaakt worden.

Verder is van groot belang dat de aanpak voldoende omvangrijk van aard is. Alleen door op alle fronten tegelijk te investeren (woningkwaliteit, woonomgeving, sociale kwaliteit) en door voldoende deelname te bereiken kan de negatieve waardeontwikkeling gekeerd worden. Door elementen weg te laten of door slechts incidentele deelname aan de aanpak wordt dit momentum niet bereikt.

Bijlagen

Nr.	Omschrijving	Bijlage bij onderdeel
1.	Begeleidende aanbiedingsbrief van het college van B&W, inden van toepassing medegetekend door betrokken gemeenten in de aanvraag.	1.1
2.	Plan van aanpak van het programma en de deelplannen.	2.1.1
3.	Onderbouwing financiële draagkracht woningcorporatie(s), waarvan woningen onderdeel zijn van het herstructureringsprogramma.	2.1.2
4.	Kwantitatieve onderbouwing en toelichting van het programma.	3.1
5.	Nadere toelichting activiteiten, maatregelen en financieel tekort.	3.1
6.	Optionele bijlage openbare ruimte.	3.2.1
7.	Vrije bijlage maximaal 10 pagina's.	