

Input Kr8-corporaties tbv het debat over het rapport van de Parlementaire Enquêtecommissie Aardgaswinning Groningen

Woon-actieplan voor Groningen

Conform aanbeveling 11 uit het rapport 'Groningers boven Gas' werken de Kr8-corporaties samen met de huurders, het Huurdersplatform Aardbevingen Groningen (HPAG) en samenwerkingspartners aan een woon-actieplan voor Groningen. Een handreiking aan de overheid voor het inlossen van de ereschuld aan Groningen en wat er nodig is om in de toekomst veilig en plezierig te kunnen wonen in Groningen.

De Kr8-corporaties (de 8 samenwerkende woningcorporaties in het aardbevingsgebied) zijn in mei 2023 samen met huurdersorganisaties de wijken in gegaan om met huurders te spreken en input op te halen. Het resultaat? **Ruim 160 gesprekken** aan de deur en tot nu toe hebben **109 huurders** online hun stem laten horen. In juni 2023 organiseren de Kr8-corporaties een werksessie met de gemeenten, NCG, aannemers, architecten en zorgorganisaties en andere samenwerkingspartners om de stem van de huurder om te zetten in concrete verbeteringen.

Wat is ervoor nodig om het woon-actieplan voor Groningen uit te voeren?

In deze mail zetten de eerste contouren van het woon-actieplan op een rij, en wat nodig is om het woon-actieplan uit te voeren. Na de werksessie met samenwerkingspartners in juni ronden de corporaties en huurdersorganisaties het Kr8-woon-actieplan af. Nog voor de zomer bieden ze dit aan staatssecretaris Vijlbrief en de gemeenten aan.

Benut de kennis en ervaring van de woningcorporaties

De Groningse woningcorporaties hebben ruim een derde van het aantal woningen in de versterkingsopgave in hun bezit. Vanuit hun brede volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid dragen zij graag bij aan een duurzaam en veilig toekomstperspectief voor Groningen. De corporaties kunnen een substantiële bijdrage leveren aan het inlossen van de ereschuld. Ze zijn niet de 'dader' en ook niet het 'slachtoffer' van het beleid van de overheid. De corporaties kennen wél het gebied en de bewoners. Ze kunnen sociaal en fysiek goed aan elkaar verbinden en weten dat goed wonen zoveel meer behelst dan alleen stenen. Daarnaast hebben ze een groot netwerk en een enorme drive om met elkaar het juiste te doen voor de regio, voor de bewoners, voor huurders, van nu en in de toekomst.

Geef woningcorporaties de ruimte en middelen om:

- Huurders de aandacht te geven die ze verdienen, bij te dragen aan het herstellen van het vertrouwen en het sociale fundament in wijken op te bouwen. Door nog meer ruimte te creëren voor een luisterend oor, ontmoeting mogelijk te maken en persoonlijke begeleiding te bieden.
- Toekomstbestendig en duurzaam(er) terug te bouwen. Door woningen te verduurzamen en levensloopbestendig op te leveren, zodat woningen geschikt zijn voor alle doelgroepen.
- De directe woonomgeving en ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Door bijvoorbeeld tuinonderhoud, ontmoetingsplekken, groen, karakter en architectuur.
- Een 30-jarenplan te maken. De herbouw en versterking van woningen in Groningen gaat niet over een nacht ijs en is niet de enige oplossing voor het herstel van vertrouwen in een goede toekomst voor Groningen en Groningers. De woningcorporaties verwachten een langdurige betrokkenheid en ondersteuning van de het Rijk. Zij pleiten voor lange termijn

plannen, gemaakt met Groningse bestuurders en Groningse inwoners, organisaties en instellingen. Geef, zoals de corporaties al doen, bewoners en eigenaren van de woningen in het aardbevingsgebied een rol om mee te praten. Het Rijk zal langdurig middelen ter beschikking moeten stellen om zorgvuldige plannen en besluitvormingsprocessen in te richten. Beter goed dan snel.

Voor huurders is duidelijkheid en veiligheid topprioriteit

Weten wanneer of hoe je huis versterkt gaat worden, leidt tot rust in het hoofd en ruimte voor het proces. Nu ligt het risico voor het versnellen bij de woningcorporatie, als nog niet alle versterkingsadviezen binnen zijn. De corporaties lossen dat op door het risico te dragen en proberen met de NCG tot afspraken te komen. Geef NCG de ruimte om dat categoriaal voor alle panden in de versterking te doen op het moment dat vijftig procent van de versterkingsadviezen in een project bekend zijn. Hierdoor krijgen huurders sneller duidelijkheid.

Gebiedsgerichte aanpak van de versterking

Schep ruimte in het systeem van schadeafhandeling en versterking door in te zetten op een gebiedsgerichte aanpak waarin gemeenten, NCG/IMG en corporatie tripartiet samenwerken om de straat, wijk of dorp aan te pakken. Nu lijken de bestaande ondersteuningsstructuren voor de Groningers vooral naast elkaar en langs elkaar heen te werken, waardoor de inzet van middelen inefficiënt is en er veel wegstroomt via adviseurs en juristen.

