



**PARTICIPATIE  
RAAD**

Nijestee  
De heer P. Bregman  
Damsterplein 1  
9711 SX GRONINGEN

Datum : 4 oktober 2016  
Betreft : advies op conceptbegroting 2017

Geachte heer Bregman,

Het afgelopen jaar hebben we intensief overleg gehad met Nijestee over de huuraanpassing 2016, uitgangspunten van de begroting 2017 en het Bod 2017 dat Nijestee voor 1 juli bij de gemeente heeft neergelegd. Dat heeft allereerst in april geresulteerd in een advies op de huurpassing per 1 juli 2016. Ons advies van inflatie + 0,2% is door Nijestee overgenomen. Vervolgens hebben we een advies uitgebracht op het Bod en een zienswijze gegeven op het scheidingsvoorstel daeb . niet-daeb.

Na de zomer is het overleg met Nijestee weer opgepakt en hebben we gesproken over het portefeuilleplan, financieel kader en de conceptbegroting 2017. In dit advies richten wij ons met name op de begroting 2017, waarbij rekening is gehouden met de kaders die zijn geschetst in het portefeuilleplan en het financieel kader. De lijn van dit advies ligt in het verlengde van de eerder uitgebrachte adviezen. Op enkele onderdelen is nog een verdiepingsslag gemaakt en is het standpunt enigszins aangescherpt.

### **Heidag**

Tijdens onze heidag van 14 september heeft Pieter Bregman aangegeven dat het na jaren weer goed gaat met Nijestee en dat het er financieel goed voorstaat. Dat betekent meer armslag en dat Nijestee meer dingen kan doen. Nu het kan moet je hier ook van profiteren. Dat hebben we ons ter harte genomen en betrokken bij het formuleren van dit advies.

Ook is tijdens de heidag door de gehele raad nog eens benoemd waar de prioriteiten voor de Participatieraad liggen. Betaalbaarheid scoort nadrukkelijk het hoogste, gevolgd door beschikbaarheid en kwaliteit. Duurzaamheid krijgt een duidelijk lagere score.

### **Groeien op z'n Gronings en de ambities**

Dat mensen met verschillende achtergronden en maatschappelijke posities in buurten samenleven en zelf kunnen kiezen waar en hoe ze wonen in een huis dat als thuis voelt, spreekt ons zeer aan. Ook de ambities die bij de verschillende thema's zijn benoemd ondersteunen wij van harte. Wij zien echter wel beperkingen bij de uitwerking van deze ambities in concrete maatregelen. Dat komt terug in de verschillende hoofdstukken van dit advies

**PARTICIPATIERAAD**

p/a Coördinator Participatieraad  
Postbus 447  
9700 AK Groningen



### **Betaalbaar wonen**

Betaalbaar wonen heeft bij de Participatieraad de hoogste prioriteit. Wij onderschrijven de keuze dat bij de vaststelling van de huur de kwaliteit van de woning als uitgangspunt wordt genomen. Door de passendtoewijzengrenzen komen de huren van oudere woningen en nieuwere woningen dicht bij elkaar te liggen, terwijl het verschil in kwaliteit groot kan zijn. Daarom vinden we dat de huur van een oudere woning, ook al is daar kwaliteitsverbetering toegepast, lager moet zijn dan een nieuwe woning.

In ons advies op het Bod 2017 hebben we opgenomen dat we de huursom liever minder zien stijgen dan inflatie + 0,5%, inclusief de huurverhoging na verhuizing. Mede omdat Nijestee financieel ruimte heeft en de huren de laatste jaren flink zijn gestegen, willen we op dit onderdeel ons advies op het Bod aanscherpen en u adviseren de huursomstijging vast te stellen op maximaal inflatie + 0,2%. Met al onze overwegingen komen we met betrekking tot betaalbaar wonen puntsgewijs tot het volgende advies:

- *Stijging van de huursom maximaal inflatie + 0,2%*
- *Verlaging van de streefhuren, met name bij de oudere woningen*
- *Vooraf richten op een huurniveau onder de passendtoewijzengrens*
- *Balans in prijs . kwaliteitsverhouding, oudere woningen een lagere huur dan nieuwere woningen*

### **Financiën - Blijf bij de rand weg**

Een goede financiële positie met een gezonde buffer is van grote waarde voor Nijestee en de huurders.

Ons advies op het Bod 2017 handhaven wij bij dit onderdeel:

*Blijf bij de rand weg, maar waak er voor dat de financiële ruimte te veel afwijkt van de normen die door de minister worden bepaald. Zorg verder voor een goede balans in de afweging tussen financiële positie, stijging van de huren en het creëren van investeringsruimte.*

### **Beschikbaarheid**

Onze zorg over de beschikbaarheid van sociale huurwoningen is nog steeds groot. Dat deze zorg ook door Nijestee en andere partijen worden gedeeld, is goed om te constateren. Dat door middel van monitoring beter inzicht wordt verkregen in vraag en aanbod, vinden wij een goede ontwikkeling. Maar daarmee zijn de wachtlijsten nog niet weggewerkt. Nieuwbouw zal zeker bijdragen aan de beschikbaarheid van woningen. Ook het stimuleren van verhuizingen en mensen prikkelen om door te stromen naar een beter passende woningen, zal van invloed zijn op de beschikbaarheid. Maar ook andere maatregelen kunnen bijdragen aan de beschikbaarheid van goede woningen.

