

Bestuursdienst

Onderwerp Gronings bod

Steller Saskia Zwiers



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 11 Bijlage(n) 3

Ons kenmerk RO13.3530002

Datum **13 MRT 2013** Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u over het Gronings bod. Het Gronings bod is een reactie op de kabinetsplannen voor de woningmarkt. Wij antwoorden hiermee op uw motie van 30 januari jl. waarin u aangeeft de inspanningen van het Gronings bod te ondersteunen.

Het huidige kabinetsvoorstel biedt voor de Groningse woningcorporaties slechts een beperkte verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke kabinetsplannen. De verhuurdersheffing is grotendeels overeind gebleven, waardoor investeringsplannen van corporaties bemoeilijkt worden.

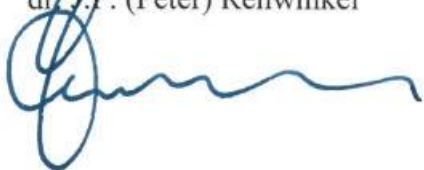
Groningen heeft op het gebied van wijkvernieuwing en verduurzaming grote ambities waar we de corporaties hard voor nodig hebben. De gemeente en Groningse corporaties bundelen daarom hun krachten en komen met een gezamenlijk bod aan de minister van Wonen en Rijksdiensten. Met dit bod geven gemeente en corporaties aan hun bijdrage aan de staatskas te willen leveren via investeringen.

De kern van ons bod is dat wij via concrete investeringen op projecten onze bijdrage aan de gewenste bezuinigingen willen leveren. Dit bod laat zien dat investeren meer oplevert dan heffen. Verstandig investeren dient meerdere doelen: we houden de woningmarkt in beweging, verbeteren de kwaliteit van de woningvoorraad, behouden de werkgelegenheid in de stad. Bovendien gaan er via deze investeringen méér inkomsten richting de staatskas dan via de rechtstreekse heffing.

Voor meer informatie over het Gronings bod verwijzen wij u naar het bod en de bijbehorende brief aan de minister.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



Bestuursdienst



BIJLAGE

Onderwerp Gronings bod

Steller Saskia Zwierts

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. Minister van Wonen en Rijksdiensten, Drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Telefoon (050) 367 81 11 Bijlage(n) 2 Ons kenmerk RO13.3574693
Datum **12 MRT 2013** Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer Blok,

In de stad Groningen begrijpen wij dat uw kabinet voor een ingewikkelde bezuinigingsopgave staat en dat iedereen daar aan bij moet dragen, ook de corporatiesector. Wij zijn van mening dat de financiële bijdrage vanuit de Groninger corporaties op een manier kan worden vormgegeven die meer oplevert dan de voorgestelde rechtstreeks heffing. Dit alternatief hebben wij verwoord in het Gronings bod dat wij u hierbij aanbieden.

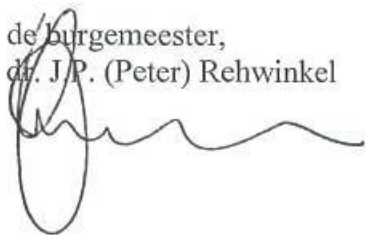
Ons bod houdt in dat wij € 4 miljoen investeren in de Groningse woningmarkt voor elk miljoen dat u ons korting geeft op de verhuurdersheffing. Van elke investering vloeit minstens de helft terug in de staatskas. Dankzij het Gronings bod verdubbelt onze bijdrage aan de staatskas en bovendien bouwen wij hiermee aan een evenwichtige woningvoorraad in onze stad.

Groningen heeft op het gebied van wijkvernieuwing en verduurzaming grote ambities waar de gemeente de corporaties hard voor nodig heeft. Al jaren werken we onder de noemer van het Nieuw Lokaal Akkoord succesvol samen aan wijkvernieuwing en stedelijke ontwikkeling. De corporaties hebben gezamenlijk circa € 200 miljoen aan concrete investeringen paraat waarmee zij de komende vijf jaren in de stad willen investeren. Wij willen werken aan wonen in de stad. Daarom hebben we ook nu onze krachten gebundeld en komen we met een gezamenlijk bod. Met dit bod geven de Groninger corporaties aan hun bijdrage aan de staatskas te willen leveren via concrete investeringen, wat bovendien een groter bedrag is dan u voornemens bent te innen via de heffing. Dit bod willen wij vastleggen in een prestatieakkoord, dat wij samen met u willen ondertekenen.