Wat is hiervoor nodig?

- ⇒ Goede governance om gebiedsgerichte aanpak van wijken en buurten mogelijk te maken, met een duidelijke rolverdeling tussen provincie, gemeenten, IMG, NCG, NPG en woningcorporaties. De corporaties pleiten voor vaste samenwerkingsstructuren met coördinatoren.
- ⇒ Voldoende mensen/middelen voor gemeenten om goede integrale gebiedsvisies te ontwikkelen.
- ⇒ Eenduidigheid en eenvoud in aanpak, gelijke behandeling van straten. Gebruik logische grenzen, die voor inwoners herkenbaar zijn en creëer daarmee een contour voor een projectgebied met één projectaanpak. Daarmee voorkom je onuitlegbare verschillen.
- ⇒ Onze nadrukkelijke wens is niet te kiezen voor een complete systemische verandering, omdat uit het verleden is gebleken dat dit soort keuzes leiden tot vertraging. We hebben vaart en vooruitgang nodig.
- ⇒ Wel kunnen er betere afspraken gemaakt worden over bijvoorbeeld werk maken met werk, gezamenlijke processen, koppelkansen, inzet van wisselwoningen of versnelling door verantwoordelijkheid in projecten te delen en samen projectleiders en uitvoerders aan te stellen.

Verduurzaming van woningen

Versterking betekent nu niet geheel verduurzamen. We zouden het gebied toekomstbestendig versterken door woningen niet alleen te verduurzamen, maar ook gasloos op te leveren. In de Nationale Prestatieafspraken woningcorporaties zijn ambitieuze doelen gesteld. Eind 2028 geen woningen met slechte labels (E, F en G). in 2030 675.000 woningen toekomstklaar verduurzaamd en 450.000 woningen van het gas af. De woningcorporaties willen het tempo van de verduurzaming laten aansluiten bij de versterking. Deze extra versnelling kost geld.

Groningen kan koploper worden van de toekomstbestendige verduurzaming. De corporaties zetten hier graag op in, mits financieel mogelijk gemaakt.

Wat is daarvoor nodig?

- ⇒ Genoeg personeel bij gemeenten om deze processen goed en snel te vergunnen. Genoeg handen en materialen bij de ondernemers om het werk te kunnen doen. Financieel kunnen de corporaties dit niet alleen dragen.
- ⇒ Geef corporaties de ruimte om gespikkeld bezit onverdeeld aan te pakken. In straten waar huurders en particulieren samen wonen en leven, wil de corporatie bij de versterking particulieren in oud corporatiebezit graag meenemen. De corporaties kunnen en mogen dit voor deze groep niet financieren. Een oplossing kan zijn om de gemeente dit te laten financieren door middel van duurzaamheidsleningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN) met een rentepercentage van nul. -Daarmee kunnen de corporaties deze groep wel de mogelijkheid bieden om toekomstbestendig te verduurzamen zonder extra financiële lasten die men niet kan dragen.

Pak ook de directe woonomgeving en ruimtelijke kwaliteit aan

Nu zoveel herbouwd en vernieuwd moet worden, ligt verarming van de stedenbouwkundige kwaliteit op de loer, terwijl dit juist de kans is om voor de toekomst te zorgen voor de juiste type woningen met voldoende architectonische kwaliteit. De versterkingsopgave geeft ook kansen om stedenbouwkundig maatregelen te nemen ter bevordering van de leefbaarheid.

Wat is daarvoor nodig?

- ⇒ Maak gebiedsgerichte aanpak mogelijk door aanpassing regelgeving (o.a. Woningwet) en geef corporaties extra investeringsruimte naast de bestaande compensatiegelden om alle te versterken woningen voldoende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit te geven en tevens van het gas te halen. Een voorzichtige inschatting is dat daarvoor tenminste € 35.000 extra per te versterken woning nodig is.
- ⇒ De ruimtelijke kwaliteit van Groningen is door deze majeure operatie kwetsbaar. Er is extra financiële ruimte nodig om stedenbouwkundige capaciteit bij gemeenten te verruimen en die kwaliteitswensen vorm te geven in de bouw.

Hef geen belasting op compensatiegelden

De Belastingdienst heeft negatief gereageerd op het verzoek van de Kr8-corporaties om een algemene vrijstelling voor compensatiegelden. Deze gelden die bedoeld zijn om Groningen en haar bewoners te helpen, worden nu onder winst gerekend en daardoor is vennootschapsbelasting van toepassing. Dit is de wereld op zijn kop. De Kr8-corporaties voeren aan dat onder de huidige omstandigheden het niet aanvaardbaar is dat de staatskas profiteert van gelden die bestemd zijn voor herstel en versterking van Groningen. Vrijstelling zou moeten gelden voor alle ondernemers in aardbevingsgebied. De staatssecretaris Fiscaliteit en Belastingdienst heeft zich echter achter het standpunt van de Belastingdienst geschaard.

Wat is daarvoor nodig?

- ⇒ We vragen u om de staatssecretaris te verzoeken deze fiscale route aan te passen.