



**PARTICIPATIE
RAAD**

Nijestee
De heer P. Bregman
Damsterplein 1
9711 SX GRONINGEN

Datum : 22 mei 2019
Betreft : advies op het Bod 2020

Geachte heer Bregman, beste Pieter,

Hartelijk dank voor uw verzoek per brief van 8 mei 2019 om advies op het concept Bod 2020 dat Nijestee aan de gemeente Groningen zal uitbrengen. We hebben het concept Bod met belangstelling gelezen. Hierbij ontvangt u ons advies.

Uw concept Bod is zoals u aangeeft uw voorgenomen bijdrage aan de volkshuisvesting in Groningen. In meerdere bijeenkomsten hebben de heer Houtsma en de heer Bouma aan ons uitleg gegeven over de nieuwe visie van Nijestee op volkshuisvesting, de uitgangspunten van de begroting 2020 en het concept Bod. Deze bijeenkomsten vragen tijd van ons allen, maar het levert ook wat op; dank daarvoor. Op basis van de informatie in de bijeenkomsten en bestudering van de stukken hebben wij adviezen en bevindingen geformuleerd.

Om te beginnen: We delen de visie die Nijestee kiest: meer bijdragen aan een ongedeelde stad, richten op een brede doelgroep en investeren in een toekomstbestendige woningportefeuille.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van het wonen heeft onze eerste prioriteit. We zien - evenals Nijestee - graag dat het begrip 'woonlasten' breed wordt opgevat. Nijestee gebruikt deze benadering vooral in de combinatie van huurprijs en energielasten. Het idee is dat huren hoger kunnen zijn als woningen of energiebronnen duurzaam zijn. Wij signaleren echter dat er geen garantie is op de ontwikkeling van de energieprijzen.

⇒ Advies: Houd de totale woonlasten goed in beeld bij nieuwbouw of duurzame verbetering van de woningen.

We zijn blij dat Nijestee bij de gemeente aandacht vraagt voor betalingsproblemen. Dit ondersteunen wij, want ook gemeentelijke beleidskeuzes of tarieven kunnen betalingsproblemen veroorzaken. We pleiten voor een uitbreiding van de inzet van de VoorzieningenWijzer waarbij bewoners worden geholpen om gebruik te maken van allerlei regelingen en kortingen. Hierdoor kunnen huurders per saldo geld besparen.



Voldoende woningen en gemengde wijken

Nieuw element in de discussie over de toekomst van de volkshuisvesting is dat corporaties van de Minister weer meer mogelijkheden krijgen om te bouwen voor de 'middenhuur'. Dat zien we als een positieve ontwikkeling, omdat die groepen nu tussen wal en schip dreigen te raken. Corporaties zijn opgericht om woonruimte te bieden aan mensen die niet op eigen kracht een woning kunnen bemachtigen. In dit tijdsgewricht zien we het als nuttig dat corporaties zich niet alleen op de allerarmsten richt, maar ook voor mensen met een middeninkomen huisvesting kan bieden. Dit geeft ook meer kansen om tot gemengde wijken te komen.

Wat ons betreft moet het totaal aantal sociale huurwoningen van Nijestee blijven groeien. We ondersteunen die keuze van Nijestee dan ook van harte. Nijestee meldt in het concept Bod dat het in de toekomst mogelijk is dat het aantal sociale huurwoningen kan verminderen in een wijk waar al veel sociale huurwoningen zijn. Tegelijkertijd kunnen er dan in andere wijken betaalbare huurwoningen worden toegevoegd waar nu alleen dure huurwoningen of koopwoningen staan. Deze redenering kunnen we volgen, maar dit vergt wel een zorgvuldige communicatie.

⇒ Advies: Voorkomen moet worden dat bij sloop alleen dure woningen worden teruggebouwd. Leg goed uit wat het idee is achter sloop of verkoop van sociale huurwoningen in wijken waarin het aantal sociale huurwoningen vermindert. En laat zien in welke wijken er sociale huurwoningen bij komen als compensatie.

Benut kansen middenhuur

Nijestee geeft in het Bod aan dat de bouwkosten stijgen, er heffingen aan het Rijk betaald moeten worden en dat tegelijkertijd de huurinkomsten niet meestijgen. We zien dat Nijestee hierin een balans zoekt in het Bod. Wij adviseren om de middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten. Hiervoor zien we kansen in de bouw van (meer) middenhuur. De kosten van deze woningen zijn eerder terug te verdienen en kunnen dan weer voor de sociale sector worden ingezet. De gezinswoningen die Nijestee op dit moment in de sociale huursector ontwikkelt komen voor de prijs van € 720 op de markt. Dat vinden we een fors bedrag, en dan nog is dit niet kostendekkend. Daarnaast vervullen de woningen in de middenhuur een schakel in de doorstroming, zodat er meer beweging komt in de woningmarkt. Hierbij tekenen we aan dat de prijzen van de middenhuur nu gedefinieerd zijn van € 720 - € 1.000. We zien graag dat Nijestee deze woningen ook in de toekomst voor mensen met een middeninkomen beschikbaar houdt en daar geen commerciële huurprijzen voor gaat vragen. Hou de belangen van de middeninkomens voor ogen en let erop dat niet de hogere inkomensgroepen gebruik gaan maken van de middenhuur.