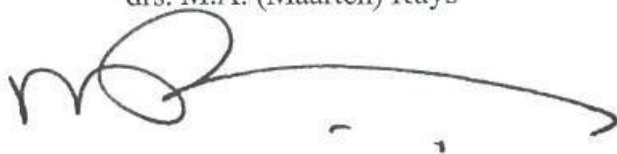
Voor meer informatie over het Gronings bod verwijzen wij u naar het bod en bijbehorend factsheet over onze stad. Wij zijn graag bereid om de inhoud van ons bod op korte termijn met u te bespreken.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a series of connected loops and a long horizontal stroke extending to the right.

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'M' followed by a long, sweeping horizontal stroke that ends in a small upward hook.



GRONINGS BOD

Groningen, 12 maart 2013

De financiële en economische crisis treft ook Groningen. We moeten verstandig omgaan met onze financiële middelen. Met dit Gronings bod geven we aan hoe wij denken dat dit het beste kan. Dit bod laat zien dat investeren meer oplevert dan heffen. Verstandig investeren dient meerdere doelen: we houden de woningmarkt in beweging, verbeteren de kwaliteit van de woningvoorraad, behouden de werkgelegenheid in de stad en er gaan ook méér inkomsten richting de staatskas. Dit Gronings bod aan de minister van Wonen is gezamenlijk opgesteld door de gemeente Groningen en de vijf woningcorporaties die in de stad actief zijn: Nijestee, Lefier, De Huismeesters, Patrimonium en Steelande Wonen.

Het Gronings bod:

Voor elke miljoen minder verhuurdersheffing, investeren de Groningse corporaties € 4 miljoen in concrete woningbouwprojecten de komende vijf jaar. Hierdoor blijft er investeringsruimte om de komende jaren te bouwen aan een goede, evenwichtige en betaalbare woningvoorraad in de stad. Hierdoor blijft de bouwsector aan de slag. En het levert de staatskas meer geld op dan de verhuurdersheffing.

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft uitgerekend dat van elke euro investering in de bouw, de helft naar de staatskas gaat, direct via de btw, maar ook via loonbelasting en andere inkomsten. We hebben voor de komende vijf jaar voor minstens € 200 miljoen aan projecten klaar liggen die zwaar onder druk staan door de verhuurdersheffing. Door deze voorgenomen heffing kunnen de corporaties nog maar met moeite leningen afsluiten.

Met deze € 200 miljoen investeren we in ruim 250 sociale huurwoningen in diverse wijken in de stad, in meer dan 900 jongereneenheden, 120 zorgwoningen en gaan we een groot aantal woningen verduurzamen. In onze factsheet staan voorbeelden van concrete projecten die we willen realiseren.

Het Woonakkoord dwingt ons tot een sterke reductie van ons afgesproken woningprogramma uit het Nieuw Lokaal Akkoord. We zetten alles op alles om zoveel mogelijk te realiseren, maar bij een volledige heffing moeten we veel projecten tijdelijk stopzetten en dat is niet goed voor de stad. Daar maken we ons grote zorgen over. Wij zijn van mening dat dit anders kan, daarom ons bod.

We willen over onze voorgenomen investeringen met de minister van Wonen een prestatiecontract afsluiten: wij investeren de komende vijf jaar € 200 miljoen, de minister heft de eerste vijf jaar € 50 miljoen minder en wij garanderen via belastingopbrengsten twee keer zoveel als de opgelegde heffing!

Voor deze periode kunnen we zo concreet zijn. Hoe het na 2017 verloopt, is ook voor ons moeilijk in te schatten. Dit sluit ook aan bij het advies van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, dat aangeeft dat corporaties een investeringsperspectief van circa vijf jaar kunnen opstellen.

