

VERSLAG EXPERTMEETING WONINGMARKT GRONINGEN

Datum: 7 februari 2017
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 19.30 – 22.10 uur

Aanwezig: mevrouw K.W. Van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66), de dames S.M. Brouwer (PvdA), P. Brouwer (GroenLinks), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), de heren B.N. Benjamins (D66), C.T. Schimmel (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), M.D. Blom (VVD), J. Boter (VVD), R. IJtsma (Stads partij), H.P. Ubbens (CDA), A.P.M. Banach (Student en Stad), T. Vermuë (100% Groningen)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heer R. van der Schaaf (PvdA)

Aanwezige experts: mevrouw E.M. Dost, de heren P.J. Boelhouwer (hoogleraar Housing Systems in Delft), K. Capelle (eigenaar Mensenborgh Projecten), J. Palland (voorzitter NVM provincie Groningen)

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

De voorzitter:

- Opent de expertmeeting om 19.30 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

Bijdrage 1

Prof. dr. Boelhouwer (hoogleraar Housing Systems in Delft):

- Schreef met de heer Schiffer het essay “Kopers komen tekort”.
- Voorziet een bevolkingsgroei van 1 miljoen inwoners, al zijn de onzekerheidsmarges groot. De groep alleenstaanden groeit het hardst.
- Ziet bij ouderen een lage verhuisbereidheid. Verhuismakelaars en huuraanpassing kunnen helpen.
- Constateert dat het aanbod achterblijft bij de groei en dat prijzen stijgen. Het tekort loopt met 20.000-30.000 woningen per jaar op, al stijgt de bouwproductie het laatste jaar licht.
- Noemt de stad Groningen vergelijkbaar met de randstad met een grote druk en trek vanaf het platteland.
- Laat zien dat aangevraagde bouwvergunningen instortten tijdens de crisis en vanaf 2013 langzaam aantrokken, maar lang niet genoeg om aan de vraag te voldoen. Aangeboden en verkochte bestaande woningen lopen terug. De grootste daling is te zien in bouw door corporaties. De particuliere sector bouwt 5.000-6.000 woningen per jaar wat de daling van corporaties lang niet opvangt.
- Wijst op een driedeling in de woningmarkt: gespannen in Brabant, de Randstad en de stad Groningen, minder gespannen aan de randen en ontspannen in het noorden. De krapte-indicator daalt in heel Nederland verontrustend, zeker ook in Groningen.
- Meldt dat de provincie Groningen ongeveer een gemiddelde prijsindex heeft. In Groningen stijgen de huizenprijzen 12% per jaar (gemiddeld 8,9%, Amsterdam 23%).
- Specificeert dat prijzen van vrijstaande duurdere woningen buiten de Randstad het hardst daalden en als laatste in de keten weer aantrekken.
- Verbaast buitenlandse toehoorders met de mededeling dat corporaties 1,9 miljard euro aan verhuurdersheffing moeten afdragen. In vijf jaar tijd stegen hun huren 19% waardoor lage inkomens in de problemen kwamen. Betaalbaarheid is een belangrijk vraagstuk voor woonvisies. Een Nibud-berekening van een huishouden met laag inkomen laat zien dat weinig nodig is om door de armoedegrens te zakken.
- Noemt als risicogroepen alleenstaanden net boven bijstandsniveau, kinderloze paren rond het minimum, eenoudergezinnen en paren met kinderen tot modaal. Inkomens rond de huurtoeslag hebben te maken met een armoedeval.
- Vertelt dat de normen in de koopsector strakker worden, kopers moeten meer eigen geld meebrengen. Banken maken geen onderscheid in toekomstperspectief tussen een student Ruimtevaarttechniek of een veertigjarige vakkenvuller. Veel mensen hebben geen vast inkomen. Een koopwoning die in 2013 twee ton kostte is nu tweeënhalf ton.