⇒ Advies: Bouw (tijdelijk) geen gezinswoningen in de sociale huur, maar besteed dit geld op een efficiënte manier voor de bouw van meer middenhuur. Zorg dat de middenhuur woningen als eerste aangeboden worden aan huurders van de sociale huurwoningen en evalueer de doorstroom van middeninkomens. Richt de verkoop van woningen op die met een huurprijs boven € 1.000, zodat zo veel mogelijk bestaande woningen in de middenhuur beschikbaar blijven.



Doorstroming op de woningmarkt

In onze ogen wordt in de stad nu te weinig gedaan om doorstroming vanuit sociale huurwoningen mogelijk te maken. Nijestee heeft een aantal kleine experimenten gedaan om oudere bewoners in een gezinswoning te verleiden te verhuizen naar een andere woning, maar dat leverde weinig op. Wat hierbij meespeelde was dat - de vaak langzittende - bewoners meer zouden moeten betalen voor een kleinere woning. We missen een structurele, stedelijke aanpak. Als belangrijke succesfactoren zien we een gelijkblijvende huur bij verhuizing uit een gezinswoning, een verhuiskostenvergoeding en maatwerk in de bemiddeling naar een andere sociale huurwoning uit het aanbod van alle corporaties in de gemeente. De kosten die hiermee gemoeid zijn kunnen teruggehaald worden als de huur van de vrijgekomen woningen wordt opgetrokken naar de streefhuur. We zien graag een proactieve campagne om bewoners over de mogelijkheden van doorstroom te informeren.

- ⇒ Advies: Ontwikkel met de gemeente en de andere corporaties een gezamenlijk plan van aanpak op doorstroming, zodat meer bestaande sociale huurwoningen beschikbaar komen voor woningzoekenden.

Verduurzaming

In het concept Bod lezen we dat Nijestee op koers ligt om label B te halen. Dat is al met al een knappe prestatie. In onze visie moeten investeringen van Nijestee in duurzaamheid altijd in dienst staan van de kwaliteit van woningen. We zullen kritisch kijken naar investeringen in verouderde woningen. Ook vragen we aandacht voor huurders in complexen met 'gespikkeld bezit' en VvE's. Daarnaast worden binnenkort de eerste woningen in Paddepoel op het warmtenet in het noordwesten van de stad aangesloten. De energieleverancier heeft hierbij een monopoliepositie: bewoners hebben niet de keuze om over te stappen naar een andere partij. Op onze agenda staat om de aansluiting op het warmtenet dit najaar te evalueren, onder andere op betaalbaarheid van de energiekosten. We verwachten van Nijestee dezelfde alertheid.

- ⇒ Advies: Bewaak de betaalbaarheid van de energiekosten bij aansluiting op warmtenetten en weeg de keuze af om bestaande woningen te verbeteren of te vervangen.

Vitale en leefbare wijken

Voor 2020 is € 800.000 beschikbaar voor leefbaarheid. Nijestee kiest er onder andere voor om meer ogen en oren in de wijk hebben door de inzet van buurtbeheerders. Dat vinden we een prima zet. Ook is dit geld beschikbaar voor buurtactiviteiten of bemiddeling bij burenoverlast. Probeer ook de bestaande oren en oren in de wijk te benutten en zoek samenwerking. We willen graag geïnformeerd worden over de lopende activiteiten en de plannen voor 2020. In het Bod van Nijestee vinden we overigens weinig terug over de zorg voor kwetsbare personen. Verder zouden we graag willen weten wat Nijestee verstaat onder 'vitale wijken', aangezien in de tekst alleen de term leefbaarheid wordt uitgelegd.



- ⇒ Advies: Vraag als corporatie aan de gemeente voldoende inzet voor de begeleiding of ondersteuning van kwetsbare groepen die zelfstandig in buurten wonen, zoals mensen met dementie.

Buitengebied nieuwe gemeente Groningen

Met ingang van 1 januari 2019 horen ook de dorpen van de voormalige gemeenten Ten Boer en Haren bij de gemeente Groningen. Momenteel is de trend dat mensen naar de stad trekken. Het verleden laat zien dat die beweging ook andersom kan zijn en dat het wonen op het platteland in trek is. Nijestee heeft nu bijna geen woningen in het buitengebied. Nieuwe woningen in dit gebied kunnen wellicht ook de voorzieningen in dorpen op peil houden of verbeteren. Tegelijkertijd kan de druk op de stad hiermee verminderd worden. Als voorbeeld verwijzen we naar Zuidhorn, waar met nieuwe woningen voldoende massa is ontstaan voor goede voorzieningen en verbindingen naar de stad.

- ⇒ Advies: We adviseren dat Nijestee zich oriënteert op mogelijke kansen in het buitengebied, in goed overleg met de corporaties die daar al werkzaam zijn.

Tot slot

We zijn blij met de prachtige voornemens die Nijestee in het concept Bod 2020 beschrijft. De uitvoering hiervan blijven we graag volgen.

Met vriendelijke groet,

Janny Wassens
voorzitter