Toelichting:

Nieuw Lokaal Akkoord

Al vijftien jaar werken we in de stad intensief samen aan goede woningen, vitale wijken en tevreden bewoners. Met deze inzet hebben we de Groningse wijken in vijftien jaar tijd een stuk leefbaarder gemaakt en het woningaanbod beter afgestemd op de vraag. We doen dit onder de noemer van het Nieuw Lokaal Akkoord. De stad is echter nog lang niet af. We staan voor veel nieuwe opgaven. De bestaande woningvoorraad moet verder worden verduurzaamd. Niet alleen om bij te dragen aan een duurzame wereld, ook om de woonlasten betaalbaar te houden. Groningen is een groeiende stad, een City of Talent. Groningen is een aantrekkelijke stad om te studeren. Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen voor jongeren. Daar moeten we geschikte woningen voor bouwen. Maar ook gezinnen willen graag in de stad wonen. We willen ook voor deze vraag een passend aanbod bieden. Daarnaast wensen ouderen langer zelfstandig te blijven wonen én wordt de zorg op een andere wijze georganiseerd, waardoor er in deze doelgroep een groeiende vraag is naar geschikte woningen nabij voorzieningen.

Als we ons bezit niet aanpassen aan deze behoeften zitten we op korte termijn met een verouderde woningvoorraad in onze stad, die niet is afgestemd op de vraag van de doelgroep. In een steeds meer vraaggestuurde woningmarkt missen we daarmee een geschikt aanbod. Kortom, we moeten blijven ontwikkelen en vernieuwen. We werken aan wonen in de stad. In het Nieuw Lokaal Akkoord hebben we afgesproken om de komende jaren tussen de 450 – 900 woningen per jaar te bouwen. Daarnaast willen we per jaar tussen de 800 – 1000 woningen duurzaam renoveren. De Groningse corporaties zijn van groot belang voor de nieuwbouwproductie. De afgelopen jaren hebben zij circa 75% hiervan gerealiseerd. Al met al investeren we hiermee jaarlijks vele miljoenen in de stad. Althans, dat willen we. Maar de voorgenomen verhuurdersheffing beneemt ons de investeringsruimte hiervoor.

In de huidige meerjarenbegrotingen van de corporaties zijn de investeringsplannen noodgedwongen fors teruggesnoeid. Het kost nu al veel inspanning om projecten als Grunobuurt, Trefkoel, Semmelweisstraat, woningverbeteringen in Paddepoel en Korrewegwijk en jongerenwoningen op het Europapark de komende jaren te realiseren. Het is nog steeds onzeker of de corporaties voldoende financieringsruimte krijgen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de komende jaren, ook omdat ze de komende jaren ruim € 8 miljoen euro per jaar aan de zogenaamde saneringsheffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting moeten bijdragen. Desondanks willen we deze projecten wel gaan uitvoeren.

Effecten voornemens kabinet

De maatregelen in het woonakkoord, zoals het kabinet deze voorstelt, belemmeren de woningcorporaties ernstig om te investeren in de Groningse woningmarkt. Leningen kunnen nog

maar beperkt worden afgesloten. Landelijke maatregelen die gezonde, maar sobere corporaties in de stad Groningen hard treffen. Gemiddeld zijn de bedrijfslasten hier al laag en de afgelopen periode hebben de corporaties de bedrijfskosten structureel verder verlaagd, onder andere door de omvang van de organisaties substantieel in te krimpen. Er is verantwoord geïnvesteerd met als enig doel een goed (sociaal) woningaanbod en leefbare wijken.

We zijn blij dat het kabinet tijdelijk meer ontwikkelruimte wil geven aan het verbeteren en verduurzamen van woningen, door de btw-verlaging voor een jaar en het instellen van een duurzaamheidsfonds. Het verduurzamen van de woningvoorraad is voor ons een belangrijk speerpunt. Wij werken als partijen al veel samen aan het verduurzamen van woningen en hebben hierin al veel resultaten geboekt. Wij willen graag met initiatieven komen om op een slimme en verantwoorde wijze gebruik te maken van het door het Rijk en marktpartijen beschikbaar te stellen budget. En wat ons betreft niet tijdelijk, maar structureel. Dit kan uiteraard alleen als de corporaties ook de bijbehorende leencapaciteit kunnen verkrijgen.

