

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 olopende 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 CO<sub>2</sub>-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.

- 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