



Onderwerp Concept-Prestatieafspraken Gemeente en Woningcorporaties

Steller Ronald Klaassen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 89 44 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 5113684

Datum 26-08-2015 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Op 24 juni 2015 heeft uw raad de Woonvisie Wonen in Stad vastgesteld. Voor de uitvoering van de woonvisie is een belangrijke taak weggelegd voor de stedelijke woningcorporaties Nijestee, Lefier, de Huismeesters, Patrimonium en Steelande. We zijn daarom al enige tijd met de corporaties constructief in gesprek om te komen tot prestatieafspraken. Via deze brief informeren wij u over de voortgang en geven we aan hoe wij uw raad bij het vervolgproces in het najaar willen betrekken.

Het speelveld van de corporaties is nog steeds sterk in beweging. Zo zijn de implicaties van de nieuwe Woningwet nog niet altijd even helder, zijn de gevolgen van de passendheidstoets nog onduidelijk en kan de beschikbare investeringsruimte van corporaties elk jaar veranderen. Daarnaast willen we op basis van actuele informatie (over bijvoorbeeld de wachtlijsten in de sociale huursector) jaarlijks kunnen bijsturen.

We hebben er daarom met de corporaties voor gekozen om eerst de gezamenlijke ambities vast te stellen. Hierover hebben we inmiddels overeenstemming bereikt. Deze ambities zijn vervat in het document dat u hierbij aantreft. De ambities vormen de basis voor concrete uitvoeringsafspraken. Deze zullen voor het eerst in het najaar van 2015 worden vastgelegd voor de periode 2016 t/m 2019 en jaarlijks worden geactualiseerd en indien nodig bijgesteld. De definitieve prestatieafspraken bestaan dus uit deze ambities en de nog te maken uitvoeringsafspraken.

Op hoofdlijn hebben we ambities geformuleerd op de volgende thema's:

- Voldoende beschikbare woningen in groeiend Groningen:
 - Sociale huur en middeninkomens;
 - Studenten/jongeren, gezinnen en ouderen;
 - Kwetsbare personen.
- Groningen blijft betaalbaar:
 - Voldoende kansen voor lage inkomensgroepen, gebruik maken van de maximale beleidsruimte binnen de Woningwet om betaalbaarheid op peil te houden;

- Uitgaan van de totale woonlasten (huur, energie, overige lasten) en een daarbij passend instrumentarium’;
- Verder investeren in het energiezuiniger maken van woningen: duurzaamheid in het licht van betaalbaarheid.
- Groningen wordt steeds duurzamer:
 - Een palet van verbeteringen, gericht op de betaalbaarheid: zonnepanelen, nul-op-de-meter, geothermie, labels, bewustwording.
 - De besparing telt, niet de wijze waarop.
 - Verminderen afhankelijkheid van vorming energieprijis door andere partijen.
- Groningen woont veilig:
 - Voor alles willen we dat Groningers veilig wonen;
 - Zo weinig mogelijk vertraging als gevolg van aardbevingen. Meerkosten komen niet ten laste van onze inwoners;
 - Versterking verbinden we aan energietransitie en verlaging van de woonlasten;
 - Inzet van lokale bedrijven en werknemers;
 - Gebiedsgericht preventief aanpak woninginbraken.
- Groningen weet van wijken:
 - Kleinschalige ingrepen, projectmatig gericht daar waar het nodig is;
 - Wijkaanpak vanuit bewoners, conform het gebiedsgerichte werken;
 - Per project zoeken van relevante partners;
 - Stevig inzetten op monitoren van de leefbaarheidsontwikkelingen.

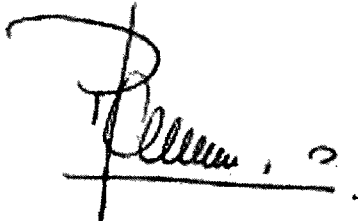
Daarnaast hebben we onze bestuurlijke werkafspraken vastgelegd.

We richten ons de komende maanden op het opstellen van de uitvoeringsafspraken. Dit betreft niet alleen inhoudelijke afspraken maar ook het uitlijnen van het jaarlijkse proces. Daarbij houden we rekening met relevante beslismomenten uit de nieuwe Woningwet en uiteraard de eigen begrotingscyclus van gemeente en corporaties.

De corporaties gaan de komende maanden de ambities en de werkwijze om te komen tot uitvoeringsafspraken met hun eigen huurdersorganisaties bespreken. Ons college wil ook graag met uw raad van gedachten wisselen over de ambities en over de vertaling daarvan in concrete uitvoeringsafspraken. Wij nodigen u daarom uit om in het najaar hierover door te praten, bijvoorbeeld in een workshop, waarbij ook de corporatiedirecteuren aanwezig zijn.

De uitkomst van deze discussie wordt daarna verwerkt in definitieve prestatieafspraken. Daarin zal ook het resultaat van het overleg van de corporaties met de huurdersorganisaties worden betrokken. De definitieve prestatieafspraken zullen we aan het eind van het jaar gelijktijdig met het Meerjarenprogramma Wonen aan u voorleggen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', written over a horizontal line.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', written over a horizontal line.

de secretaris,
Peter Teesink

Kader Prestatieafspraken Groningen 2015

Groningen blijft in beweging

Gemeente Groningen, Patrimonium, Nijestee,
De Huismeesters, Lefier, Steelande Wonen



lefier
wonen met karakter



Nijestee i

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Samenwerken in een veranderende context	7
2.1. Terugblik	7
2.2. Actuele ontwikkelingen	7
2.3. Opgaven en ambities	9
3. Afspraken	10
3.1. Betaalbaarheid (algemeen)	10
3.2. Sociale huur	10
3.3. Middeninkomens	11
3.4. Studenten en jongeren	12
3.5. Gezinnen	13
3.6. Ouderen	13
3.7. Kwetsbare personen	14
3.8. Vitale wijken	14
3.9. Verduurzaming	15
3.10. Veiligheid	16
Aardbevingen	16
Veilige woonomgeving	17
4. Samenwerking, uitvoering en monitoring	18
5. Ondertekening	20
Bijlage 1: Achtergrond: een andere context	21

1. Inleiding

De gemeente en de vijf Groninger corporaties Nijestee, De Huismeesters, Lefier, Patrimonium en Steelande Wonen werken al jaren samen, waarbij sinds 1998 prestatieafspraken worden vastgelegd in een 'Lokaal Akkoord'. De looptijd van het laatste akkoord eindigde in 2014. Onze samenwerking heeft zichtbaar vruchten afgeworpen en de wil om samen te blijven werken is onveranderd groot. Daarom zijn we opnieuw om tafel gegaan om met elkaar de kaders te verkennen voor onze samenwerking in de komende jaren. Het resultaat daarvan ligt nu voor u en is hetgeen wij samen als gemeente Groningen en Groninger corporaties onderschrijven.

De context en het speelveld waar binnen we samenwerken, is de laatste jaren sterk veranderd. Nieuwe regelgeving heeft de wettelijke en financiële speelruimte sterk ingeperkt. Corporaties moeten zich focussen op hun kerntaken. De Groninger corporaties onderschrijven dit. Maar zij willen hun opdracht niet beperken tot verhuren en bouwen; zij willen ook blijven bijdragen aan het woon- en leefklimaat in de stad Groningen. In die ambitie vinden gemeente en corporatie elkaar.