De ruimere mogelijkheden in de kabinetsplannen voor de verkoop van huurwoningen is bedoeld om meer geld te genereren. In Groningen verkopen we al jaren op verantwoorde wijze sociale huurwoningen. Het verkopen van sociale huurwoningen zien we niet als financiële melkkoe, maar willen we zorgvuldig en behoedzaam inzetten om de woningmarkt te stimuleren. We willen voldoende sociale huurwoningen beschikbaar houden voor de doelgroep en tevens de particuliere koopsector niet verstoren.

Tot slot

Uiteraard kijken we ook wat we zelf nog efficiënter, slimmer en voordeliger kunnen doen om de woningbouw te stimuleren. We werken hard aan een versnellingsplan voor de woningbouw, waarbij we allerlei maatregelen onder de loep gaan nemen. Want in Groningen houden we van daden! En dat willen we graag bevestigen met dit Gronings Bod!

Roeland van der Schaaf wethouder gemeente Groningen

Pieter Bregman directeur-bestuurder Nijestee

Peter Hillenga directeur-bestuurder De Huismeesters

Sake Tel directeur Lefier stad Groningen

Auke de Vries directeur-bestuurder Patrimonium

Wim Nolden directeur-bestuurder Steelande Wonen.

Bijlage: factsheet woningmarkt Groningen

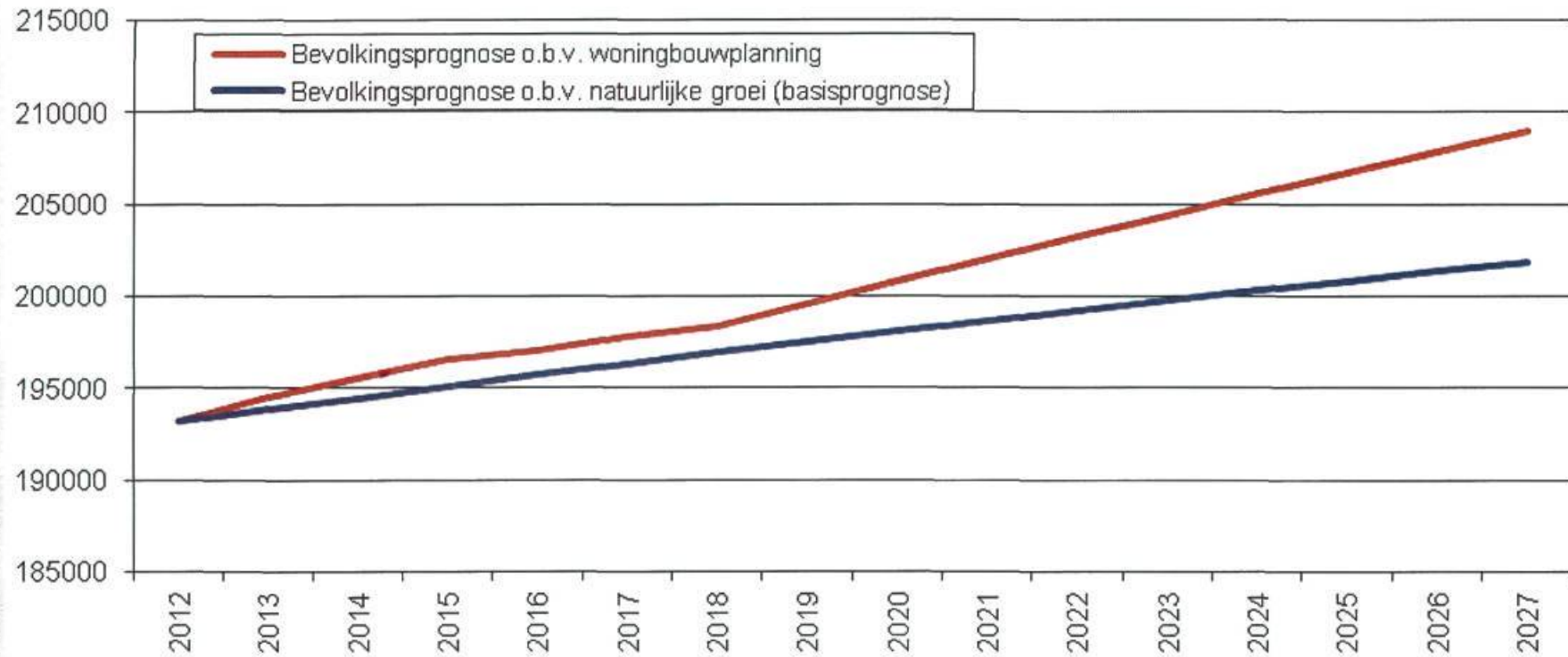


facts & figures

The background of the page is filled with a dense, light-colored pattern of small text, which is a visual representation of the 'facts & figures' mentioned in the header. This text is mostly illegible due to its size and density, but it serves as a decorative and thematic element for the page.

1. Inwoners stad Groningen

Huidige inwoneraantal: 195.676



De stad Groningen is de afgelopen jaren sterk gegroeid. Bovenstaande grafiek laat zien dat de stad in de komende 15 jaar blijft groeien. Op basis van natuurlijke aanwas groeit de stad door tot 202.000 inwoners.

Bij een alternatieve prognose o.b.v. veranderingen in de woningvoorraad zoals in 2012 werd beoordeeld stijgt de bevolking tot bijna 209.000 in 2027.

2. Resultaten leefbaarheidsmonitor



Bron: Ministerie BZK: Leefbaarometer, leefbaarheid Groningen

Op basis van de Leefbaarometer wordt de ontwikkeling van de leefbaarheid in Nederland gevolgd. Hierin vinden we voor Groningen opmerkelijk positieve resultaten van de wijkaanpak in de achterliggende 10 jaar. In 1998 woonden 34,7% van de Groningers in een wijk waar de leefbaarheid slecht of matig was, in 2008 was dit nog slechts 7%. Een verbetering die in geen andere stad werd gehaald. In de periode 2002 – 2006 ontwikkelde de leefbaarheid in Nederlandse wijken zich negatief. Landelijk hebben zich