- Ziet een groot tekort aan middeldure huurwoningen. In de Randstad zijn woningen al snel boven de 1.000 euro of wordt 800 euro gevraagd voor 20 tot 30 vierkante meter.
- Wijst op het groeiende gat tussen sociale en particuliere huur, doordat corporaties 80% doelgroepinkomens moeten huisvesten. Middeninkomens kunnen echter niet terecht in de particuliere sector. Voor een woning van 800 euro is een netto-inkomen van 3200 euro nodig. Een middeninkomen verdient te veel voor sociale huur en kan een hypotheek niet betalen of krijgt er geen zonder vast contract.
- Laat met tabellen zien dat middeninkomens het zwaar hebben en dat de inkomensverdeling in elkaar gedrukt wordt door genoemde effecten. Er is een forse armoedeval door allerlei toeslagen.
- Vindt startersleningen in ontspannen gebieden verstandig om gezinnen en jongeren vast te houden. In de stad kan het prijsopdrijvend werken. Evenwichtiger toepassen van financieringsnormen, bouwsparen en verkoop van corporatiewoningen zijn ook opties om starters te helpen.
- Legt uit dat sommige gemeenten kiezen starterswoningen te bouwen, maar dat het bijbouwen van dure woningen ook helpt doordat een verhuisketen op gang komt en starterswoningen vrijkomen.
- Pleit voor heldere woonvisies opgesteld met stakeholders en prestatieafspraken die SMART zijn. De positie van de gemeente ten opzichte van corporaties is sterker dan een aantal jaar geleden. Het is belangrijk regionaal af te stemmen, al voordat afzonderlijke woonvisies vast komen te liggen.
- Raadt aan onder de nieuwe Omgevingswet niet alleen een percentage vast te leggen voor sociale huur, maar ook voor middeldure particuliere. In de sector is 5 tot 6 miljard euro beschikbaar.
- Adviseert te kiezen voor traditionele woonproducten waar de markt om vraagt. Moderne architectuur is ongeveer 15% duurder.
- Benadrukt het belang van openbare ruimte, kleinschaligheid, authenticiteit, inspelen op doelgroepen, leefstijlen en gemengde woonmilieus.
- Waarschuwt niet te veel belemmerende regels op te leggen, zoals hoge parkeernormen. Lagere parkeernormen kunnen projecten betaalbaar houden. Er zijn genoeg mensen die het geen probleem vinden wat verder te lopen of geen auto te hebben in de stad.
- Ziet vaak onvoldoende afstemming met projectontwikkelaars. Dat vergt ook onderhandelen.
- Roept op de Leegstandswet te gebruiken door gebouwen te vorderen.
- Raadt aan te bouwen voor asielzoekers en jongeren. Het is een magische mix en maakt bij veranderende vraag flexibel schuiven mogelijk.

Bijdrage 2

Dhr. Palland (voorzitter NVM provincie Groningen):

- Verkocht nog niet zoveel huizen als in het vierde kwartaal van 2016. Het aanbod blijft dalen en de prijzen stijgen, in Groningen 12%. Dit is de mediaan, niet het gemiddelde.
- Ziet het nieuwe aanbod afvlakken vanaf 2013, al stijgt het nu weer. De krapte-indicator daalt, in Groningen is het 2 en in Delfzijl 25. Boven de 10 is een kopersmarkt, onder de 5 een verkopersmarkt.
- Laat zien dat de markt krap is in Groningen. Ook is er veel vraag in Eelde, Paterswolde, Zuidlaren en Haren. Het gaat minder bij Slochteren, Appingedam en Hoogezand.
- Ziet gelijke prijzen als in 2007, maar ze ontwikkelen zich wel forser. Zonder de lage rente van 1,7% was Nederland failliet geweest, mensen kunnen maar weinig lenen.
- Verkoopt woningen na gemiddeld 26 dagen, landelijk is dat 78. Laatst waren er meteen 35 bezichtigingen voor een benedenwoning aan de Paterswoldseweg.
- Meldt dat veel woningen in Groningen boven de vraagprijs worden verkocht. Dat komt deels omdat 5 van de 54 kantoren met een vanaf-prijs werken.

Bijdrage 3

Mw. Dost (directeur Actium, bestuurslid Aedes):

- Legt uit dat de nieuwe Woningwet (2015) corporaties meer terug laat gaan naar de kerntaken van woningen tot 710 euro (DAEB). Bezit daarboven (niet-DAEB) moet afgescheiden worden, dat mag ook administratief. Investeren in leefbaarheid is beperkt tot 125 euro per woning. De verhuurdersheffing is 1,7 miljard, hopelijk daalt deze door een nieuw kabinet.
- Vertelt dat de positie van gemeente tegenover corporaties is versterkt. Nieuw is ook dat

huurdersorganisaties gelijkwaardig om de tafel zitten bij de prestatieafspraken op basis van woonvisies.