Ons gezamenlijk hoofddoel is en blijft te zorgen voor voldoende keuze in *betaalbare en beschikbare* woningen voor onze doelgroep in Groningen. De stad blijft groeien, woonwensen veranderen. Er is dus in de komende jaren veel te doen. Dat moet met minder geld en in strakkere kaders. Daarom plaatsen we in onze samenwerking nieuwe accenten:

- *Anders en breder samenwerken*

Aanvullend en naast onze onderlinge samenwerking vormen we nieuwe coalities met andere (markt) partijen. We zullen scherpere keuzes moeten maken. Waar regelgeving ons echt belemmert, laten we van ons horen.

- *Scherper monitoren, jaarlijks bijsturen*

We bevinden ons in een turbulente tijd en in een turbulente omgeving. Ons afsprakenpakket kan dus geen blauwdruk voor de toekomst zijn, maar zal zich met voortschrijdend inzicht moeten vullen.

Aanvullend op dit document met kaders en uitgangspunten maken we jaarlijks een apart uitvoeringsprogramma. We verbeteren de monitoring.

- *Kleinschaliger wijkaanpak*

We nemen afscheid van de grootschalige wijkaanpak van de voorgaande jaren. We vervolgen met een kleinschaliger aanpak, gericht op behouden van wat we bereikt hebben en verbeteren door maatwerk te leveren. Daarbij geven we volop ruimte aan bewoners en zoeken we actief de samenwerking met andere maatschappelijke partijen.

- *Verduurzamen en versterken*

In het licht van de nationale en lokale klimaatdoelstellingen gaan we door met het verduurzamen van de woningvoorraad. We treffen bij voorkeur maatregelen die leiden tot een lagere energierekening voor de bewoners. Recent is duidelijk geworden dat de stad ook in het aardbevingsgebied ligt. Wat dit voor de woningvoorraad betekent is nog onduidelijk, maar vast staat dat er veel geld mee gemoeid zal zijn. Onze eerste opgave is om de risico's en consequenties zorgvuldig in beeld te brengen.

Zoals gezegd bevat dit document de uitgangspunten en kaders voor de prestatieafspraken die we de komende jaren met elkaar zullen maken. We leggen die afspraken jaarlijks vast in

uitvoeringsprogramma's, waarmee we flexibel inspelen op nieuwe ontwikkelingen en opgaven en ons blijven inzetten voor voldoende, betaalbare en gevarieerde woningen voor onze doelgroep. We zetten de jarenlange vruchtbare samenwerking tussen de gemeente en de corporaties in Groningen voort. Op een aangepast speelveld, in een andere opstelling, met nieuwe spelers. Maar onverminderd in beweging! Zo werken we met elkaar met ambitie aan een aantrekkelijke stad met voor iedereen een passende woning in een vitale buurt.

Groningen juli 2015

2. Samenwerken in een veranderende context

2.1. Terugblik

We kennen in Groningen een succesvolle traditie van samenwerking tussen gemeente en corporaties. Al sinds jaar en dag nemen we prestatieafspraken serieus en werken we vanuit een gedeelde visie op het wonen en leven in Groningen als compacte en ongedeelde stad.

Het eerste convenant Wijkvernieuwing sloten we in 1998. Daarna volgden afspraken waarin de samenwerking werd verbreed en verdiept (Lokaal Akkoord; 2002, Nieuw Lokaal Akkoord; 2007 en Nieuw Lokaal Akkoord 2.0; 2011), waarin het fysieke en het sociale domein steeds meer met elkaar werden verbonden en nadrukkelijk de samenwerking met bewoners is gezocht.

De resultaten van de afgelopen jaren mogen er zijn. We hebben duizenden woningen gebouwd, gerenoveerd en verduurzaamd. De leefbaarheid in de wijken is sinds 1998 sterk verbeterd door de inzet van corporaties en gemeente en er zijn miljoenen geïnvesteerd in betere woningen en een betere woonomgeving. In de landelijke monitor van het Ministerie van BZK scoort Groningen goed. Het aandeel Stadlers dat woont in een omgeving met een matige of slechte leefbaarheidsscore sinds 1998 gedaald van 34% naar 2,8% in 2012 (Atlas voor gemeenten). De Groningse wijken staan er dus goed voor. Maar klaar zijn we niet want de kwetsbaarheid blijft en nieuwe opgaven komen op ons af.

In de laatste jaren is er veel veranderd in de context waarin de corporaties hun werk doen. De economische crisis heeft een grote impact op de woningmarkt, het speelveld is met nieuwe wetgeving opnieuw bepaald en de verhoudingen tussen burgers en instituties veranderen. Van de relevantste ontwikkelingen geven we hieronder een korte schets.

2.2. Actuele ontwikkelingen

Herziening Woningwet

Eind 2014 is de herziene Woningwet unaniem door de Tweede Kamer aangenomen. Deze wet leidt tot een nieuwe manier van werken, zowel voor de corporaties als voor de gemeente als voor de huurders. In essentie komt het erop neer dat corporaties zich vooral richten op hun kerntaak: het huisvesten van mensen met de laagste inkomensgroepen. Corporaties kunnen minder investeren in maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid. Het huurniveau van de woningen wordt via een 'passendheidstoets' afgestemd op de inkomens van de huurders. De invloed van huurders op het beleid van de corporaties wordt vergroot. Ook de gemeente krijgt meer invloed op het beleid van de corporaties. Voor meer informatie over de herziening van de Woningwet en de (mogelijke) gevolgen ervan, zie bijlage 1.

Minder financiële armslag

De financiële armslag van corporaties en gemeenten is flink afgenomen. Dat heeft verschillende oorzaken. Naast de beperkingen in het nieuwe huurbeleid en de aan de corporaties opgelegde heffingen noemen we hier de beëindiging in 2014 van het Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing en de forse bezuinigingen in het sociale domein. Corporaties zijn in toenemende mate afhankelijk van de inkomsten uit huur en de verkoop van huurwoningen. Maar de beleidsvrijheid daarbij is veel kleiner dan voorheen.

Andere verhoudingen

In de nieuwe Woningwet heeft de gemeente een leidende positie in het formuleren van het woonbeleid. Waar de gemeente vroeger uitvoerde, stuurde en regisseerde, is de gemeente nu vooral de partij die faciliteert, randvoorwaarden stelt en toezicht houdt. De uitwerking en uitvoering ligt bij corporaties en commerciële partijen. Waarbij de corporaties in beeld zijn voor mensen met lagere inkomens en de marktpartijen voor de overige doelgroepen. Doordat corporaties zich nadrukkelijker moeten richten op hun primaire doelgroep ontstaat er meer ruimte voor de marktpartijen en voor nieuwe samenwerkingsvormen waar doelgroepen in elkaar overlopen.

Nieuw perspectief op wijken en bewoners

In de achterliggende zeventien jaar hebben gemeente en corporaties in de stad Groningen tientallen miljoenen geïnvesteerd in (grootschalige) wijkaanpak. Naast fysieke ingrepen zijn er vele sociale projecten succesvol afgerond in hechte samenwerking tussen professionals en actieve bewoners. Gezien de verminderde financiële armslag en de gewijzigde regelgeving is deze werkwijze niet meer vol te houden. Gelukkig is ook de noodzaak inmiddels minder groot. De Groningse wijken zijn al met al goed op orde. We zien ook dat steeds meer bewoners zelf vorm en inhoud geven aan de manier waarop ze wonen en in hun buurt samenleven. De verscheidenheid in gewenste woonvormen neemt toe en de houding ten aanzien van woningeigendom verandert. Dat vraagt om flexibiliteit in het aanbod en ruimte voor zeggenschap van huurders en kopers en om een kleinschalige aanpak, gericht op buurt of straat, projectmatig, toegesneden op wat daar nodig is. In de nieuwe woningwet wordt de zeggenschap van georganiseerde huurders over het beleid van de corporatie versterkt.

