

Participatieraad
Postbus 447
9700 AK Groningen

Datum 13 oktober 2016
Ons kenmerk HOV -
Onderwerp Advies concept Begroting 2017

Beste mensen,

We hebben het advies van de Participatieraad op onze concept begroting 2017 met interesse gelezen en zien jullie brede aandacht voor de verschillende onderdelen van onze kerntaak. We zien opnieuw dat we een belangrijke gemeenschappelijke basis hebben voor het werken aan gevarieerde buurten, waar mensen zo veel mogelijk bepalen waar en hoe ze wonen en zich thuis voelen. Hart voor huurders en met zoveel mogelijk ruimte voor een ieder. Ook op de verschillende thema's als betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, verduurzaming en leefbaarheid hebben we dezelfde ambities. Het is fijn om dat te constateren.

We zijn het eens over de doelen, maar verschillen hier en daar over welke maatregelen we daar het best voor kunnen inzetten. Volgens ons heeft dat te maken met opvattingen en inschattingen welke maatregelen meer of minder effectief zijn. Dan gaat het vooral over 'huren versus investeren' en 'verbeteren slaagkans gezinnen'. Jullie stellen ook het thema spreiding van doelgroepen aan de orde. Daarover zetten wij ons standpunt uiteen. Jullie adviseren over streefhuren, prijs-kwaliteitverhouding en kwaliteit van de woning. Deze zaken zijn nog 'under construction' in nieuw huur- en kwaliteitsbeleid, waarover wij nog apart met jullie gaan overleggen.

Allereerst gaan we in op het advies over het financiële kader en de ruimte voor extra inzet van middelen. Tot slot zetten we op een rij hoe we met jullie advies omgaan en hoe wij ons het vervolg voorstellen.

Ruimte en grenzen

Wij delen jullie opvatting om bij de financiële rand weg te blijven maar tegelijkertijd ervoor te waken dat we teveel geld op de plank laten liggen. Onze toezichthouders bepalen in feite de uiterste rand en als wij daarover heen dreigen te vallen, kunnen we direct veel minder geld lenen. Dit is ons enkele jaren geleden overkomen, die situatie willen we vermijden. Deze 'toezichtrand' moet zich nog uitkristalliseren omdat die voor het eerst is gebaseerd op de marktwaarde van onze woningen.

Datum 13 oktober 2016
Ons kenmerk Participatieraad -
Pagina 2

Gezien deze ervaring en het feit dat deze 'toezichtrand' zich in de praktijk nog moet bewijzen kiezen wij er voor een eigen binnenrand aan te houden. We hebben daarvoor signaleringsgrenzen aan de onderkant, maar ook aan de bovenkant benoemd. Zodra we die overschrijden, bezinnen we ons op een passende reactie. De afweging bespreken we met de Participatieraad.

Huren versus investeren

Jullie geven aan dat Nijestee moet zoeken naar een goede balans tussen stijging van de huren en het creëren van investeringsruimte, daarnaast geven jullie hoge prioriteit aan betaalbaarheid en beschikbaarheid. Over deze hoofdlijn zijn we het eens, met de aantekening dat wij verduurzaming ook zien als een maatregel die de betaalbaarheid direct ten goede komt, omdat ons uitgangspunt is dat de huurder er op vooruit moet gaan. De huurverhoging bedraagt gemiddeld hooguit 50% van de besparing op energielasten.

Jullie adviseren om de huurstijging van te beperken tot een maximale huursom van inflatie + 0,2% in plaats van inflatie + 0,5%. Dit betekent een huurmatiging van ongeveer € 1,50 per maand. In de praktijk merken mensen met de allerlaagste inkomens hier nog minder of helemaal niets van omdat ze huurtoeslag ontvangen. Daarnaast is een lagere huur van € 1,50 per maand van weinig betekenis voor mensen die geen recht hebben op huurtoeslag.

Wij denken dat betaalbaarheid en beschikbaarheid op dit moment het best zijn gediend met meer gerichte nieuwbouw (nieuwe kwaliteit, passende huur, hoge energieprestatie, start doorstroming) en gerichte matiging van de huursprong bij verhuizing (betere doorstroming en meer slaagkans voor gezinnen). Een algemene verlaging van de huursomstijging is ons inziens minder effectief. Tegelijkertijd kunnen we voor 0,3% van onze huursom ongeveer 25 nieuwe 3 kamerwoningen bouwen met een huur onder € 586, met lagere energielasten en lagere onderhoudskosten op termijn. We slaan meerdere vliegen in een klap. Nuchter beschouwd vinden wij een extra investering in nieuwbouw of verduurzaming effectiever dan huursommatiging die vooral korte termijn gewin oplevert. Daarom willen wij extra financiële ruimte vooral inzetten voor meer nieuwbouw in de jaren na 2017.

Verbeteren slaagkans gezinnen

In de discussie over beschikbaarheid en slaagkans van gezinnen spelen zowel de omvang van het woningaanbod, de mate waarin deze woningen beschikbaar komen voor verhuur en de toewijzingsregels een rol. Onze opvatting is dat er op zich voldoende gezinswoningen (drie slaapkamers of meer) zijn, maar dat het knelpunt zit in de mate waarin ze vrijkomen (doorstroming), de concurrentie die gezinnen ondervinden van gezinnen met een urgentieverklaring en sinds kort de regels voor passend toewijzen.