- Licht toe dat de minister een indicatieve bestedingsruimte heeft bepaald. Lefier zit bijvoorbeeld in tien gemeenten. Moet de verdeling op basis van WOZ-waarden of verhuureenheden? De opgave is niet overal gelijk. Dit leidt tot lastige gesprekken met gemeenten.
- Ziet dat corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties redelijk in staat zijn goede prestatieafspraken te maken.
- Zag door de crisis inkomensdalingen en meer zzp'ers. De afgelopen jaren waren er ook meer statushouders. Ouderen blijven langer thuiswonen. Meer mensen met een GGZ-achtergrond moeten op zichzelf wonen. Kortom, de doelgroep is behoorlijk toegenomen.
- Meldt dat de doelgroep in Groningen 65% is, landelijk is dat gemiddeld 40%. Het aandeel eenpersoonshuishoudens nam toe en ligt hoger dan landelijk, deels vanwege studenten.
- Verwacht dat de doelgroep de komende dertig jaar gelijk blijft in het meest rustige scenario. Wel valt er over te discussiëren of de woningen op de goede locaties staan.
- Moet zich richten op huurders met een laag inkomen en ziet middeninkomens tussen wal en schip vallen doordat de markt maar heel mondjesmaat in het ontstane gat springt. Particuliere huur begint vaak bij 900-1000 euro.
- Is benieuwd of er in Groningen een corporatie voor middeninkomens komt, zoals in de krant stond.
- Meldt dat de gemiddelde huur in Groningen met 471 euro lager is dan gemiddeld, 508 euro. Er zijn relatief veel woningen rond de 400 euro. Dit komt ook deels door de studentenpopulatie.
- Ziet 20% van de huurders in Groningen met een betaalarisico (landelijk 15%), bij mensen met een inkomen tot 29.000 is dat 50%.
- Bouwt als corporaties nog maar 17.000 in plaats van 30.000 woningen per jaar.
- Hoort de minister spreken over een Dagobert Duck-complex omdat corporaties 5,5 miljard euro op de plank zouden hebben liggen. Dit boekhoudkundige bedrag verandert echter met de methode van waardering.
- Financiert een deel van de bouw met verkoop.
- Zag een shockeffect door de verhuurdersheffing waarbij corporaties wat afwachtend waren.
- Bespaarde 20% op bedrijfslasten de afgelopen vijf jaar.
- Wijst erop dat overwaarde in stenen pas te gelde wordt gemaakt bij verkoop, terwijl corporaties vooral gericht zijn op doorexpluiten.
- Bestrijdt het beeld dat woningen boven de 242 punten paleizen zouden zijn. Wanneer corporaties deze woningen allemaal afstoten, dan blijven woningen van 45 vierkante meter over en kunnen zij gezinnen niet meer huisvesten.
- Verkoopt vooral aan particulieren en starters, beleggers zijn matig geïnteresseerd.
- Wijst erop dat het effect van verkopen van grote pakketten op de bouwproductie een vertraging heeft, het kost veel tijd. Bovendien verschuift het probleem naar het middensegment.
- Somt de maatschappelijke opgaven op: verstedelijking, vergrijzing, extramuralisering, vluchtelingen, armoede, psychische problematiek, eenzaamheid, duurzaamheid en integratie. In Groningen spelen ook krimp en aardbevingen.
- Blijft in de visie van brancheorganisaties gaan voor een brede doelgroep, ook middeninkomens. De politiek zou corporaties beter moeten faciliteren dit te kunnen doen. Gemengde leefbare wijken zijn erg belangrijk, maar corporaties moeten steeds meer passend toewijzen waardoor clustering ontstaat.
- Probeert huurverhogingen zoveel mogelijk inflatie te laten volgen, maar vraagt van mensen met hogere inkomens wel wat meer.
- Vertelt dat corporaties wat meer tijd nodig hebben dan tot 2020 om woningen gemiddeld op label B te krijgen. De minister dreigt nu de opgave te verscherpen tot alle woningen minimaal op label C. Dit zou leiden tot desinvesteringen, omdat oude slechte woningen dan fors opgeknapt worden terwijl ze niet lang meer meegaan.
- Roept op voldoende grond beschikbaar te stellen voor corporaties, er zijn locaties nodig niet alleen in de uitleggebieden maar ook in de bestaande voorraad.
- Mag niet meer onrendabel investeren. De bouwpreizen zijn nog aantrekkelijk, maar zullen stijgen. Dit betekent dat corporaties kleiner moeten gaan bouwen. Gezien de verdunning van huishoudens

- zou dat moeten kunnen, maar het moet ook duurzaam gebeuren.
- Voorziet een transitieopgave van drie-tot-vijfkamerwoningen naar een-tot-driekamerwoningen.
- Ziet leefbaarheid afnemen. Dit is een opgave voor alle maatschappelijke partners.