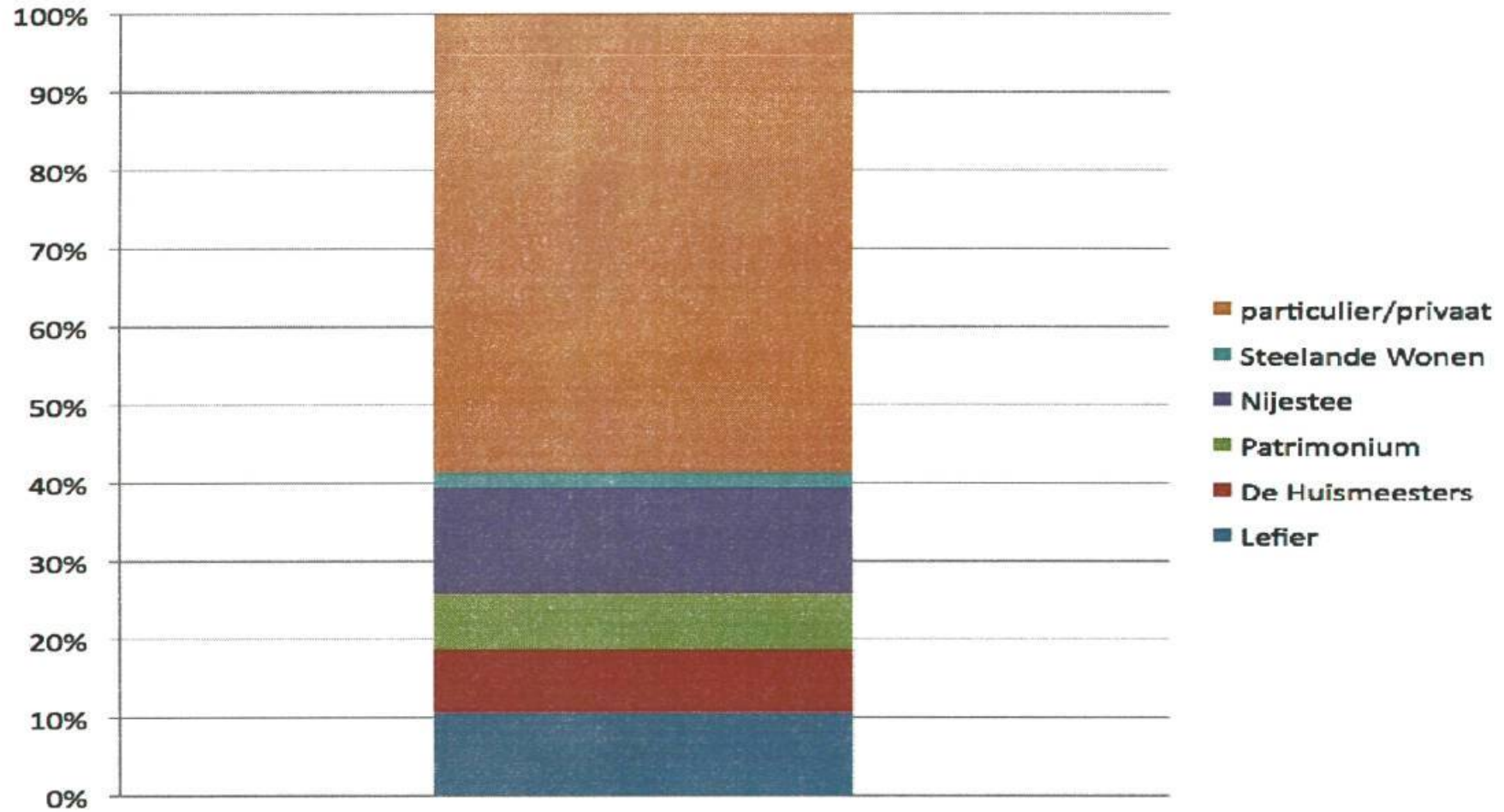


127 (delen) van wijken zich aan deze trend weten te onttrekken, daarvan liggen er maar liefst 25 in Groningen. Er is in de stad een sterk verband tussen wijkvernieuwing in het kader van het NLA en de leefbaarheid in deze wijken.



3. Kerncijfers per corporatie

Het aandeel van de Groningse corporaties in de woningmarkt.



4. Bijdrage van corporaties aan woningbouw in stad

Woningbouw naar eigendom in % in 2012

	Koop	Particuliere verhuur	Sociale verhuur
Stad Groningen	44,9	13,7	41,4
Nederland	59,7	8,8	31,5

Bron: CBS