Middeninkomens in de knel

Ten gevolge van de scherpere toewijzingsnormen voor sociale huurwoningen – en ook voor hypotheek – is het voor woningzoekenden met een inkomen net boven de norm een stuk lastiger geworden een passende woning te vinden. Eenvoudig gezegd: hun inkomen is te hoog om te mogen huren en te laag om te kunnen kopen. Voor deze groep geldt echter dat de keuze op de particuliere huurmarkt beperkt is. Daarbij komen de onzekerheden van tijdelijke arbeidsovereenkomsten bij. Het is de taak van de markt om deze doelgroep te bedienen, maar corporaties hebben de mogelijkheid om in te springen op het moment dat de markt niet in de vraag voorziet.

Verduurzaming

Landelijk is door het huidige kabinet het energieakkoord gesloten, op basis waarvan het Rijk en de VNG afspraken hebben gemaakt over een actieve ondersteuning van gemeenten bij lokale en regionale energiebesparing en -opwekking. De corporaties hebben zich gecommitteerd aan het doel van gemiddeld label B in 2020. Het Rijk betaalt mee.

De gemeente Groningen heeft ook stevige eigen energie-ambities. Groningen wil voorop blijven lopen als 'Energy City'. Gemeente en Waterbedrijf ontwikkelen samen een grootschalig project voor toepassing van aardwarmte voor de verwarming van woningen en gebouwen.

Aardbevingen

Sinds vorig jaar weten we dat zwaardere aardbevingen zich ook in de stad kunnen voordoen. Aardbevingen beïnvloeden het wonen in de stad en de veiligheid van onze inwoners. De consequenties van het aardbevingsbestendig bouwen en het aardbevingsbestendig maken van de bestaande woningvoorraad zijn nog ongewis, maar in elk geval wel kostenverhogend.

2.3. Opgaven en ambities

De geschetste ontwikkelingen overziend, vatten we de opgaven die er voor de corporaties in Groningen uit voortvloeien als volgt samen:

1. We concentreren ons op onze kerntaken voor onze primaire doelgroep;
2. We moeten ons werk doen met minder financiële armslag;
3. Voor de middengroepen moeten we samen met marktpartijen oplossingen vinden;
4. We moeten flexibel blijven om in te kunnen inspelen op (onvoorspelbare) veranderingen;
5. Verduurzaming blijft belangrijk;
6. We moeten antwoorden vinden op de aardbevingsproblematiek.

De komende jaren gaan we aan de slag met deze opgaven. Dat doen we vanuit een sterke betrokkenheid bij de stad en de mensen die er wonen. Wonen is meer dan een dak boven je hoofd.

Onze ambities reiken verder dan het bieden van woonruimte voor iedereen die daar niet zelfstandig in kan voorzien. Daarom werken we aan:

Keuzevrijheid

Onze leidende ambitie is dat alle inwoners – dus nadrukkelijk ook de mensen met lagere inkomens – iets te kiezen hebben. In woning, wijk en prijs. Keuzevrijheid zien wij als een belangrijke kwaliteit. Die kwaliteit is de resultante van:

Voldoende, betaalbaar, gevarieerd aanbod

Voor mensen met lagere inkomens is de keuzevrijheid op de woningmarkt per definitie beperkt. Voor ons is dit een extra reden om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroep, met variatie in type en bouwstijl.

Lagere energielasten

Betaalbaarheid is niet alleen een kwestie van een lage huur, maar nadrukkelijk ook van lage energielasten. Daarom is verduurzaming voor onze doelgroep belangrijk.

Vitale gemengde wijken

Gemeente en corporaties streven naar gemengde wijken. Gemengde wijken dragen bij aan de leefbaarheid en vitaliteit in de wijken. En ze zorgen voor meer keuzevrijheid.

Veiligheid

Een cruciale voorwaarde om te kunnen kiezen waar je wilt wonen is dat er geen onzekerheid bestaat over de veiligheid, zowel wat betreft de woning zelf (aardbevingen) als wat betreft het leefklimaat in de directe omgeving.

In het volgende hoofdstuk wordt beschreven hoe we aan deze gezamenlijke ambities in de komende jaren vorm willen geven.

3. Afspraken

In dit hoofdstuk vindt u per doelgroep en thema de overwegingen, uitgangspunten, wensen en afspraken op basis waarvan we de komende jaren in Groningen aan de slag zullen gaan. In dit kaderdocument beperken we ons tot afspraken op strategisch niveau. Onze afspraken over concrete acties leggen we vast in het jaarlijks uitvoeringsplan.

3.1. Betaalbaarheid (algemeen)

Stand van zaken

Wij vinden dat de bewoners in Groningen een passende woning moeten kunnen vinden. De stad Groningen behoort tot de top tien van Nederlandse steden waar een hoog aandeel huishoudens een (langdurig) laag inkomen heeft en waar een hoog risico voor betaalproblemen geldt. Binnen de groep huurders met een laag inkomen, worden jongeren en alleenstaande ouders met kinderen daarmee het vaakst geconfronteerd.

Groningen is een betaalbare stad, maar dat staat wel onder druk vanwege het huurbeleid: de corporaties in Groningen hebben de afgelopen jaren ruimte gekregen en de noodzaak gevoeld, mede door de verhuurdersheffing, om hogere huren te vragen, zowel bij zittende als nieuwe huurders. Groningen groeit ondertussen stevig door en het aandeel huishoudens met een laag inkomen groeit mee. We verwachten daarom naast een toenemende vraag naar sociale huurwoningen met name vraag naar woningen met een lage woonlast.

De focus op kerntaken, de strenge toewijzingsregels voor hogere inkomensgroepen en de passendheidstoets kunnen er voor zorgen dat mensen met een laag inkomen in een betaalbare huurwoning terecht komen, maar ook dat lage inkomensgroepen steeds nadrukkelijker geconcentreerd in buurten wonen.

Wat willen we?

- Wij willen aanvaardbare woonlasten voor onze doelgroep.
- Wij willen dat onze doelgroep iets te kiezen heeft.

3.2. Sociale huur

Stand van zaken

De afgelopen jaren is het aantal zelfstandige sociale huurwoningen in Groningen licht in omvang afgenomen. Tegelijk groeide de groep huishoudens met een laag inkomen, en dan met name de groep tot €18.000 bruto per jaar. En toch bleef de beschikbaarheid van een woning voor hen stabiel. Dit komt doordat de instroom van hogere inkomens naar de sociale huurvoorraad afnam (door scherpere Europese inkomensregels), en doordat de groei van de groep lage inkomens vooral bestaat uit studenten, die onderdak vinden bij particuliere verhuurders.