Bijdrage 4

Dhr. Capelle (eigenaar Mensenborgh projecten):

- Is betrokken bij veel projecten, zoals the Student Hotel, Leyhoeve, Merckt, EnCeHa en GAK.
- Kiest voor hoogwaardige kwaliteit en duurzaam bezit dat past in de binnenstad.
- Legt uit dat pensioenfondsen en verzekeraars langetermijnverplichtingen willen afdekken. Vastgoed is geschikt vanwege de inflatiebestendige huurpenningen. Nu kantoren en winkels het slecht doen komt de focus meer op woningen te liggen, ook gezien de verwachte groeiende vraag en aantallen huishoudens.
- Rekent voor dat een bouwproces op zijn snelst twee jaar duurt, met bestemmingsplanprocedures is het eerder drie tot vier jaar. Het is goed daar vol op in te zetten en samen te werken.
- Ziet demografisch veel kansen in Groningen. De stad zou zich meer moeten profileren als topstad, die unieke investeringskansen biedt en niet onder doet voor Utrecht. Het is hier fijn leven in een gemengde stad met jong en oud, arm en rijk. Gemengde wijken zijn een sterke kracht.
- Wijst op het belang talent vast te houden in de stad.
- Noemt als voordeel dat Groningen relatief veel goede binnenstedelijke ontwikkelingslocaties heeft, zoals het Ebbingekwartier en het Suikerunieterrein.
- Waarschuwt dat het krimpimago van het Ommeland niet moet overslaan naar de stad.
- Ziet als grootste risico onduidelijkheid over aardbevingen. Komt er versterking of vrijwaring vanuit de overheid? Geen antwoord op belangrijke vragen maakt investeerders terughoudend, zij willen weten welke risico's ze lopen. Het gevaar bestaat dat ze afhaken en elders investeren.
- Pleit voor onderscheidende architectuur die waarde behoudt voor de stad en investeerders.
- Roept op investeerders en ontwikkelaars duidelijk perspectief te bieden door per gebied aan te geven hoeveel procent middeldure huur er weggezet kan worden op welke termijn.
- Raadt aan niet te veel vast te houden aan grondprijzen, maar ook mee te wegen welke waarde projecten toevoegen aan de stad. Ook met de parkeernormen helpt flexibiliteit, het is beter in de kwaliteit van gebouwen te investeren dan in een te hoge parkeernorm.
- Wijst op het voorbeeld van Amsterdam, waar de parkeernorm is gezakt van 1,0 naar 0,3 in de vrije sector. De vraag naar binnenstedelijk parkeren neemt ook af.
- Roept op open te blijven staan voor ondernemerschap en nieuwe initiatieven.

Forumdiscussie

Dhr. Schimmel (D66):

- Vraagt waarom banken niet differentiëren naar toekomstperspectief.

Prof. dr. Boelhouwer (hoogleraar Housing Systems in Delft):

- Antwoordt dat vroeger 30-35% van de hypotheek op basis van de explain-regeling werd afgesloten, kijkend naar het toekomstperspectief. Dat is naar nul gezet. Ondanks een wet die banken weer laat differentiëren gebeurt het nauwelijks. De Tweede Kamer stelt een onderzoek in.
- Vertelt dat de Rabobank in 2003 een hoge boete kreeg van de AFM en de teugels flink aanhaalde.
- Ziet een trend van standaardisering en automatisering. Ingewikkelde afwijkende hypotheek sluiten banken liever niet af, zoals woonboothypotheek. Banken doen alleen nog maar delen ervan.

Dhr. Palland (voorzitter NVM provincie Groningen):

- Vult aan dat dit laatste probleem ook in Meerstad speelt.
- Verklaart de standaardisering uit winstbejag van banken die van 600 naar 700 miljoen euro winst willen groeien. Callcenters zijn ingekrompen en gecentraliseerd, banken willen vragen daar zo snel mogelijk beantwoord hebben. Het schrappen van gespecialiseerde producten helpt daarbij.

Dhr. Schimmel (D66):

- Is benieuwd of banken niet of te weinig verdienen op dergelijke producten en hoe dat vroeger was. Zijn het omstandigheden in de markt of regelgeving of is het uit angst voor risico's?

Dhr. Palland (voorzitter NVM provincie Groningen):

- Wijst op Europese regelgeving die banken dwingt hun balans aan te passen door meer kapitaal te hebben tegenover uitstaande leningen. Bij ING mochten in bepaalde weken maar vijf hypotheekdoorgaan, normaal was dat vijftig tot zestig.
- Ziet nu een aantrekkelijke hypotheekmarkt en meer reclames, maar vooral voor standaardhypotheek met NHG, niet voor zzp'ers en flexwerkers, toch eenderde van de beroepsbevolking.

