

Geachte formateur, beste Mattias,

Nu een nieuw college in de steigers wordt gezet, willen wij graag een aantal zaken op het beleidsterrein wonen onder uw aandacht brengen. Goed en betaalbaar wonen voor alle inwoners, in vitale en gemengde wijken, is de laatste jaren steeds meer in het gedrang gekomen. Deze trend willen wij, de Groninger woningcorporaties, ombuigen. Wij kunnen daar een belangrijke bijdrage aan leveren, maar dat lukt ons niet alleen. Daarvoor hebben we de steun van het nieuwe college hard nodig. We zijn blij met de goede, huidige lokale samenwerking met huurdersorganisaties en gemeente, maar we maken deze graag nog effectiever. Daarom vragen we steun op meerdere concrete punten. In deze brief schetsen we kort de actuele knelpunten en onze positie in de stad. Daarna lichten we ons concrete verzoek toe.

Problematiek

Groningen is een aantrekkelijke stad en werkt als een magneet; steeds meer mensen willen er wonen. In de vrije huur- en koopsector zien we als gevolg van marktwerking forse prijsstijgingen, met uitwassen als huisjesmelkers in de jongerenhuisvesting. Onze sociale huurvoorraad wordt door striktere toewijzingsregels van het Rijk en ontmanteling van zorginstellingen, steeds meer een vangnet voor de laagste inkomensgroepen en kwetsbare mensen. Daarbij stijgen de woonlasten harder dan de inkomens van deze huurders. Tegelijkertijd groeit onze doelgroep sneller dan het aantal sociale huurwoningen stijgt.

Dit veroorzaakt betaalbaarheidsproblemen, en leidt dit tot oplopende wachttijden voor een sociale huurwoning, middengroepen die tussen wal en schip vallen en een tweedeling tussen kansrijke en kansarmere groepen. Corporaties huisvesten in toenemende mate bijzondere doelgroepen, vooral door de extramuralisering van de zorg voor mensen met beperkingen en de jeugdzorg. We zien een toename van bewoners met een lager inkomen, psychische problematiek, fysieke gezondheidsproblemen of met een licht verstandelijke beperking. Velen hebben zorg, ondersteuning of begeleiding nodig. Deze ontwikkeling is in eerste instantie niet goed voor de mensen die daar nadeel van ondervinden, maar het is ook niet goed voor de stad in zijn geheel.

Wij verduurzamen in hoog tempo onze woningvoorraad en wijken. Er komt steeds meer nieuwe wetgeving, zoals aardgasloos bouwen en eisen rond bijna energieneutraal (BENG) wonen. We verwachten daarnaast dat de landelijke klimaattafels ook het nodige van onze sector gaan vragen. De landelijke reductie van CO₂-uitstoot is te mager en de energielasten van onze huurders stijgen. De vraag is hoe we deze grote investeringsopgave rijmen met de portemonnee van onze huurders.

Corporaties: een betrouwbare partner

Al 100 jaar zorgen corporaties voor volkshuisvesting in de stad. We bieden op dit moment gezamenlijk 40.000 woningen aan, met een huur van gemiddeld 500 euro. We investeren jaarlijks honderden miljoenen in verbetering en vervanging van woningen en vernieuwing van wijken. Dit doen wij in nauwe samenwerking met huurders en gemeente; eerst op basis van de zogenoemde Lokaal Akkoorden, de laatste jaren via Prestatieafspraken conform de vernieuwde Woningwet. Wij zijn diep geworteld in Groningen en hebben hart voor onze huurders en een ongedeelde stad.

Vanaf 2010 is de economische recessie voelbaar geworden, de nieuwe woningwet heeft ons werkterrein sterk ingedamd en aan corporaties is een verhuurdersheffing opgelegd van ruim twee maandhuren per woning per jaar – die nog verder stijgt. Dit heeft ertoe geleid dat we een periode merkbaar minder aan de weg konden timmeren.

Maar we zijn er nog! We kunnen en willen de geschetste problemen aanpakken. Wij willen alles op alles zetten om de sociale huursector te behouden als een betaalbare sector voor een breed publiek, in gemengde wijken in een ongedeelde stad. Dit is nodig omdat marktpartijen met louter winst oogmerk deze leemte niet gaan invullen. Wij willen en kunnen daar wel fors aan bijdragen door nieuwbouw, verduurzaming en wijkaanpak.

Maar dat gaat niet vanzelf. We staan voor de opgave meer te bouwen en de huren betaalbaar te houden, terwijl de bouwkosten stijgen. We hebben inkomsten nodig om dit voor elkaar te krijgen, bijvoorbeeld met de verkoop van bestaande woningen. Voor goede en betaalbare jongerenhuisvesting zullen we meer met elkaar moeten optrekken, waarbij de regie bij de gemeente ligt, zoals in het recent afgesloten convenant is afgesproken. Het ontbreekt ook aan goede en betaalbare bouwlocaties.