Inkomensgegevens*

Incl studenten:		Excl studenten:	
Groningen	€ 23.400	Groningen	€ 28.400
Nederland	€ 33.300	Nederland	€ 34.300

*gemiddeld besteedbaar inkomen per particulier huishouden in 2010

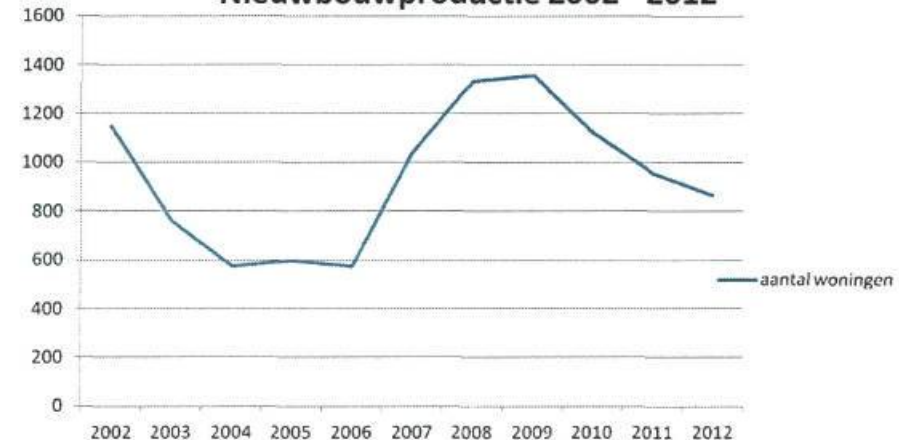
bron: CBS

De stad Groningen telt relatief veel inkomens onder de grens van sociale huur. Veel bewoners in de stad zijn afhankelijk van de corporaties voor goede huisvesting. Bovendien is Groningen een echte studentenstad. De woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor een groot aandeel van de studentenhuisvesting