Dhr. Boter (VVD):

- Vraagt zich af of net als dertig jaar geleden de krapte in Groningen en Assen uiteindelijk leidt tot trek van gezinnen naar Hoogezand, Zuidhorn, Eelde en Paterswolde. Met goede bereikbaarheid voor auto, OV en fiets kan iedereen langs blijven komen om te werken en te winkelen.

Dhr. Palland (voorzitter NVM provincie Groningen):

- Denkt dat de stad een brede doelgroep aan wil blijven trekken. In Hoogezand zijn gelijksoortige huizen een halve ton goedkoper, toch is er minder vraag daar.

Prof. dr. Boelhouwer (hoogleraar Housing Systems in Delft):

- Ziet in de Randstad op Rotterdam na de laatste anderhalf jaar door prijsstijgingen en drukte gezinnen weer naar de randen van de stad trekken, bewust dan wel gedwongen. Steden focussen hierdoor meer op alleenstaanden en kleine huishoudens.

Dhr. Dijk (SP):

- Vraagt een toelichting op de statistiek dat 50% van de doelgroep sociale huur een betaalisrisico kent.

Mw. Dost (directeur Actium, bestuurslid Aedes):

- Herhaalt dat 20% een betalingsrisico heeft en bij de inkomens tot 29.000 euro bijna de helft.
- Verduidelijkt dat deze groep nu nog geen achterstand heeft, maar wel bij de minste tegenslag in de problemen komt omdat een buffer ontbreekt. Ze kunnen net wel of net niet rondkomen.
- Meldt dat corporaties gemiddeld 1,5% huurachterstanden hebben, meestal niet uit onwil maar door een accumulatie van problemen.

Prof. dr. Boelhouwer (hoogleraar Housing Systems in Delft):

- Schrok van situaties tot twee jaar terug in Utrecht waar corporaties massaal woningen van 600 tot 700 euro verhuurden aan minimuminkomens. Deze mensen kwamen snel in de problemen. Met de eis 95% passend toe te wijzen kan dat niet meer.

Mw. Dost (directeur Actium, bestuurslid Aedes)

- Beaamt dat corporaties daar een rol in hebben gespeeld. Het zou niet moeten voorkomen.
- Wijst erop dat in de totale lasten ook gemeentelijke heffingen en zorgpremies meetellen, deze zijn ook flink gestegen.

Dhr. Palland (voorzitter NVM provincie Groningen):

- Benadrukt het belang scheefwonen tegen te gaan, waarbij mensen met hoge inkomens goedkope woningen bezet houden.

Mw. Dost (directeur Actium, bestuurslid Aedes):

- Is het daar ten dele mee eens. Met name in gebieden met een meer ontspannen markt draagt scheefwonen wel bij aan leefbaarheid van wijken vanwege het gemengde karakter.
- Vindt wel dat mensen met een hoog inkomen een reële prijs zouden moeten betalen.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Weet dat sommige corporaties te hoge huren verlagen. Dit kan een oplossing zijn voor individuele gevallen, maar verkleint weer de investeringscapaciteit. Het is een kwestie van schaal.

Dhr. Dijk (SP):

- Denkt dat iedereen wel gemengde wijken wil. Hoe kan sociale huur in het rijkere zuiden en het centrum van de stad worden gestimuleerd en vergroot?

Mw. Dost (directeur Actium, bestuurslid Aedes):

- Raadt aan bouwlocaties beschikbaar te stellen als gemeente.
- Voorspelt dat problemen zullen groeien doordat corporaties vast zitten aan de passendheidstoets van 95% en ook meer bijzondere doelgroepen moeten huisvesten.
- Zou liever op sommige plekken een iets duurder segment toevoegen en in goedkopere wijken juist iets meer willen kunnen verkopen om wijken gemengder te kunnen maken.

Dhr. Palland (voorzitter NVM provincie Groningen):

- Raadt aan in planontwikkeling ook te kiezen voor een mix van goedkoop, middel en duur.

Prof. dr. Boelhouwer (hoogleraar Housing Systems in Delft):

- Ziet vaak dat corporaties in gemeentelijk grondbeleid te weinig mogelijkheden krijgen omdat beleggers meer betalen.

Mw. Brouwer (PvdA):

- Is benieuwd of investeerders ook bereid zijn te bouwen in mindere wijken.

Dhr. Capelle (eigenaar Mensenborgh projecten):

- Reageert dat 'mindere wijken' betrekkelijk is, vergeleken met Rotterdam en andere steden zijn die er haast niet in Groningen.
- Denkt dat investeerders zullen komen wanneer de gemeente de markt duidelijk perspectief biedt.