De corporaties hebben een belangrijke rol en maatschappelijke verantwoordelijkheid om kwetsbare personen een veilig en eigen thuis te bieden. Problemen met schulden, zelfredzaamheid, verslaving of agressief gedrag, maken dat de leefbaarheid in sommige buurten achteruitgaat. Samen met de gemeente zijn we begonnen met wijkvernieuwing 3.0. Een mooie, maar ook noodzakelijke samenwerking om leefbaarheid, veiligheid en saamhorigheid in wijken te vergroten. Hier komt het werkveld wonen en zorg bij elkaar, waarbij het van belang is dat de gemeente de regie neemt.

De verduurzamingsslag is op woningniveau niet kostenefficiënt te realiseren. De oplossing ligt meer in collectieve vormen van warmte- (én energie)opwekking, met bijbehorende infrastructuur. Daar ligt een sterke verantwoordelijkheid voor de gemeente. Wij hebben een helder perspectief nodig. Zo kunnen wij onze investeringsbeslissing op een verantwoorde manier nemen en krijgen bewoners beter zicht op hun situatie.

Vragen aan het nieuwe college

We kunnen de grote stappen zoals geschetst niet alleen zetten en wij vinden het essentieel dat deze lokaal goed verankerd zijn. Wij willen samen met het nieuwe college en gemeenteraad de inhoudelijke lijnen uitzetten voor die vervolgstap. Dat verloopt via Woonvisie en Prestatieafspraken, waar natuurlijk onze huurdersorganisaties bij betrokken zijn. Maar woorden en nota's zijn niet voldoende. We hebben de gemeente nodig als faciliterende partij, die heldere keuzes maakt, obstakels wegneemt en corporaties ruimte en voorrang geeft in het licht van de ongedeelde stad.

Wij vragen het college:

- In alle gebiedstenders het woonprogramma conform 'The Next City' te richten op de versterking van de ongedeelde stad;

- Daarin expliciet op te nemen dat het woonprogramma tenminste 30% sociale huur (tot € 710) bevat, dat sociale en middenhuur (€ 710 - € 950) samen tenminste 50% uitmaakt van een totaal plangebied en dat deze woningen tenminste 15 jaar in deze sectoren worden geëxploiteerd;
- Ons te voorzien van voldoende, goede en betaalbare bouwlocaties binnen bovenstaande kaders;
- Een actief partnerschap bij de wijkaanpak en te zorgen voor soepele en proactieve begeleiding bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties;
- Uiterlijk in het 1e half jaar van 2019, in aansluiting op het Masterplan verduurzaming, voor alle wijken een basis van de wijkenergieplannen te formuleren, die aan geven welke collectieve vormen van warmte- (én energie)opwekking met bijbehorende infrastructuur worden gebruikt.
- Duidelijkheid over de concrete acties (dus geen procesacties) die de gemeente neemt om de ambitie van CO2-neutraal in 2035 te bewerkstelligen, inclusief prioritering en fasering;
- Aan te geven hoe naast de corporaties ook particulieren worden betrokken bij de energietransitie;
- Meer ondersteuning om bestaande en te bouwen woningen en warmtenetten aardgasvrij te maken, onder meer door tijdelijke overbrugging en capaciteit (bemensing) van WarmteStad;
- Voorlichtings- en begeleidingscampagnes op te zetten om vooral kansarmere burgers te helpen met adequate budgetbesteding, de VoorzieningenWijzer in te zetten om bestaande faciliteiten beter te benutten en betalingsproblemen op te lossen.

We richten ons met deze brief in eerste instantie op zaken waar we als lokale partners direct invloed op hebben. Tegelijkertijd is het Rijksbeleid sterk bepalend voor een aantal knelpunten die we beschrijven. Het lijkt ons daarom zinvol om gezamenlijk met huurdersorganisaties en gemeente op te trekken naar het Rijk, om meer ruimte te krijgen voor de gewenste aanpak. Prominent daarin is de verlaging van de corporatieheffingen, zodat wij meer kunnen investeren in nieuwbouw en verduurzaming en het betaalbaar houden van woonlasten. Daarnaast gaat het vooral om ruimte voor lokaal maatwerk in allerlei rijksregels, die vooral gebaseerd zijn op de Randstedelijke praktijk.

Tot slot vragen we aandacht voor Haren en Ten Boer, die vanaf 2019 tot de nieuwe gemeente Groningen behoren. Zij maken dan onderdeel uit van de lokale samenwerking en dat vraagt van ons dat we oog hebben voor hun specifieke situatie.

Wij zijn graag bereid om onze vragen nader toe te lichten en bieden graag aan om dit samen met het nieuwe college verder uit te werken. Wij vernemen graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,
namens de corporaties De Huismeesters, Lefier, Patrimonium, Wierden en Borgen, Woonborg en Nijestee

Pieter Bregman
Algemeen directeur/bestuurder Nijestee