Ons advies is:

- *blijf doorgaan met het wegwerken van wachtlijsten*
- *blijf vraag en aanbod adequaat monitoren*
- *geef de pilot %boorstroomprikkel+de **hoogste** prioriteit*
- *wijs leeggekomen gezinswoningen toe aan gezinnen*
- *meer nieuw bouwen, ook voor gezinnen*
- *beperk verkoop sociale huurwoningen, ook van gezinswoningen*



- *meer mogelijkheden om in eigen buurt te kunnen verhuizen, zeker ook voor 65-plussers en mensen met een beperking.*
- *spreiding van doelgroepen.*

### **Statushouders**

Door toename van het aantal te huisvesten statushouders wordt de druk op gezinswoningen groter. Zeker de druk op de goedkopere voorraad en in de meer kwetsbare complexen. Voorkom concentraties van kwetsbare huishoudens en zorg voor een goede spreiding.

*Ons advies is:*

- *zorg voor een goede spreiding van statushouders en voorkom concentratie in kwetsbare complexen*
- *zorg voor een goede begeleiding ten aanzien van het woongedrag van de statushouders*
- *zorg voor goede informatie en begeleiding van de omgeving.*

### **Kwaliteit**

Over de kwaliteit van nieuwbouw en de bestaande voorraad is veel te zeggen. Nieuwbouw van sociale huurwoningen neemt weer toe, maar de woningen worden wel kleiner. Anders zijn deze woningen niet passend toe te wijzen. Als ondergrens zien we een driekamerwoning van 60m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak. De voorgestelde groei van driekamerwoningen ondersteunen we. Zolang de wachttijd voor gezinnen niet aanmerkelijk kleiner is geworden, zijn we van mening dat er geen vierkamerwoningen kunnen worden verkocht en gesloopt. Om in de toekomst sneller te kunnen inspelen op de veranderende woningvraag, stellen we voor meer flexibel te bouwen. Zodat in de toekomst woningen snel en gemakkelijk kunnen worden aangepast en afgestemd op de vraag.

Daarnaast vinden wij dat alle woningen uitgerust moet zijn met een bepaalde basiskwaliteit. De staat van woningen moet bij oplevering schoon, heel en veilig zijn. Met heel wordt ook bedoeld dat alle onderdelen naar behoren functioneren en de woning geen gebreken vertoont die de gezondheid kunnen schaden.

*Ons advies is:*

- *bouw nieuwe woningen zoveel mogelijk met drie kamers en niet kleiner dan 60m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak*
- *bouw flexibel zodat woningen snel en eenvoudig zijn om te zetten naar kleinere of grotere woningen*
- *voorkom sloop van vierkamerwoningen tot dat de wachttijd voor gezinnen korter wordt*
- *bepaal een standaard voor de staat van oplevering bij nieuwe verhuring van de woning*
- *zorg voor balans in prijs . kwaliteitsverhouding, oudere woningen een lagere huur dan nieuwere woningen*
- *neem bij verduurzamingsprojecten ook de kwaliteit van het binnenpakket en de uitrusting mee.*



### **Duurzaamheid**

Duurzaamheid heeft bij ons niet de hoogste prioriteit. Wij ondersteunen de ambitie om alle woningen naar energielabel B te brengen, mits dit voor de huurder financieel voordeel oplevert. De besparing moet dan altijd meer zijn dan de daaraan verbonden huurverhoging. Overigens vinden we de ambitie om alle woningen in 2020 op label B te hebben, hoog gegrepen.

*Ons advies:*

- *bij verduurzaming moet de besparing altijd meer zijn dan de kosten / huurverhoging*
- *neem bij verduurzaming de kwaliteit van de woning mee*

### **Leefbaarheid**

Wij hechten er veel waarde aan dat bewoners prettig en veilig in hun wijk kunnen wonen. En als bewoners willen verhuizen in eigen buurt, draagt dat bij aan de buurtgebondenheid die veelal een basis vormt voor een goed leefklimaat en tevreden bewoners. Ook voor ouderen die langer zelfstandig willen blijven wonen, zijn goede burens van grote waarde.

Een goed leefklimaat kan worden bereikt door gemengde wijken en het voorkomen van concentratie van overlastgevallen en kwetsbare personen.

*Ons advies is:*

- *zorg voor een goede spreiding van kwetsbare personen en voorkom concentraties van overlastgevallen.*

Met vriendelijke groet,

Janny Wassens  
voorzitter