Wethouder Van der Schaaf:

- Is benieuwd wat voor huis investeerders kunnen neerzetten voor een huur van 600-900 euro.

Dhr. Capelle (eigenaar Mensenborgh projecten):

- Stelt dat het ook van de grondprijs afhangt. De GAK-locatie koerst op 750 euro huur voor driekamerappartementen van 70-75 vierkante meter en label A.
- Denkt dat investeerders wel in Groningen willen bouwen in dit segment, minder in het buitengebied.

Prof. dr. Boelhouwer (hoogleraar Housing Systems in Delft):

- Wijst erop dat woningen in Utrecht al snel boven de 1.000 euro zijn. Daarom kiest de gemeente voor een korting op de grondprijs op voorwaarde van lagere huur gedurende vijftien jaar.

Mw. Dost (directeur Actium, bestuurslid Aedes):

- Raadt aan corporaties te laten bouwen voor dit segment. Zij hebben geen winstoogmerk, maar mikken op continuïteit. De landelijke politiek is nodig om dit toe te staan.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Is benieuwd vanaf wanneer gemeenten een bepaald percentage middeldure huur voor een gebied kunnen vaststellen en hoe precies.

Prof. dr. Boelhouwer (hoogleraar Housing Systems in Delft):

- Antwoordt dat dit mogelijk wordt wanneer de nieuwe Omgevingswet ingaat door de percentages vast te leggen in omgevingsplannen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Vult aan dat het nu al mogelijk is op gemeentegrond.

Dhr. IJtsma (Stads partij):

- Vraagt of het wel haalbaar is alle woningen minimaal label C te maken of dat meer tijd nodig is.

Mw. Dost (directeur Actium, bestuurslid Aedes):

- Legt uit dat het een heel slecht idee is minimaal label C te eisen voor alle woningen, ook hele slechte die op korte termijn gesloopt zouden moeten worden. Slechte woningen vergen forse investeringen die niet renderen.
- Begrijpt dat de minister hiermee dreigt om corporaties onder druk te zetten, maar hoopt dat het niet zover hoeft te komen. Corporaties kunnen nog stappen extra doen om gemiddeld B te halen, al zal dat niet in 2020 lukken.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Is benieuwd wat corporaties nog kunnen doen om leefbaarheid te bevorderen en wat de gemeente daarin kan betekenen.

Mw. Dost (directeur Actium, bestuurslid Aedes):

- Ziet een deel van de oplossing in het versoepelen van het passendheids criterium van 95%.
- Zet zich in voor leefbaarheid met maatschappelijke partners als gemeenten, GGZ, maatschappelijke opvang en sociale teams.
- Hoopt dat een volgend kabinet ook investeert in begeleiding van de Ggz-doelgroep. Hierop is veel bezuinigd terwijl goede begeleiding nodig is bij ambulantisering. Meer verdraagzaamheid is ook

nodig. Het is nu een overgangperiode, waarbij overlast en mogelijk geweld toe kunnen nemen.

Prof. dr. Boelhouwer (hoogleraar Housing Systems in Delft):

- Wijst erop dat corporaties mensen net boven de huurtoeslaggrens tot 35.000 euro wel mogen huisvesten zonder toetsing.
- Stelt dat gemeenten kunnen variëren in eisen die ze aan slaagkansen stellen voor verschillende groepen. Door de slaagkans van lage middeninkomens in bepaalde wijken te vergroten kunnen wijken ook leefbaarder en gemengder worden. Dit zijn politieke keuzes.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Ziet dat keuzevrijheid ervoor zorgt dat impopulaire straten minder gekozen worden en impopulair blijven. Dit is een negatief effect.

Prof. dr. Boelhouwer (hoogleraar Housing Systems in Delft):

- Beamt de stelling.

Wethouder Van der Schaaf:

- Ziet in Groningen een groot tekort in alle segmenten: sociaal, middelduur en koop. De opgave is om veel te bouwen, liefst gemengd. Er zijn veel risico's, zoals aardbevingen, planologische procedures en lastig te ontwikkelen locaties. Wat zouden de consequenties zijn voor de stad wanneer het niet mocht lukken?

Prof. dr. Boelhouwer (hoogleraar Housing Systems in Delft):

- Wijst op steden in het westen, waar steden hoge en lage inkomens huisvesten. In sociale huur ontstaat stilstand doordat mensen blijven zitten, in de marktsector stijgen prijzen waardoor middeninkomens en gezinnen de stad zullen verlaten.
- Denkt niet dat het zo erg is of wordt als in Engeland, waar bedrijven woningen voor key workers subsidiëren.