Nieuwbouwproductie

In 2012 werden 864 woningen gebouwd. Dit was overigens vooral nieuwbouw voor jongeren/studenten, in totaal 224 eenheden, die grotendeels door corporaties gerealiseerd zijn. Ook in de geplande woningbouwproductie heeft het realiseren van jongerenhuisvesting een groot aandeel.

Nieuwbouwproductie 2002 - 2012



Duurzaamheid

Indien in 2013 alleen geriefsverbetering (op verzoek van huurders) wordt uitgevoerd zal bijna het gehele pakket maatregelen vervallen dat samenhangt met de verduurzaming van gemiddeld 700 woningen. Uitgaande van het niveau van maatregelen dat in 2011 is gerealiseerd en gemonitord zou dit betekenen dat we hierdoor het volgende mislopen:

- een besparing op het gasverbruik van circa 0.5 milj. kuub per jaar
- een reductie van de CO2 uitstoot van circa 900 ton per jaar, en
- een besparing op de woonlasten van circa € 20 per woning per maand



Nieuwbouw Huize Patrimonium: 60 seniorenappartementen + 120 zorgplaatsen (zorgverlener ZINN)

Selwerd: Aanzet wijkvernieuwing in het middengebied ten noorden van de Eikenlaan

=
Vervanging van 50 huurwoningen door 45 sociale huurwoningen en verbetering/verduurzaming 65 portiekwoningen

GAK-locatie: jongerenhuisvesting 340 zelfstandige eenheden

Polaris: 127 zelfstandige wooneenheden jongeren

Paddepoel-zuidoost: afronding wijkvernieuwing ten zuiden van de Grote Beerstraat

=
Vervanging 50 huurwoningen door 90 sociale huurwoningen en verbetering/verduurzaming 60 portiekwoningen