Er is in Groningen dus sprake van een stabiele druk op de sociale huurvoorraad: actief woningzoekenden zoeken gemiddeld ongeveer twee jaar voordat zij een woning aanvaarden. Vergeleken met grote

studentensteden is de zoektijd in Groningen overigens kort. Vergelijken we met de omliggende plattelandsgemeenten, waar lokaal structurele leegstand voorkomt, dan is de zoektijd lang. We zijn van mening dat de huidige gemiddelde zoektijd nu redelijk is: de écht urgente zoekers zijn snel te helpen, terwijl structurele leegstand niet voorkomt.

De economie trekt aan, wat doorgaans leidt tot een kleinere groep lage inkomens. Ook verkoop van huurwoningen aan zittende bewoners leidt tot minder aanspraak op sociale huur. We verwachten echter wel dat de afnemende toestroom van hogere inkomens in de sociale huur de komende jaren ophoudt en dat daardoor de beschikbaarheid weer meer onder druk komt te staan. Bovendien leidt verandering van de economie (minder baan zekerheid, ZZP'ers) mogelijk juist tot meer vraag naar huurwoningen.

Hoewel er verschillende manieren zijn om de beschikbaarheid van woningen te vergroten is het vergroten van het aantal woningen de meest effectieve manier. Het woningmarktonderzoek uit 2013 wijst op een gewenste groei van sociale huurwoningen, zelfstandige eenheden, van 85 tot 190 woningen per jaar. Hoeveel extra sociale huurwoningen uiteindelijk nodig zijn, is, zoals hiervoor aangegeven, echter moeilijk te voorspellen. Daarbij gaan we er van uit dat marktpartijen een fors aantal jongereneenheden zullen realiseren.

Wat willen we?

- We willen de huidige gemiddelde zoektijd naar een sociale woning van twee jaar niet langer wordt, liefst korter.
- We willen meer sociale huurwoningen. We richten ons tot 2020 voorlopig op de bandbreedte van 85-190 netto extra sociale huurwoningen, zelfstandige eenheden, per jaar. Deze worden gerealiseerd door zowel Groninger corporaties als marktpartijen.
- We willen er voor zorgen dat marktpartijen een belangrijk deel van de jongerenwooneenheden realiseren.

3.3. Middeninkomens

Stand van zaken

Deze inkomensgroep maakt formeel geen deel uit van de doelgroep van beleid van corporaties. In Groningen groeide de groep middeninkomens de afgelopen jaren nauwelijks, maar door Europese regelgeving kunnen zij alleen terecht in een vrije sectorhuurwoning of koopwoning. Binnen de stad Groningen heeft deze inkomensgroep voldoende keuzemogelijkheden op de koopmarkt. Binnen de particuliere huur zijn de keuzemogelijkheden echter beperkt. Er is echter eigenlijk geen traditie bij commerciële partijen om te investeren in vrije sector huurwoningen in Groningen. Beschikbaarheid staat echt onder druk.

De komende jaren verwachten we dat de groep middeninkomens groeit (betere economische vooruitzichten) en dat hun woningvraag tot uiting komt in de particuliere markt (huur en koop), omdat de toegang tot sociale huurwoningen door scherpe toewijzingsregels beperkt is. De particuliere huurmarkt en de goedkope koopmarkt zijn tot op zekere hoogte communicerende vaten. Meerdere ontwikkelingen beïnvloeden elkaar, zoals de toegankelijkheid van de goedkope koopmarkt, de koopbereidheid van consumenten, de mate waarin huiseigenaren koopwoningen te huur aanbieden. We denken dat – bij goed aanbod – de vraag zeker aanwezig is.

Wij vertrouwen er op dat marktpartijen deze vraag in Groningen gaan oppakken en bedienen. Diverse projecten in den lande bewijzen dat het kan, de interesse is inmiddels voldoende aanwezig in de stad. Met name de gemeente daagt hen daar toe uit. Mocht langs deze weg niet voldoende aanbod voor de middeninkomens ontstaan, dan zullen gemeente en corporaties bespreken wat de corporaties kunnen doen. De corporaties moeten daarbij echter aan stingente voorwaarden voldoen (markttoets). Daarnaast geven de corporaties prioriteit aan investeringen in sociale huurwoningen.

Wat willen we?

- We willen het aanbod aan particuliere huurwoningen de komende jaren toe laten nemen met gemiddeld 250 woningen per jaar (door nieuwbouw of veranderingen in de bestaande voorraad), zodat dit segment een steeds serieuzer alternatief wordt voor middeninkomens die geen toegang meer hebben tot de sociale huurmarkt.
- We willen er voor zorgen dat commerciële partijen uit binnen en buitenland, Groningen als stad herkennen om te investeren in vrije sector huurwoningen. Zij moeten bekend zijn met de mogelijkheden om te ontwikkelen of te beleggen in bestaand vastgoed en dat vervolgens ook doen.
- We willen dat de groei van de particuliere huursector een bijdrage levert aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken en buurten.

3.4. Studenten en jongeren

Stand van zaken

Studenten en jongeren zijn prominente bewoners van de jongste stad van Nederland. Het aantal 18-29 jarigen groeide de afgelopen tien jaar door migratie met gemiddeld 2000 per jaar. De groep niet-studerende jongeren in de stad groeide minder snel dan de groep studenten. Er was sterke groei van het aantal buitenlandse studenten, maar ook het Gronings aandeel binnen Nederland groeit nog. Het wordt de komende jaren spannend of deze groei doorzet.

Voor studenten en jongeren zijn in diezelfde periode ongeveer 1.500 nieuwe eenheden gerealiseerd en de rest kwam (dus) terecht in bestaande woningen. Er zijn daarbij geen signalen waaruit blijkt dat de studenten en jongeren in Groningen minder kansen op de woningmarkt hebben gekregen. Omdat zij binnen de bestaande voorraad, vaak bij particuliere verhuurders, onderdak vonden.

Onze opgave is vooral een kwestie van kwaliteit. Groningen profileert zich internationaal steeds succesvoller als leer en – werkstad. Mede door de komst van internationale studenten en kenniswerkers, ontstaat er noodzaak om hogere woonkwaliteit aan te bieden als alternatief voor het huidige aanbod. Door het ontwikkelen van nieuw aanbod ontstaat een betere match tussen doelgroep en woningaanbod.

Parallel daaraan merken we dat de huisvesting van studenten bij particuliere verhuurders in stedelijke wijken (en dan met name in ruime stadswoningen) soms onbedoeld leidt tot hoge concentraties van studenten in woonstraten. Dit leidt tot ongewilde concurrentie met de andere huishoudens die een ruime stadswoning zoeken. Om die reden heeft de gemeente Groningen er al voor gekozen regels vast te stellen voor het onttrekken van bestaande woning aan de woningvoorraad met studentenhuisvesting als oogmerk. En om die reden is toevoegen van kwaliteit als alternatief voor kamerverhuur in bestaande wijken belangrijk voor Groningen.

Wat willen we?

- We willen studenten en jongeren meer kwaliteit en zelfstandigheid in wonen bieden voor een

redelijke prijs.

- We willen extra jongerenhuisvesting realiseren. Daarmee verlagen we de vraag in vooroorlogse wijken en geven we gezinnen, die in de stad willen wonen, meer kans.

3.5. Gezinnen

Stand van zaken

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. Het aantal zal naar verwachting licht blijven stijgen. Daarvan zullen er steeds meer 'gebroken' gezinnen zijn; beide ouders hebben behoefte aan een woning met voldoende ruimte, die door één inkomen op te brengen is. Dat hoeft geen grondgebonden woning te zijn, maar de beschikbaarheid van voldoende woningen met voldoende slaapkamers is wel van belang.

