



De toekomst van Groningen als ongedeelde stad

Hoe blijft de woningmarkt in de binnenstad van Groningen toegankelijk voor lage- en middeninkomensgroepen?



Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen (FRW)
Bachelorproject - 2019 – 2020

Casper Wiegman
S2466406

Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Eerste supervisor: Prof. dr. G. de Roo
Tweede supervisor: dr. F. Niekerk

1. Samenvatting

De woningmarkt is een veelbesproken onderwerp. Het is een markt die constant in beweging is en van grote invloed is op onze economie en de portemonnee van miljoenen Nederlanders. De overheid rekent het voorzien in de woningbehoefte tot een van haar plichten. Al decennialang voert de overheid een actief woonbeleid, onder meer door middel van inkomensverdeling in de vorm van belastingen, sociale uitkeringen en fiscale wetgeving. Het recht op wonen is opgenomen in onze grondwet, maar wie waar kan wonen hangt in toenemende mate af van de hoogte van het besteedbaar inkomen.

Het woonbeleid in Nederland is grotendeels centraal geconcentreerd. De rijksoverheid wil hiermee voorkomen dat gemeenten elkaar beconcurreren en beleid invoeren dat niet strookt met landelijk beleid. Toch is er sprake van toenemende decentralisatie op het gebied van woonbeleid, met name vanwege de regionale verschillen tussen grote steden en buitengebieden. De druk op de woningmarkt is ongelijk verdeeld en dit vraagt om differentiatie in aanpak. Met name in stedelijke gebied staat de woningmarkt onder druk door de invloed van investeerders en commerciële partijen. De marktwerking en de geringe beschikbaarheid van nieuwe centrale locaties hebben sterke prijsstijgingen als gevolg. In grote en middelgrote steden wordt veel waarde gehecht aan het behouden van een ongedeelde stad met een goede sociale mix. Het behouden van de ongedeelde stad op een gespannen woningmarkt vraagt om politieke keuzes en het inzetten van beleidsinstrumenten.

In deze studie is door middel van kwalitatief literatuuronderzoek en semigestructureerde interviews met specialisten uit het (semi)publieke domein, marktpartijen en adviseurs met expertise op het gebied van vastgoed en woningmarkten (publieke, semi publieke en marktpartijen) onderzocht of de gemeente Groningen in staat is om de woningmarkt in de binnenstad toegankelijk te houden voor lage- en middeninkomens groepen. Deze studie concludeert dat onder de huidige omstandigheden op de woningmarkt sprake is van een verlies van grip op de woningmarkt door de centrale en decentrale overheid. Een combinatie van een groeiend prijsverschil tussen de gereguleerde en vrije sector en het beperken van de taken van woningcorporaties heeft structurele problemen in het middensegment veroorzaakt. Daarnaast wordt het speelveld geconditioneerd door marktpartijen die zelf niet direct deel uitmaken van het speelveld. Hierdoor ontstaan voorwaarden die het vinden van oplossingen mogelijk bemoeilijken. Het ontbreekt aan beleidsinstrumenten die bijdragen aan het terugwinnen van directe invloed om deze problemen aan te pakken.

2. Voorwoord

Als onderdeel van het bachelor programma Spatial Planning & Design aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen, heb ik in de periode september 2019 tot en met januari 2020 in het kader van het bachelorproject een onderzoek uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in het verslag over het onderzoek dat nu voor u ligt.

Binnen het centrale thema 'Transformatie van Binnensteden' bestond de vrijheid om zelf een richting te kiezen. Mijn vergaande interesse in de stedelijke bouw, indeling, ontwikkeling en discussie hierover in heeft geleid tot een onderzoek dat gericht is op de toegankelijkheid van de woningmarkt in de stad waar ik zelf met veel plezier woon: Groningen.

Wonen houdt ons allemaal bezig, iedereen heeft er zijn of haar opvattingen over. De vraag naar stedelijk wonen is groot en daarmee ook de uitdagingen die dat met zich meebrengt.