Dhr. Capelle (eigenaar Mensenborgh projecten):

- Roept op te vechten voor het behoud van Groningen als gemengde stad.

Dhr. Dijk (SP):

- Kan zich voorstellen dat het niet overal goed werkt met huurdersorganisaties als gelijkwaardige partner in onderhandelingen over prestatieafspraken. Hoe kunnen zij versterkt worden?

Mw. Dost (directeur Actium, bestuurslid Aedes):

- Probeert als corporatie de kennis en kunde van huurdersorganisaties te versterken. De Woonbond is hier ook actief in.
- Vraagt zich soms af of huurdersorganisaties wel echt representatief zijn.
- Vergelijkt het met gemeenteraden: er zijn goede en slechte wat betreft kwaliteit en representatie.
- Noemt het voorbeeld van een bewonersraad in Friesland, die professionals laat onderhandelen en representatie regelt in een bewonerscommissie. Dat is een werkbare vorm, maar leidt ook weer tot afstand.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Is benieuwd welke groepen wel en niet vertegenwoordigd zijn.
- Vraagt hoe de verhoudingen echt gelijkwaardig tripartiet blijven. Ondersteuning van gemeente of corporatie kan de onafhankelijkheid vertroebelen.

Mw. Dost (directeur Actium, bestuurslid Aedes):

- Wijst nogmaals op de rol van Woonbond.
- Stelt dat corporaties huurdersorganisaties budget kunnen geven voor ondersteuning.
- Mist vaak jongeren en allochtonen in huurdersorganisaties. Deze gemeenteraad telt veel jonge mensen, dat is in andere raden vaak ook niet zo.

Prof. dr. Boelhouwer (hoogleraar Housing Systems in Delft):

- Stelt dat huurdersorganisaties een enorm sterke positie kunnen innemen door corporaties te beïnvloeden en apart met gemeenten te praten. Dat laatste gebeurt nog weinig.
- Beamt dat financiële ondersteuning onafhankelijkheid niet in gevaar hoeft te brengen.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Wijst op het risico dat huurdersorganisaties alleen belangen van huidige huurders

vertegenwoordigen, niet die van toekomstige.

Mw. Dost (directeur Actium, bestuurslid Aedes):

- Beamt dat risico. Gemeenten kijken daarnaast meer dan corporaties naar de korte termijn.
- Laat afstemming niet alleen aankomen op prestatieafspraken, maar betreft huurdersorganisaties bij elk beleidsstuk. Met gemeenten is vaak vooraf afstemming over woonvisies.
- Noemt Groningen altijd als voorbeeld vanwege de lokale akkoorden.

Prof. dr. Boelhouwer (hoogleraar Housing Systems in Delft):

- Kent voorbeelden waar huurdersorganisaties te veel het belang van huidige bewoners behartigen. In Utrecht verzette een organisatie gedomineerd door scheefwoners zich tegen inkomensafhankelijke huurverhoging. De corporatie heeft het toch doorgezet.
- Beamt dat gemeenten en corporaties ook het algemeen belang en dat van toekomstige huurders in de gaten moeten blijven houden.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Is benieuwd hoe Groningen zich beter als topstad kan presenteren.

Dhr. Capelle (eigenaar Mensenborgh projecten):

- Hoort vaak in de Randstad dat Groningen zo ver is, maar er liggen bijzondere opgaven en kansen, beter dan in bijvoorbeeld Arnhem en Nijmegen.
- Wijst op het belang Groningen als topstad te profileren om private investeringen aan te wakkeren.

Mw. Brouwer (PvdA):

- Vraagt door wat voor omvang projecten moeten hebben om interessant te zijn voor investeerders.

Dhr. Capelle (eigenaar Mensenborgh projecten):

- Focust zich vooral op institutionele beleggers, die interesse hebben in een stad als er meerdere projecten zijn van minimaal twintig woningen. Zij zoeken geen snelle winst, maar bestendige huur.

Prof. dr. Boelhouwer (hoogleraar Housing Systems in Delft):

- Ziet in Amsterdam steeds vaker private capital investeringen doen in afzonderlijke woningen. 16% van de koopwoningen daar is door kleine investeerders opgekocht. Dit leidt tot hoge huren en snelle doorverkoop.

Mw. Brouwer (PvdA):

- Spitst toe op het Suikerunieterrein. Wanneer de gemeente bepaalt dat er minimaal twintig woningen met middeldure huur moeten komen, zijn investeerders dan geïnteresseerd?