Er zijn voldoende ruime woningen voor gezinnen in Groningen, maar de match tussen doelgroep en woning is niet altijd ideaal, bijvoorbeeld doordat veel ouderen in gezinswoningen blijven wonen.

Nieuwe regelgeving kan als gevolg hebben dat vooral duurdere (ruimere) woningen verkocht worden, om nieuwbouw van goedkope woningen te kunnen financieren. In dat geval neemt de voorraad grotere woningen (met drie of meer slaapkamers) af.

Wat willen we?

- We willen dat gezinnen beter aan een passende woning kunnen komen.

3.6. Ouderen

Stand van zaken

De groep ouderen is groot, maar heeft desondanks van alle groepen op de sociale huurmarkt van Groningen het snelst de juiste woning. Het huidige aanbod is voldoende in aantal en kwaliteit om de vraag van nu goed te bedienen. De groep ouderen groeit de komende jaren verder, en de voorraad woningen ook. Daarmee blijft deze doelgroep goed bediend.

Er is wel een kwalitatief knelpunt: de zelfredzaamheid van ouderen die zelfstandig wonen met een zorgvraag. Dit is een kwetsbare groep. Ouderen die in 'gewone' woningen in een buurt blijven wonen zijn gebaat bij snelle en simpele woningaanpassingen en een toegankelijke en veilige woonomgeving. Daarnaast is er een behoefte van ouderen om groepsgewijs te wonen, ook bij lage inkomens.

Wat willen we?

- We willen dat ouderen die zelfstandig willen blijven wonen dat ook zo lang mogelijk kunnen doen, in een geschikte woning, in een veilige buurt.
- We willen ouderen met speciale woonwensen, zoals groepswonen, óók bedienen.

3.7. Kwetsbare personen

Stand van zaken

Groningen is een stad voor iedereen, dus ook voor kwetsbare groepen die woonbegeleiding of een ander soort voorziening nodig hebben. Het vinden van passende woonruimte voor kwetsbare groepen verloopt meestal zonder problemen. Dat is vooral te danken aan de goede samenwerking tussen betrokken partijen.

Door verandering van beleid wonen er echter wel steeds meer kwetsbare bewoners in de Groninger wijken. We moeten daarom de vinger goed aan de pols houden of dat geen nieuwe problemen gaat opleveren. De volgende groepen vragen bijzondere aandacht:

Vergunninghouders

Asielzoekers die in ons land mogen blijven wonen, krijgen een verblijfsvergunning. Deze nieuwe Nederlanders hebben recht op een woning. Het rijk verdeelt het aantal mensen met een verblijfsvergunning over alle gemeenten in Nederland, naar rato van het inwonertal. Over het algemeen komen deze nieuwe Nederlanders in de sociale huursector terecht

Door de situatie in met name het Midden-Oosten en delen van Afrika is in de afgelopen twee jaar de taakstelling voor vergunninghouders behoorlijk opgelopen. In 2015 ging het om ongeveer 350 personen. Jaarlijks wordt de taakstelling vastgesteld door de minister.

Mantelzorgers

Door de veranderingen in het sociale domein, wordt de taak van de mantelzorger steeds belangrijker. Om deze reden heeft de minister in de nieuwe Huisvestingswet de mantelzorger expliciet opgenomen. Wij willen mantelzorgers zo goed als mogelijk bedienen. De eventuele huisvestingsvraag van mantelzorgers is echter zeer specifiek, vaak woning- of wijkgebonden en vaak ook tijdelijk van aard. Recent hebben we in Groningen enkele geslaagde experimenten uitgevoerd.

Wat willen we?

- We willen onze eigen goede samenwerking voortzetten, op basis van de lopende afspraken kwetsbare groepen.
- We willen voorkomen we dat er in onze wijken voor zowel deze doelgroep als omwonenden ongewenste concentraties van kwetsbaren ontstaan.

3.8. Vitale wijken

Stand van zaken

De laatste acht jaren werkten we met wijkteams met een fors eigen budget om initiatieven van bewoners uit te kunnen voeren. Aanvankelijk was hiervoor 20 miljoen euro extra beschikbaar, in de laatste vier jaar 10 miljoen. Dit heeft geleid tot honderden succesvol afgeronde projecten, een hechte samenwerking tussen professionals op wijkniveau en – niet in het minst – tot vele actieve bewoners. Het bewijs is geleverd dat bundelen van inspanningen en geld van gemeente, corporaties en bewoners voor wijken meerwaarde oplevert.

Op basis van de wijkcompassen weten we dat de meeste punten van zorg (fysiek, sociaal-economisch, sociale leefomgeving) zich voordoen in De Hoogte. Andere aandachtswijken zijn Korrewegwijk, Oosterparkwijk, Selwerd en Paddepoel en Lewenborg (vooral sociaal-economisch / werk en inkomen),

Beijum en Vinkhuizen (vooral fysiek) [[check stuurgroep]]. Er is afnemend optimisme in sommige wijken waar enkele jaren geleden fors geïnvesteerd is: De Hoogte, Vinkhuizen, Lewenborg. We verwachten dat in de komende jaren in de kwetsbare wijken het aandeel lage inkomens verder zal toenemen. Het behoud van de leefkwaliteit in de wijken vormt een grote opgave.

Vanwege sterk afgenomen budgetten moeten we anders werken, met nieuwe rolverdelingen, nieuwe partners, en meer zelfredzaamheid van buurtbewoners. Daarvoor is in Groningen de afgelopen jaren al een vruchtbare voedingsbodem gekweekt: er is veel nieuwe methodiek ontwikkeld, bewoners en professionals vinden elkaar nu al makkelijk, er zijn meerdere bewoners(-organisatie) die al regie nemen voor hun eigen wijk. Bewoners kunnen, veel meer dan in het verleden, zelf regie voeren over hun wijk. We staan op het moment van een omslag: bewoners komen aan het roer. Het concept Wijkbedrijf is een belangrijk landelijk voorbeeld geworden [discussie werkgroep]. De rol van de corporaties op het gebied van leefbaarheid is daarbij anders geworden, maar nog steeds van groot belang.

Wat willen we?

- We willen verzorgde en vitale wijken, waar mensen met plezier wonen en zich om hun woonomgeving bekommeren.
- Wij willen een helderder rolverdeling tussen huurders-, bewoners- en wijkvertegenwoordiging, gemeente en corporaties.
- We willen een grotere inzet en betrokkenheid van bewoners zelf.
- Naar aanleiding van stevige veranderingen in de wijkaanpak, willen we nauwkeurig sturen op de samenhang van onze inzet van mensen en middelen.

3.9. Verduurzaming

Stand van zaken

Groningen wil in 2035 energieneutraal zijn. Dat betekent dat alle energie, die in de stad wordt gebruikt, duurzaam wordt opgewekt binnen de stad.

We vinden de duurzaamheid in Groningen voor nu en de toekomst van groot belang. De afgelopen jaren hebben de corporaties dat ook waar gemaakt: Groningen stond landelijk bij de top 3 van verduurzaming van de corporatieve voorraad. Elke corporatie deed dat op zijn eigen manier, vaak met stappen richting label B of C.