GEMbeton locatie: 219 eenheden voor jongeren

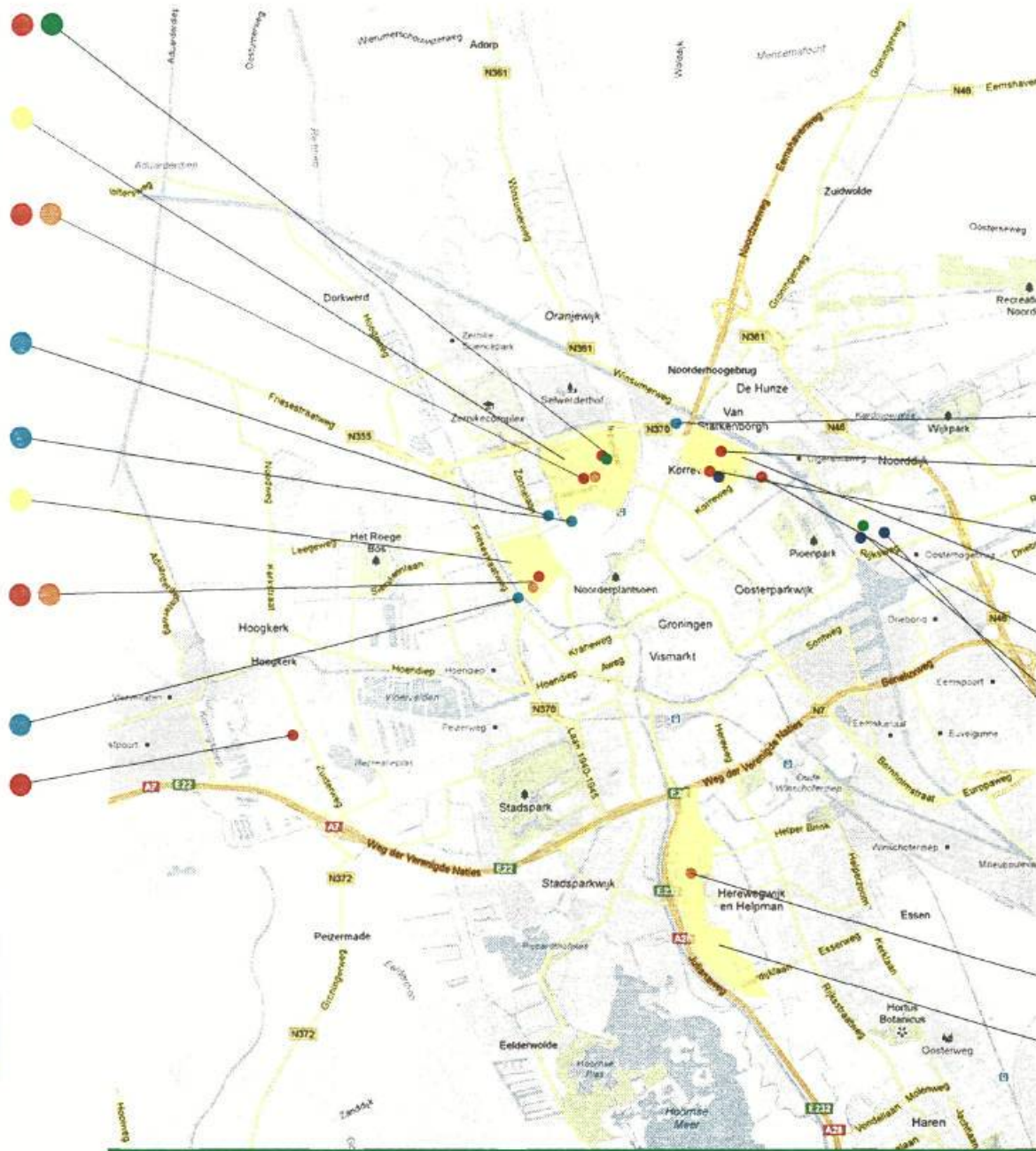
Hoogkerk: 8 woningen vervangende nieuwbouw

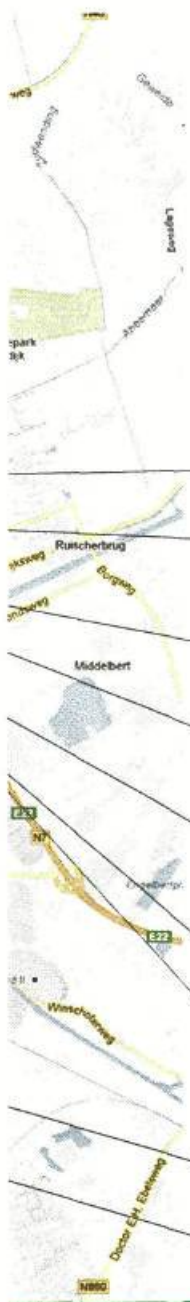


Cortingborgh



GAK-locatie





Molukkenstraat



Oosterhoogebrug

- Cortingborg: woontorenen met 196 jongereneenheden
- Oosterhamriklaan: Sloop/nieuwbouw 12 sociale huurwoningen
- Molukkenstraat: Nieuwbouw 24 sociale huurwoningen en 24 koopwoningen
= tevens fysieke afronding wijkvernieuwing Nieuw Indische Buurt
- Antillenstraat/Korrezoom: nieuwbouw 80 sociale huurwoningen
- Oosterhoogebrug: nieuwbouw 74 zelfstandige woningen en 32 woningen in een beschermde woonvorm
- Oosterhoogebrug: investeringen school, wijkcentrum, supermarkt
- De Wijert: renovatie 228 eenheden
= tevens laatste fase wijkvernieuwing De Wijert

OLIEFACHT INVESTeringen

- 258 sociale huurwoningen
 - 150 zorgwoningen
 - Bijna 900 jongereneenheden
 - overige projecten
 - Honderden woningen renoveren
 - 4 wijkvernieuwingstrajecten
- TOTAAL** Circa 200 miljoen aan investeringen





Mensen maken Stad!
HET GRONINGS BOD