Dhr. Capelle (eigenaar Mensenborgh projecten):

- Verwacht van wel, zeker wanneer de gemeente kiest voor 10-20% middeldure huur gedurende tien jaar. De investeringsmarkt heeft duidelijk perspectief nodig.

Wethouder Van der Schaaf:

- Ziet helaas dat het aardbevingsdossier de grootste remmende factor is voor beleggers.

Dhr. Capelle (eigenaar Mensenborgh projecten):

- Beamt dat vooral de onduidelijkheid over risico's en toekomst dodelijk is.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Hoort dat de opgave voor Groningen 20.000 nieuwe woningen is. Hoeveel daarvan zou sociale huur moeten zijn?

Mw. Dost (directeur Actium, bestuurslid Aedes):

- Had het over de nationale opgave. Er zijn genoeg socialehuurwoningen, maar niet op de goede plekken. In de stad Groningen is meer nodig, in de provincie zou het op plekken minder kunnen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Vult aan dat de gemeente mikt op duizend extra de komende vier jaar en drieduizend tot 2030.

Dhr. Dijk (SP):

- Is benieuwd of er een ideale omvang bestaat voor corporaties, zoals bij energiebedrijven bleek.

Mw. Dost (directeur Actium, bestuurslid Aedes):

- Antwoordt dat de politiek vindt dat er genoeg schaalvergroting is geweest. Fusies tussen corporaties van rond de 70.000 woningen zullen niet worden geaccepteerd.

- Kent uitstekende kleine en grote corporaties.
- Verwacht wel dat hele kleine corporaties tot duizend woningen geen bestaansrecht meer zullen hebben gezien de grote opgaven. De fusiebereidheid is niet meer zo groot.
- Nam in de landelijke visie op dat corporaties meer regionaal samenwerken om opgaven op te pakken. Er is bereidheid in te springen wanneer een corporatie het financieel niet meer aankan.

Prof. dr. Boelhouwer (hoogleraar Housing Systems in Delft):

- Meldt dat uit onderzoek blijkt dat middelgrote corporaties het meest efficiënt werken, al doet de op een na grootste het ook goed.
- Noemt als belangrijkste voordeel van een grote corporatie dat middelen ingezet kunnen worden waar de vraag is. Portaal heeft bijvoorbeeld bezit van de Achterhoek tot Katwijk en kon overtollig kapitaal uit het oosten investeren in achterstandswijken in Leiden.
- Kent weinig tot geen voorbeelden van collegiaal financieren.

Mw. Dost (directeur Actium, bestuurslid Aedes):

- Wijst erop dat 90% instemde met de landelijke visie om opgaven in principe regionaal op te lossen.
- Ziet in het Noorden Lefier als corporatie met veel en verspreid bezit, die na de fusie in Groningen wilde investeren en dit met waardeontwikkeling goed zou maken. Niet alle gemeenten zijn daar even blij mee.

Dhr. Dijk (SP):

- Kan zich voorstellen dat het voor Lefier lastig is te moeten slopen in krimpgebied en te moeten bijbouwen in de stad. Zijn stadsdeelcorporaties een goede oplossing?

Mw. Dost (directeur Actium, bestuurslid Aedes):

- Denkt dat de filosofie van Lefier goed is om waardedaling en -stijging te compenseren doordat de corporatie in gebieden zit met desinvesteringen en in gebieden met groeiperspectief.
- Merkt wel op dat krimp ook geld kost. Er ontstaat wat meer ruimte voor, onder meer met een aftrek op de verhuurdersheffing voor corporaties in krimpgebieden. Toch is veel regelgeving nog gericht op groei.

Wethouder Van der Schaaf:

- Overlegt elk halfjaar met directie en Raad van Commissarissen van Lefier en alle Lefier-wethouders over investeringen en de verhoudingen tussen verschillende gebieden.
- Maakt zich niet druk over een eventuele geldstroom van Groningen naar Emmen of Borger-Odoorn, zolang Lefier blijft investeren in de stad.

Mw. Dost (directeur Actium, bestuurslid Aedes):

- Hekelt nogmaals de evenredige verdeling van investeringscapaciteit over gemeenten door de minister op basis van verhuureenheden, terwijl de opgaven sterk verschillen.

De voorzitter:

- Dankt de vier sprekers hartelijk voor hun interessante en nuttige bijdragen.
- Overhandigt hen als dank een tas met Groninger trots.
- Kondigt een volgende informatiebijeenkomst aan met huurders en corporaties.
- Sluit de expertmeeting onder dankzegging om 22.10 uur.