Tussen 2011 en 2014 zijn in totaal 6010 woningen verbeterd. Daarmee zorgden de corporaties voor een verlaging van de gemiddelde energielasten in de stad met € 5,- per woning per maand (5%). Uitvoering van de huidige plannen van de corporaties gaan in 2019 leiden tot een verdere verlaging van de gemiddelde energieprijzen met gemiddeld nog eens € 5,- per woning per maand.

Ondanks ons enthousiasme merken we dat het draagvlak voor ingrijpende energetische verbeteringen onder huurders en huurdervertegenwoordigers niet altijd groot is. Bewoners verlangen garanties vooraf en zijn vooral geïnteresseerd in wooncomfort, naast kostenverlaging.

Naast traditionele manieren om woningen te verduurzamen (met bekende technische middelen naar een beter label) ontstaan er steeds nieuwe methoden. Nieuwe vormen hebben vaak een aanlooptijd en een voorinvestering nodig, alvorens zij rendabel ingezet kunnen worden. Zonder koplopers is de stap

van experimentfase naar massaproductie niet te maken. Een nieuwe duurzame energie-toepassing die de komende jaren in Groningen concrete kansen biedt, is geothermie.

Maximaal effect bereiken we met goed samenspel (de integraliteit) van de inspanningen van de corporaties, tezamen met geothermie, tezamen met gedragsverandering, tezamen met andere maatregelen. Om verder te verduurzamen én betaalbaarheid te vergroten hebben we een uitgebalanceerd beleid nodig: een palet van verbeteringen, van zonnepanelen tot nul-op-de-meter, van geothermie tot labelverbetering tot bewustwording.

In de volkshuisvesting gaan enorm veel oude en nieuwe materialen om. Materialen komen soms van ver. Duurzaamheid betekent voor ons ook bewust omgaan met deze materialen. Hieraan besteedden we in afgelopen jaren slechts beperkt aandacht.

Wat willen we?

- De corporaties willen zich inzetten voor de stedelijke energiedoelstellingen, maar ons motief bij verduurzaming is primair verbetering van de betaalbaarheid.
- Wij willen zelf meer grip hebben op de energielasten en willen daarom minder afhankelijk zijn van prijsvorming (en levering van energie) door andere partijen.
- We willen het kennisklimaat in Groningen verder stimuleren en versterken.
- We willen materialen duurzamer gebruiken.

3.10. Veiligheid

Aardbevingen

Stand van zaken

Op dit moment is voor zover bekend de feitelijke schade bij de huurwoningen in de stad gering, hoewel er totaal in Groningen per 1 augustus 2015 al 5000 schademeldingen zijn geregistreerd. De verwachting is dat het grootste risico aan de oostzijde van de stad ligt, en dan met name in de hoogbouw en de openbare ruimte.

We moeten in het gaswinningsgebied rekening houden met bevingen van maximaal 5 op de schaal van Richter. Consequenties van het aardbevingsbestendig bouwen en versterken zijn nog ongewis, maar in elk geval kostenverhogend en op dit moment vertragend. We zijn van mening dat de NAM de meerkosten voor herstel- en versterken van zowel de bestaande als de nieuwbouw dient te dragen.

Wat willen we?

- We willen dat Groningers veilig wonen.
- We willen dat onze nieuwbouw-, verbouw- en duurzaamheidsambities zo weinig mogelijk vertraging oplopen, als gevolg van aardbevingen.
- We willen dat meerkosten van woningbouw niet ten laste komen van verhuurders of bewoners.
- We willen eventuele versterking van woningen verbinden aan energietransitie en verlaging van de woonlasten.

Veilige woonomgeving

Stand van zaken

Groningen wordt ervaren als een veilige stad. Onderdelen van het gemeentelijke veiligheidsbeleid zijn veilige buurten en veilig wonen. Daarin trekt de gemeente samen op met de corporaties. Concrete gebiedsgerichte ingrepen gaan over verlichting, looproutes, onderhoud, afsluitbaarheid stegen etc. Het terugdringen van het aantal woninginbraken staat in de top vier van het gemeentelijke Jaarplan Veiligheid. Sinds 2013 is er een lichte stijging van het aantal woninginbraken. Inbraken hebben een grote invloed op het veiligheidsgevoel van bewoners.

Wat willen we?

- Een veiliger woon- en leefomgeving, door het ontwikkelen van een preventieve gebiedsgerichte aanpak woninginbraken en het benutten van bruikbare onderdelen van het keurmerk veilig wonen.

4. Samenwerking, uitvoering en monitoring

Zoals we hiervoor reeds beschreven verandert het speelveld tussen gemeente, corporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en bewoners. Daarom gaan we anders samenwerken. Uitgangspunten zijn wederzijdse inspanning, gelijkwaardigheid, vertrouwen, openheid en transparantie. Partijen spreken elkaar aan als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid verloopt. De veranderde en nog steeds veranderende context vraagt ook om andere allianties en andere samenwerkingsvormen. Daar gaan we actief naar op zoek. Het resultaat telt. In de afgelopen jaren hebben we ervaren dat economische ontwikkelingen en politieke besluiten relatief snel – onvoorziene – gevolgen kunnen hebben. Dat betekent dat we flexibel moeten zijn om snel in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en te doen wat voor onze doelgroepen nodig is.

Bestuurlijk Overleg Prestatie Afspraken (BO PA)

Wij continueren het Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord (BO NLA) onder een nieuwe naam: Bestuurlijk Overleg Prestatie Afspraken (BO PA). Het BO PA komt zes keer per jaar bij elkaar en heeft de volgende taken:

- het organiseren en monitoren van de uitvoering van de prestatieafspraken;
- het organiseren van de bestuurlijke overleggen en het voorbereiden van de agenda hiervoor;
- het bewaken van de afspraken die bestuurlijk worden gemaakt;
- het beschikbaar stellen van capaciteit en middelen om opvolging te geven aan besluiten van het BO PA, gericht op de uitvoering van de prestatieafspraken;
- het organiseren van evaluaties (de kader afspraken als geheel maar ook per thema);
- het tijdig signaleren van haperingen of spanning in de samenwerking;
- het organiseren van de gezamenlijke communicatie.

Het BO PA zal het komend jaar gebruiken om een nieuwe succesvolle werkwijze “in te regelen”. We richten nu een Werkgroep Organisatie in, die het BO PA zal adviseren over de inrichting van de ondersteunende samenwerkingsorganisatie (werkgroepen e.d.) en de communicatie met huurdersorganisaties.

Metten

Samen hebben we beleidsinstrumenten met een behoorlijke financiële impact, zoals woonruimteverdeling en –toewijzing, inzet van restanten ISV, huurinkomsten, verkoop van woningen, sloop / nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. De optimale inzet van deze instrumenten, vraagt om goede ‘finetuning’ van investeringen, zodat deze elkaar versterken.

Met het oog hierop ontwikkelen we een methodiek van meten, een ‘dashboard’, om de effecten in de sociale voorraad, op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, veiligheid en wijkvernieuwing goed te kunnen volgen. Aan de hand daarvan weten we welke 'knoppen' er zijn, welke invloed de keuze voor het één heeft voor het ander, zodat we ook echt kiezen.

We nemen de tijd tot het voorjaar van 2016 om dit in te regelen, zodat we vanaf 2016 klaar zijn om gezamenlijk – gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordigers – te werken aan goed wonen in Groningen en aan concrete jaarplannen daarvoor.