In dit onderzoek komt zowel mijn interesse in de dynamiek van de woningmarkt als mijn affectie met de stad Groningen samen in een vraagstuk dat planologische én sociaal-demografische kanten kent. Immers: wat is een stad zonder haar inwoners?

Vanuit dé nieuwe hotspot van Groningen, het Forum, met uitzicht over de binnenstad, rond ik het hier beschreven onderzoek af.

Met veel belangstelling heb ik verschillende specialisten geïnterviewd. Ik wil hen bedanken voor het delen van hun expertise en daarmee de waardevolle bijdrage die zij geleverd hebben aan dit onderzoek. Ten slotte wil ik de heer de Roo bedanken voor zijn prettige en nuttige begeleiding tijdens het bachelorproject.

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
Voorwoord	3
1. Introductie	
1.1 Achtergrond & Context	5
1.2 Doelstelling	6
1.3 Vraagstelling	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Theoretisch kader	
2.1 Gentrificatie	8
2.2 Inkomensgroepen: Squeezed Middle Problem	8
2.3 Sociospatial Justice	9
2.4 Krachteveld op de woningmarkt	10
2.5 Marktwerking op de woningmarkt	11
2.6 De sociale huursector – de sociale Mix	13
2.7 Conceptueel model	14
3. Methode	
3.1 Onderzoeksmethode	15
3.2 Dataverzameling	15
3.3 Data-analyse	16
4. Uitkomsten	
4.1 De rol van de Gemeente Groningen	17
4.2 Onderlinge samenwerking	18
4.3 Problemen in het middensegment	19
4.4 Beleidsinstrumenten	20
4.5 Politiek vraagstuk	21
5. Conclusie	22
6. Referenties	23
7. Bijlagen	25

1. Introductie

1.1 Achtergrond & Context

In oktober 2014 bereikte de stad Groningen de magische 'grens' van 200.000 inwoners. Van een echte grens is hier natuurlijke geen sprake, in tegendeel, de Stad blijft doorgroeien: op 1 januari 2018 waren er ruim 202.000 'Stadgers'. (CBS Statline, 2018)
Tot halverwege de jaren '80 was er in Nederland, na een periode van 30 jaar, sprake van bevolking verlies, maar daar kwam, door zowel migratie als natuurlijke bevolkingsgroei een einde aan. Daarnaast heeft de overheid geïnvesteerd in beleid, gericht op ruimtelijke ordening, stedelijk vernieuwingen en regionaal bestuur (Groenemeijer, 2014)

Groningen groeit als gevolg van stedelijke migratie en een groei van de bevolking en dat van een grens geen sprake is blijkt ook uit de nieuwste cijfers: de Stad bouwt in 2019 en 2020 in totaal 4410 woningen, zo blijkt uit een artikel van Dagblad van het Noorden op 9 december 2019. Of daarmee de huidige krapte op de woningmarkt wordt verholpen? Sociaal-planoloog Barend Wind reageert in datzelfde artikel sceptisch: 'nauwelijks'.

Groningen heeft op bestuurlijk niveau van oudsher een sociaaldemocratisch karakter, waarbij er relatief veel aandacht is voor het welzijn van inwoners met een lager inkomen. Zowel Stad als Ommeland werden de afgelopen decennia veelal met het rode potlood ingekleurd op de politieke plattegrond van ons land. De laatste jaren is dit beeld enigszins gedifferentieerd, maar het sociale imago blijft in de politiek en op beleidsmatig niveau vaak nog zichtbaar. Het aandeel sociale huurwoningen is met 30 tot 40% groot.

De groei van de Stad zet de woningopgave hoog op de agenda. Daarbij spelen een aantal vragen: Hoe zorgt de gemeente voor voldoende woningen die passen bij de vraag van het moment? En is hierbij aandacht voor het sociale karakter van de Stad of leidt de krapte op de woningmarkt tot een situatie waarin wonen in de binnenstad alleen mogelijk wordt voor de *happy few*, rijke gepensioneerden of expats die werken voor het UMCG, de RUG, IBM aan het Zuiderdiep of een andere grote onderneming in of rond het centrum van Groningen?