Datum 13 oktober 2016
Ons kenmerk Participatieraad -
Pagina 3

Het is in onze ogen veel effectiever om de doorstroming te verbeteren dan meer gezinswoningen te bouwen of minder te slopen/verkoop. Die doorstroming gaat niet vanzelf dat moeten we gericht doen, waarbij we de nieuwe 'passende huurgrenzen' (tussen € 586 en € 628) kunnen gebruiken, zoals we met het project "doorstroomprikkel" gaan beproeven. Wij blijven de ontwikkelingen graag samen met jullie volgen om te leren hoe we de slaagkansen kunnen vergroten.

Op dit moment hebben we circa 4.000 gezinswoningen in bezit. Als wij naar ons sloop-nieuwbouw-verkoopprogramma van gezinswoningen kijken, onttrekken we de komende vijf jaar circa 70 gezinswoningen. Dit is een afname van minder dan 2% van onze gezinswoningen en past in de gewenste ontwikkeling om langzaam voor te sorteren naar relatief meer 3-kamerwoningen, zoals in het Portefeuilleplan opgenomen. Jullie adviseren daarbij dat deze woningen tenminste 60m2 gebruiksoppervlakte krijgen.

Spreiding doelgroepen

Jullie spreken ons aan op aandacht voor spreiding en begeleiding van doelgroepen als kwetsbare personen en statushouders. Deze groepen zijn juist vanwege hun kwetsbaarheid voor huisvesting vooral aangewezen op woningcorporaties. We vinden dit zelf ook een wezenlijk onderdeel van onze kerntaak. Wij vinden het belangrijk dat we deze mensen ruimte en keuze bieden, binnen de spelregels van de woonruimteverdeling. Wij zetten ons daar voor in, maar doen ook uitdrukkelijk beroep op andere corporaties om een evenredig aandeel te leveren en vragen de gemeente actief regie te voeren ook andere woningaanbieders hierbij te betrekken. Evenredige spreiding over de stad is daarbij ons uitgangspunt, waarvoor desnoods keuzevrijheid van woningzoekenden moet worden ingeperkt.

We vinden ook dat specifieke groepen zo nodig begeleiding moeten krijgen. Daarom werken we samen met organisaties die daar verantwoordelijk voor zijn.

Prijs en kwaliteit

De Participatieraad onderschrijft ons uitgangspunt dat kwaliteit van een woning de basis is voor huurprijs. De vraag is wel hoe wij dit inhoud kunnen blijven geven nu er naast de maximale huurtoeslaggrens (€ 410 voor jongeren en € 711 voor overige huishoudens) ook de passendheidsgrenzen (€ 586 en € 628) bij komen waarop wij huren willen aftoppen. Ook de aanstaande invoering van de huursombenadering vraagt om nieuwe beleidskeuzes. Dit soort punten werken we in het nieuwe Huurbeleid verder uit.

Datum 13 oktober 2016
Ons kenmerk Participatieraad -
Pagina 4

Jullie adviseren ook een standaard voor oplevering bij een nieuwe verhuring en het meenemen van het binnenpakket bij verduurzaming. Ook hier zijn nog vragen te beantwoorden, zoals: wat is dan die kwaliteit, welke keuze heeft een huurder en wat betekent dat voor de huurprijs? Jullie weten dat we in een BAG en op de aanstaande BinnensteBuitendag antwoorden willen vinden op dit soort vragen. In ons Kwaliteitsbeleid komen we hier apart op terug.

Kortom jullie adviezen over huren en kwaliteit komen in een later stadium aan bod. De voorstellen bespreken we met de Participatieraad.

Hoe verder

De meeste adviezen passen we al toe of nemen we over, zoals:

- Overleg bij overschrijden signaleringsgrenzen aan boven- of onderkant;
- Verdere monitoring woonruimteverdeling en start pilot "doorstroomprikkel";
- Nieuwbouw binnen passendheidsgrenzen;
- Besparing verduurzaming gemiddeld altijd hoger dan huurverhoging;
- Evenwichtige spreiding van statushouders helpen bevorderen;
- Werken aan prettige, gemengde wijken.

Jullie adviezen om de huursomstijging te beperken tot maximaal inflatie + 0,2% en te stoppen met sloop en verkoop van gezinswoningen totdat de wachttijd voor gezinnen korter wordt, nemen we niet over, zoals uitgelegd in deze brief. We passen daarom de cijfers in onze concept begroting nu niet aan, maar willen de extra middelen pas na 2017 inzetten. Over de manier waarop het geld in volgende jaren besteed wordt, zoeken we uiteraard weer opnieuw het gesprek met de Participatieraad.

Ik wil onze keuze graag in een gesprek toelichten. Daarnaast maken we voor het eind van het jaar met de gemeente prestatieafspraken. De Participatieraad mag mee ondertekenen. Ook hierover wil ik graag met jullie van gedachten wisselen.

Met vriendelijke groet,

Pieter Bregman
Algemeen directeur/bestuurder