Jaarprogramma's

We maken jaarlijks – uiterlijk voor 1 november – een uitvoeringsplan met daarin de afspraken over de concrete acties. Dat doen we op basis van onze gedeelde visie en uitgangspunten en actuele informatie uit o.a. het 'dashboard'. Corporaties bespreken de jaarprogramma's met hun huurdersvertegenwoordigers.

Onze jaarlijkse overlegcyclus is als volgt:

- > 1 juli

Corporaties leveren hun evaluaties en de plannen voor de komende vijf jaar in bij het Rijk en de gemeente; gemeente heeft beleid en plannen voor de komende vijf jaar gereed.

- juli – september

Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties spreken over de plannen en het beleid voor de komende vijf jaar; het toetsingskader daarvoor zijn het kader prestatieafspraken en het uitvoeringsprogramma; zij maken tevens afspraken over de jaarschijf van het eerstvolgende jaar.

- oktober

De jaarschijven van het eerstvolgende jaar worden opgenomen in de eigen begrotingen.

- oktober- november

Formele instemming jaarschijven van huurdersorganisaties, Raad van Commissarissen en het College van B&W.

5. Ondertekening

Onderstaande partijen verbinden zich aan de afspraken zoals in dit document beschreven.
Ingaande 1 juli 2015, voor de duur van vier jaar.

Gemeente Groningen

Nijestee

Patrimonium

PM
Portefeuillehouder

PM
Directeur

PM
Directeur

Lefier

De Huismeesters

Steelande Wonen

PM
Bestuurder

PM
Directeur

PM
Directeur

Bijlage 1: Achtergrond: een andere context

Een andere context

Het speelveld voor de samenwerking tussen gemeente en corporaties is veranderd. Een cruciaal verschil met vorige afspraken is dat de rolverdeling tussen gemeente, corporaties, georganiseerde huurders, andere organisaties, marktpartijen en Rijk is veranderd. Met name als gevolg van de nieuwe Huisvestingswet en Woningwet, maar ook door decentralisatie van Rijkstaken naar de gemeente. We schetsen hierna eerst hoe de verhoudingen formeel zijn vastgelegd, en geven daarna aan hoe wij hierbinnen onze samenwerking voortzetten.

Nieuwe formele verhoudingen:

- Corporaties: werken strikt aan hun kerntaken, uitgedrukt in DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en Niet-DAEB-activiteiten. Corporaties moeten verantwoorden hoe hun activiteiten passen binnen hun kerntaken. De ruimte om breed te investeren in een betaalbare, duurzame en veilige stad is sterk verminderd. Corporaties hebben bovendien minder financiële ruimte door onder meer heffingen (verhuurdersheffingen, Vestia), een nieuw WWS-stelsel dat meer op WOZ-waarde is gebaseerd, en invoering van de passendheidstoets.
- Huurders: de rol van georganiseerde huurders is groter. Zij hebben de mogelijkheid om mee te beslissen over strategische keuzes, en zijn medeondertekenaar van de prestatieafspraken
- De markt en andere organisaties: vanuit de vrije sector, bijvoorbeeld pensioenfondsen, maar ook de kleinere beleggers, ontstaan de eerste initiatieven om huurwoningen te ontwikkelen, vooral jongerenhuisvesting en studentenwoningen. Door hun inzet kunnen corporaties zich permitteren hier minder op in te zetten. De corporaties blijven wel hun vangnet, mocht er toch meer ontwikkeling nodig zijn.
- Gemeente: waar zij vroeger uitvoerde, stuurde en regisseerde, is de gemeente nu vooral de partij die ontwikkelingen mogelijk maakt ('faciliteert') en in het maatschappelijk belang waar nodig het initiatief neemt. De regierol beperkt zich tot het stellen van randvoorwaarden. De verdere uitwerking ligt vaak bij vele maatschappelijke en commerciële partijen. Ook de gemeente heeft minder financiële armslag door decentralisatie van Rijkstaken, waarbij de budgetten niet evenredig stijgen. Ook raken ISV-gelden op en deze worden niet aangevuld; De gemeente heeft een wettelijke taak bij het opstellen van prestatieafspraken met de corporaties. Formeel vraagt de gemeente aan corporaties om een 'bod' te doen op de ambities (die de gemeente vaststelt in een woonvisie). Corporaties tonen het aan wanneer zij niet kunnen antwoorden op de ambities. Bij het uitvoeren van de afspraken heeft de gemeente een toezichthoudende taak¹.

In meer detail:

1. Herziening Woningwet

Eind 2014 is de herziene Woningwet unaniem door de Tweede Kamer aangenomen. Deze wet leidt tot een nieuwe werkelijkheid, zowel voor corporaties als voor de gemeente.

De corporaties worden verplicht zich te richten op hun kerntaak: het huisvesten van de laagste inkomensgroepen, momenteel met een inkomen tot ruim 34.911 euro per jaar. De mogelijkheden om te investeren in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed worden beperkt; dit is alleen

¹ Detail: woonruimteverdeling is niet langer onderdeel van prestatieafspraken maar kan alleen gestuurd worden in een verordening

toegestaan als er een directe relatie ligt met het eigen bezit en de eigen huurders. Een corporatie mag in de toekomst alleen nog uitbreiden in één woningmarktgebied. Die gebieden moeten nog bepaald worden, de consequenties zijn onduidelijk. Corporaties moeten zich richten op bouwen en verhuren van sociale huurwoningen. De bouw van koop- of vrije sector huurwoningen door corporaties mag alleen onder strenge voorwaarden plaatsvinden. Het rijk laat dat het liefst aan marktpartijen over.

De nieuwe Woningwet geeft een sterk regisserende rol aan de gemeente. De gemeentelijke woonvisie vormt het uitgangspunt voor het volkshuisvestelijk beleid en zal de grondslag vormen voor prestatieafspraken die met de corporaties gemaakt zullen worden. De corporatie dient naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijk beleid en zal dus een bod moeten uitbrengen op de gemeentelijke woonvisie. De gemeente kan thema's aan de orde stellen zoals nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving, investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed en andere thema's op het gebied van de volkshuisvesting.

2. Ander huurbeleid

In oktober 2015 wordt een nieuw WWS ingevoerd, met een WOZ-component die ongeveer een kwart van de punten bepaalt. In gebieden met een lage marktdruk ontstaat minder huurruimte.

De op handen zijnde Huursombenadering zal naar verwachting in 2016 ingevoerd worden, maar is nog in discussie. De huren van de primaire doelgroep in sociale huurwoningen zijn lange tijd alleen met het inflatiepercentage verhoogd, maar hogere inkomensgroepen kregen te maken met huurverhogingen die hoger waren dan inflatie, om inkomen en huurprijs meer in balans te brengen en de gevolgen van de verhuurdersheffing op te vangen. Met ingang van dit jaar zitten de meeste corporaties rond een inflatievolgende huurverhoging.

Een andere mogelijkheid die corporaties hadden om extra huurverhogingen te realiseren was door huren bij nieuwe huurders te verhogen. Daardoor zijn de verschillen tussen zittende en nieuwe huurders groot geworden. Vooral starters en doorstromers zijn daar de dupe van. Na invoering krijgen corporaties de vrijheid om niet iedere woning dezelfde huurverhoging toe te kennen. Woningen die nu relatief duur zijn krijgen zo een huurverhoging die niet meer is dan de inflatie, bij relatief goedkopere woningen kan dat hoger uitvallen. Op die manier kunnen de woningcorporaties meer sturen op de waarde en kwaliteit van de woning, en op een gezonde bedrijfsvoering.