De afgelopen jaren was de vastgoedmarkt in de grote steden oververhit, met Amsterdam als koploper. In het tweede kwartaal van 2019 werd de hoofdstad ingehaald door Utrecht, met een prijsstijging van 9,7% ten opzichte van het jaar ervoor, tegen 6,7% in Amsterdam (Rabo Research, 2019). Staat Groningen eenzelfde lot te wachten of bevindt de Stad zich wellicht al in een dergelijke situatie? Prof. Dr. Ed Nozeman, hoogleraar economische geografie aan de RUG, wees op dit probleem op de woningmarkt in binnensteden, in een interview met RTV Noord (2019). 'Als de gemeente niets doet dan wordt de Groningse binnenstad in de toekomst onbereikbaar en onbewoonbaar voor de meeste mensen'. Hij reageert hiermee op het bericht dat in een periode van vijf jaar tijd 4000 extra woningen in de stad Groningen in handen zijn gekomen van particuliere beleggers, wat blijkt uit een onderzoek van Dagblad van het Noorden en de Groene Amsterdammer (2019).

De economie heeft zich de afgelopen jaren hersteld, na de financiële crisis tussen 2008 en 2013. De financiële crisis heeft de woningcorporaties geraakt, zo blijkt uit een trendrapportage van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) over de periode 2007 – 2014. Datzelfde waarborgfonds moest woningcorporatie Vestia, met 81.000 woningen de grootste woningcorporatie van Nederland, in 2012 te hulp schieten, nadat de corporatie door risicovolle beleggingen en mismanagement in zwaar weer was gekomen, wat blijkt uit een analyse van de Woonbond (2012).

Het reddingsplan resulteerde in een door het Rijk ingestelde regeling: de Nederlandse corporaties moesten gedurende een periode van tien jaar 700 miljoen euro ophoesten om de redding van Vestia te bekostigen. Dit heeft bij veel corporaties geresulteerd in een verslechterde financiële huishouding. Daarnaast kwam de Rijksoverheid met een pakket aan wettelijke veranderingen, als gevolg van de parlementaire enquête die in de periode 2012 tot 2014 werd gehouden. Deze parlementaire enquête werd opgezet om het functioneren van de woningcorporaties te onderzoeken en leidde tot het inperken van financiële risico's die corporaties mochten nemen en tot het begrenzen van de activiteiten waar corporaties zich mee bezig mochten houden. De commerciële woningbouw werd losgekoppeld en corporaties moesten zich beperken tot het bouwen en verhuren betaalbare woningen.

Wat betekent de problematiek bij woningcorporaties voor wonen in de binnenstad van Groningen? Uit recent onderzoek van het Kadaster (2019) blijkt dat maar liefst 70% van de woningen die te koop staan in het centrum ten prooi vallen aan particuliere beleggers, op wijkniveau zelfs het hoogste percentage van heel Nederland.

Kan de stad Groningen zijn sociaal-demografisch woonbeleid, ondanks deze ontwikkelingen op de binnenstedelijke woningmarkt, behouden?

1.2 Doelstelling

Deze studie gaat over de vraag of er in Groningen sprake is van grip op de woningmarkt in de binnenstad door de (semi-)publieke sector. Uit deze studie moet blijken of de gemeente Groningen over passende beleidsinstrumenten en regelgeving beschikt en of hiermee de woningmarkt toegankelijk kan worden gehouden voor woningzoekenden die afhankelijk zijn van de sociale huursector en het aanbod in het middensegment. Daarnaast wordt onderzocht of de gemeente hier zelf invloed op heeft, of dat zij hierbij gebonden is aan nationale wetgeving.

De woningmarkt is onderhevig aan veel factoren, denk aan demografische ontwikkeling, grondprijzen, hoogte van inkomens en overheidsbeleid. Het is doel om op basis van een zo volledig mogelijk beeld van de huidige situatie op de woningmarkt in Groningen eventuele knelpunten te bespreken die betrekking hebben op de sociale huursector. Waar wringt het, wat veroorzaakt die frictie en wat kan de gemeente binnen haar mogelijkheden doen om problemen te verminderen?

