

Zuidbroek, 23 maart 2023

Betreft: eerste reactie op rapport 'Groningers boven gas'

Geachte heer Van den Hove en mevrouw Van der Linden, Beste Norbert en Nicoline,

De corporaties in het aardbevingsgebied hebben vol verwachting uitgekeken naar de presentatie van het rapport van de Parlementaire enquêtecommissie 'Groningers boven gas'. Een rapport waarin treffend duidelijk is gemaakt dat Groningers eigenlijk altijd gelijk hebben gehad en dat financiële afwegingen het wonen van de menselijke. Wat ons betreft ligt daar nu de grote opgave; daar recht aan doen. Met ruim een derde van het aantal woningen in de versterkingsopgave in ons bezit kunnen wij hieraan een substantiële bijdrage leveren. In deze brief schetsen wij onze denkrichting om dit te kunnen doen. Het is een eerste aanzet voor een Kr8-woonagenda.

Samen met bewoners en samenwerkingspartners

Conform aanbeveling elf uit het rapport 'Groningers boven gas' gaan wij onze woonagenda samen met huurders vormgeven. Met hen en onze samenwerkingspartners reflecteren we op de uitkomsten van het rapport, de noden en wensen van onze huurders en samenwerkingspartners om deze agenda verder te verdiepen en aan te scherpen en de randvoorwaarden voor daadwerkelijke verbetering met elkaar te duiden. In deze brief zetten we de eerste contouren van de woonagenda zoals wij die voor ons zien op een rij, zodat die meegewogen kan worden in de kabinetsreactie en de debatten. Na de verdiepende gesprekken met onze huurders en samenwerkingspartners bieden wij graag een met hun input verrijkte en verscherpte Kr8-woonagenda aan staatssecretaris Vijlbrief aan.

Concept Kr8-woonagenda

Onderstaand volgt een eerste contour en concept van de thema's van de Kr8-woonagenda.

- Voor onze huurders is duidelijkheid 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 corporatie, als nog niet alle versterkingsadviezen binnen zijn. Wij lossen dat als corporaties 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 adviezen in een project bekend zijn.
- Schep ruimte in het systeem van shadeafhandeling en versterking. Kies daarbij voor volle inzet op de gebiedsgerichte aanpak waarin gemeenten, NCG/IMG en corporatie tripartiet samenwerken om gedragen de straat, wijk of dorp aan te pakken. Kies voor eenduidigheid en eenvoud in aanpak en behandel straten gelijk. Gebruik logische grenzen, die voor inwoners herkenbaar zijn en creëer daarmee een contour voor een projectgebied en kies daarin voor één projectaanpak. Daarmee voorkom je onuitlegbare verschillen.
- Deze tripartite samenwerking biedt extra kansen om niet alleen op woningniveau met elkaar het verschil te maken maar ook om de leefbaarheid in de wijk samen vorm te geven. We refereren hierbij aan de brief aan Kamer van Minister Helder over nadere uitwerking van het programma

Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO). In dit gebied leeft er een bredere leefbaarheidsvraag waaraan we graag met onze mensen en huurders aan kunnen bijdragen. Hier kunnen we op wijkniveau de leefbaarheidsagenda met bewoners vormgeven gekoppeld aan de versterking.

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.

Laat overigens niet na om de verbeteringen in te voeren in het systeem om gebiedsgericht te werken beter mogelijk te maken. Er kunnen betere afspraken gemaakt worden over bijvoorbeeld werk maken met werk, gezamenlijke processen, koppelkansen, inzet van wisselwoningen. Versnel door verantwoordelijkheid in projecten te delen en samen projectleiders en uitvoerders aan te stellen.

- Pak de koppelkansen op de verduurzaming. Versterking betekent nu niet geheel verduurzamen. We zouden het gebied toekomstbestendig versterken door woningen niet alleen te verduurzamen maar ook gasloos (of het voorbereiden daarop) op te leveren. In de Nationale Prestatieafspraken 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. Juist Groningen kan daarin haar rol pakken. De versterking loopt nu en corporaties pakken graag de uitdaging aan om daaraan de ambities van de NPA te koppelen. Daar is dan wel extra inzet op verschillende vlakken voor 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. Dit is één van de bespreekpunten tijdens de gesprekstafel met gemeenten en aannemers. Financieel kunnen de corporaties dit niet alleen dragen. Groningen kan hiermee koploper worden van de toekomstbestendige verduurzaming en wij zetten hier graag op in, mits financieel mogelijk gemaakt.
- Geef ons de ruimte om 'gespikkeld' bezit onverdeeld aan te pakken. Nu zijn er straten waar huurders en particulieren samen wonen en leven. De corporatie wil bij de versterking koppelkansen benutten en particulieren in oud corporatiebezit graag meenemen. Wij kunnen dit voor deze groep niet financieren en mogen dat ook niet. Een oplossing kan zijn om de gemeente dit te laten financieren door middel van duurzaamheidsleningen via de SVN met een rentepercentage van nul. Daarmee kunnen we deze groep wel de mogelijkheid bieden om toekomstbestendig te verduurzamen zonder extra financiële lasten die men niet kan dragen.
- De ruimtelijke kwaliteit van Groningen is door deze majeure operatie kwetsbaar. Willen we Groningen toekomstbestendig een kwaliteitsimpuls geven dan is extra financiële ruimte nodig om stedenbouwkundige capaciteit bij gemeenten te verruimen en die kwaliteitswensen vorm te geven in de bouw.

Ereschuld

Bovenstaande maatregelen zijn voorwaardelijk om parallel daaraan in een langjarig commitment van Rijk, regio en corporaties te werken aan een duurzaam, veilig toekomstperspectief voor Groningen. Wij dragen vanuit onze brede volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid daar graag aan bij en zijn daarop aanspreekbaar. Wij werken aan een langjarige woonagenda, samen met onze huurders,

gemeenten en aannemers, met als doel het brede perspectief van het invullen van de 'ereschuld' met alle partners vorm te geven.

We kunnen ons voorstellen deze staccato opgesomde thema's aanleiding zijn voor een verdiepend gesprek over inhoud en oplossingen. Daar zijn wij van harte toe bereid. Vanuit de Kr8 en G13 zijn Anita Tijsma, Mathieu van Olffen en Laura Broekhuizen daarvoor het aanspreekpunt.

Met vriendelijke groet,



Esther Borstlap VZ G13



Anita Tijsma VZ Kr8