De liberalisatiegrens wordt voor drie jaar (2015 t/m 2018) bevroren op €710. Daardoor komt de liberalisatiegrens steeds dichterbij de tweede aftoppingsgrens te liggen en kunnen meer woningen geliberaliseerd worden. Woningcorporaties moeten een afweging maken tussen aftoppen of overhevelen naar het 'niet-DAEB-bezit'.

3. Aangescherpte toewijzingsnormen

Met de passendheidstoets worden de toewijzingsnormen aangescherpt: corporaties moeten vanaf 2016 de verhuur aan de huurtoeslaggroep (primaire doelgroep, tot €34.987) voor 95% realiseren onder de aftoppingsgrenzen (€577 of €618). Voor de betaalbaarheid voor deze groep is dit een gunstige ontwikkeling. Maar als corporaties hun streefhuurbeleid niet aanpassen, zal het ten koste gaan van het aanbod dat voor deze groep beschikbaar is en betekenen dat zij langer moeten wachten. Als corporaties wel hun streefhuurbeleid (kunnen) aanpassen om de slaagkans op peil te

houden, kost dit veel geld dat niet besteed kan worden aan investeringen in bijv. duurzaamheid en nieuwbouw.

Gedurende 5 jaar (2015 t/m 2019) krijgen de corporaties 10% extra ruimte om woningen tot de huurtoeslaggrens toe te wijzen aan de inkomensgroep tussen €34.911 tot €38.950. Het minimale percentage toe te wijzen woningen aan de inkomensgroep tot €34.911 wordt verlaagd van 90% naar 80%. *Deze mogelijkheid is gunstig voor de middeninkomens, maar ongunstig voor de primaire en secundaire doelgroep.*

4. Middeninkomens in een andere positie

De inkomensgrens voor doelgroep van beleid ligt op ruim €34.911. In de praktijk herkennen we een groep middeninkomens tussen €29.825 en €38.950 waar de corporaties zich in beperktere mate op mogen richten. De groep met een inkomen tussen €29.825 en €34.911 euro is wel doelgroep voor de corporaties, maar ontvangt geen huurtoeslag. De groep tussen €34.911 en €38.950 mag wel door de corporaties gehuisvest worden, maar in beperkte aantallen. Voor deze groep geldt echter dat de keuzevrijheid op de particuliere markt beperkt is. Het is de taak van de markt om deze doelgroep te bedienen, maar corporaties hebben de mogelijkheid om in te springen op het moment dat de markt niet in de vraag voorziet.

5. Verminderde financiële armslag gemeente en corporaties

Het ISV (Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing) is per 2014 beëindigd. De Rijksbijdrage in het gemeentefonds gaat omlaag en de genoemde decentralisaties geeft de gemeente nieuwe taken, waarbij de beschikbare budgetten niet evenredig stijgen. Door de verhuurdersheffing en andere heffingen, en naar verwachting ook door de aanstaande invoering van de passendheidstoets, is ook voor corporaties de investeringsruimte sterk afgenomen. Die investeringsruimte verschilt bovendien per corporatie. *Corporaties zijn in toenemende mate afhankelijk van de inkomsten uit huur en de verkoop van huurwoningen. De beleidsvrijheid van corporaties is veel kleiner dan voorheen (zie Woningwet, DAEB). Daar komt bij dat gemeenten (of Rijk) een werkgebied moeten kiezen: voor een regionaal opererende corporaties als Lefier kan dat gevolgen hebben.*

6. Grotere rol voor (georganiseerde) huurders

We zien ook dat steeds meer bewoners zelf vorm en inhoud willen geven aan de manier waarop ze wonen en in hun buurt samenleven. De verscheidenheid in gewenste woonvormen neemt toe en de houding ten aanzien van woningeigendom verandert. Dat vraagt om flexibiliteit in het aanbod en ruimte voor zeggenschap van huurders en kopers. In de nieuwe woningwet wordt de zeggenschap van georganiseerde huurders over het beleid van de corporatie versterkt.

7. Aardbevingen

Een nieuw thema is de problematiek rond de aardbevingen. Intussen weten we dat zwaardere aardbevingen zich ook in de stad kunnen voordoen. Aardbevingen beïnvloeden het wonen in de stad en de veiligheid van onze inwoners. Bovendien zijn de consequenties van het aardbevingsbestendig bouwen en het aardbevingsbestendig maken van de bestaande woningvoorraad nog ongewis, maar in elk geval wel kostenverhogend.

8. Energie

Landelijk is door het huidige kabinet het energieakkoord gesloten, op basis waarvan het Rijk en de VNG afspraken hebben gemaakt over een actieve ondersteuning van gemeenten bij lokale en regionale energiebesparing en -opwekking. De partijen van het Convenant Energiebesparing Huursector hebben zich gecommitteerd om de afgesproken doelstellingen van gemiddeld label B

(corporaties) en 80% van de woningen minimaal label C (particuliere verhuurders) in 2020 te halen. Het Rijk stelt in dat kader €400 miljoen subsidie beschikbaar voor verhuurders in de sociale huursector ten behoeve van investeringen in energiebesparing voor de periode 2014-2017.

Groningen wil voorop blijven lopen als 'Energy City' en de hier aanwezige kennis en mogelijkheden op het gebied van duurzame energie en economie verder uitbouwen en inzetten. Een duurzamere stad in een duurzamere wereld is het achterliggende doel van het Groninger energieprogramma: Groningen geeft Energie. Duurzaamheid gaat daarbij niet alleen over energie en geld, maar ook over onze leefomgeving, ons voedsel, grondstoffen, de (lokale) economie en hoe we met elkaar omgaan. Daarom verankert de gemeente duurzaamheid steviger in al haar reguliere beleidsprogramma's. Duurzame energie kan worden gewonnen uit onder meer zon, wind, biomassa, aardwarmte, waterkracht. Binnen Groningen vertegenwoordigt de warmtevraag meer dan tweederde van de energiebehoefte. Hier ligt een belangrijke sleutel voor verandering, ook binnen de woningvoorraad.

9. Van grootschalige wijkaanpak naar chirurgisch ingrijpen met bewoners

De laatste acht jaren werkten we met wijkteams met een fors eigen budget om initiatieven van bewoners uit te kunnen voeren. In de eerste vier jaar stelden we gezamenlijk 20 miljoen euro extra hiervoor beschikbaar, in de laatste vier jaar 10 miljoen extra. Dit heeft tot honderden succesvol afgeronde projecten geleid, een hechte samenwerking tussen professionals op wijkniveau en – niet in het minst – tot vele actieve bewoners. Gezien de verminderde financiële armslag en de gewijzigde regelgeving is deze werkwijze niet meer vol te houden.

Maar we willen niet het kind met het badwater weggooien. Mensen blijven altijd met ideeën komen of signaleren problemen waar we iets mee moeten. Met ingang van oktober 2014 werkt het college met wijkwethouders samen met bewoners aan buurtinitiatieven. Als de belangen van huurders in het geding zijn, kunnen corporaties ieder op hun eigen manier daar aan mee werken. Daarnaast moeten we niet vergeten dat er allerlei andere partijen belangen in buurten en wijken hebben, bijvoorbeeld onderwijsinstellingen en ondernemers.