1.3 Vraagstelling

Het begrip 'ongedeelde' of 'inclusieve' stad is historisch nauw met Groningen verbonden. Roeland van der Schaaf, wethouder Ruimtelijk Ordening, Wonen en Wijkvernieuwing sprak in augustus 2019 nog trots dat Groningen een stad is 'zonder achterstandswijken'.

De gemeente Groningen probeert het eerder beschreven sociale karakter ook bij wijk- en stadsvernieuwing tot uitdrukking te laten komen: scheiding van arm en rijk of scheiding van bevolkingsgroepen wordt zoveel mogelijk tegengegaan. Sterke segregatie zoals die zich in steden als Den Haag en Rotterdam voordoet poogt men te voorkomen door fysieke ingrepen in wijken. Is het mogelijk om die inclusieve stad te waarborgen, wanneer de prijs voor wonen in een wijk onder druk staat? Marktwerking en schaarste leiden, ook in Groningen, tot stijgende prijzen voor de huur- en koopsector.

In deze studie wordt gekeken naar mogelijke problemen als gevolg van het huidige beleid, waarbij wet- en regelgeving en de gemeentelijke beleidsinstrumenten centraal staan. Wat zijn de gevolgen van dit beleid of het ontbreken ervan en wat kan mogelijk bijdragen aan het creëren van een evenwichtige en evenredige situatie op de Groninger woningmarkt, waarbij sprake is van een *level playing field* voor verschillende inkomensgroepen.

De volgende onderzoeksvraag wordt in deze studie uitgewerkt: *'Hoe houdt de Gemeente Groningen de woningmarkt in de binnenstad toegankelijk voor midden- en lage inkomensgroepen?*

Het probleem dat de aanleiding vormt voor deze studie draait om de rol van de gemeente Groningen op de woningmarkt in de binnenstad. Een oververhitte woningmarkt zal leiden tot prijsstijgingen (CPB, 2018) en dit kan leiden tot uitsluiting van bepaalde inkomensgroepen en zal mogelijk gevolgen hebben voor de continuïteit van een ongedeelde stad.

Een dergelijke situatie doet zich in andere Nederlandse binnensteden momenteel al voor. Dit onderzoek heeft als doel om antwoord te geven op de vraag of Groningen onder de huidige omstandigheden een inclusieve stad kan blijven. Om een antwoord op te kunnen geven op deze vraag worden verschillende betrokkenen aan de aanbodzijde geïnterviewd.

1.4 Leeswijzer

De achtergrond vormt de aanleiding tot en basis voor het hier beschreven onderzoek. In het volgende hoofdstuk wordt hier een theoretisch kader aan toegevoegd, waarin de belangrijkste theorieën en kennis over dit onderwerp wordt gepresenteerd.

Het methodologische hoofdstuk dient ter verantwoording van de opzet en uitvoering van de gemaakte keuzes tijdens dit onderzoek.

In hoofdstuk vier worden de bevindingen besproken aan de hand van de verzamelde data, waarbij de theorie ter onderbouwing dient. Het daaropvolgende hoofdstuk bevat de conclusies en een samenvatting van de eerder bediscussieerde bevindingen

2. Theoretisch kader

In de volgende sub-paragrafen van dit hoofdstuk zullen enkele begrippen worden toegelicht die de rapporten en literatuur in deze studie ondersteunen en met elkaar verbinden. Aansluitend zijn de verwachte oorzaak-gevolg relaties weergegeven in een conceptueel model.

Om een goed beeld te krijgen van de actualiteiten op de woningmarkt is het van belang om enkele begrippen die hierbij een rol spelen te verduidelijken.

2.1 Gentrificatie

Gentrificatie en revitalisering zijn begrippen die al snel aan de orde komen wanneer het gaat om de toegenomen vraag naar woningen in binnensteden.

Gentrificatie en revitalisering worden door Londen & Palen (1984) beschreven als wijzigingen in land-use patronen en veranderingen in de samenstelling van buurtpopulaties die resulteren in een nieuw sociaal organisatiepatroon in binnensteden.

Door het opwaarderen van stadsdelen worden nieuwe, vaak kapitaalkrachtigere bewoners aangetrokken, waardoor de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad in een stad onder druk kan komen te staan. Volgens Smith (1987) doet gentrificatie zich voornamelijk voor in gebieden waar sprake is van een relatief groot gat tussen de werkelijke en potentiële grondprijzen. Voorbeelden van dergelijke gebieden zijn volgens Smith (1987) centrale plekken en binnensteden. Door investeringen kan in dergelijke gebieden een *rent gap* ontstaan. Glass (1964) was een van de eerste onderzoekers die schreef over gentrificatie en de gevolgen ervan. Volgens hem leidde de revitalisering of renovatie van tot veranderingen in de sociale structuur in Londen, waarbij *middle-* en *upperclasses* in hoog tempo districten overnamen. Hamnett (2003) beschrijft hoe door gentrificatie mogelijk op lokaal niveau sociale segregatie kan ontstaan. Wanneer er sprake is van een nieuwe sociale structuur in stadscentra, kan er in de periferie een concentratie van lagere inkomensgroepen ontstaan.

2.2 Inkomensgroepen: Squeezed Middle Problem

Er is sprake van verschillende actoren binnen het vraagstuk over het toegankelijk houden van de woningmarkt voor midden- en lage inkomensgroepen. Aan de vraagkant bevindt zich de woningzoekende, die op basis van bruto inkomen in groepen onderverdeeld kunnen worden. Aan de aanbodzijde van de woningmarkt bevinden zich de corporaties, commerciële ontwikkelaars en particuliere beleggers.

De twee minst kapitaalkrachtige groepen worden door het Planbureau voor de Leefomgeving (2017) gedefinieerd als lage- en lage middeninkomens. Deze twee groepen worden ingedeeld op basis van bruto jaarinkomens, waarbij de bovengrens in 2020 ligt op €39.055,-. Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht om op grond van de 80-10-10 regel jaarlijks minimaal 80% van de vrijgekomen sociale huurwoningvoorraad aan deze groep, de lage inkomens, toe te wijzen. Vervolgens mag 10% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen €39.055,- en €43.573,-, de lage middeninkomens. De resterende 10% mag vrij worden toegewezen aan huishoudens met een bruto jaarinkomen boven de €43.573,-. Corporaties moeten hierbij wel urgentiecriteria in acht nemen, onder meer voor mensen met een medische of sociale indicatie, gedwongen verhuizers of bij het verkrijgen van een verblijfsvergunning.

Inkomensgroep	Inkomensgrens	Toegang tot sociale huursector
Lage inkomens	Tot €39.055,-	Toegang tot sociale huursector (80%-regel)
Lage middeninkomens	€39.055 tot €43.574,-	Toegang door tijdelijke verruiming tot 2021

Tabel 1: Afbakening inkomensgroepen, naar belastbaar inkomen – peiljaar 2020

De nieuwe voorschriften op het gebied van het alloceren van sociale huurwoningen werden van kracht na klachten van institutionele beleggers bij de Europese Unie over mogelijke staatsteun van de Nederlandse staat aan woningcorporaties (Jonkman & Jansen, 2015). In dezelfde studie omschrijven zij de problemen die de middeninkomensgroep ondervinden op de woningmarkt als het *'squeezed middle problem'*: Huishoudens die geen toegang hebben tot de sociale woningvoorraad en niet zich niet kunnen inkopen op de markt voor eigenwoningbezit (Jonkman & Jansen, 2015)

De praktische uitdaging van het ontwerpen van beleid om een balans te vinden en te waarborgen tussen locatie, de toegankelijkheid en betaalbaarheid van woningen voor lage inkomensgroepen wordt door Ferrari (2012) geconceptualiseerd als *sociospatial justice*.

2.3 Sociospatial Justice

Om te begrijpen hoe bepaalde keuzes richting geven aan de invulling van beleid is het van belang het raamwerk achter programma's en beleid in ogenschouw te nemen. Ferrari (2012) maakt in zijn concept sociospatial justice gebruik van de *'strategic relational approach'* van Jessop (2001). Tabel 2 biedt een framework ter benadering van beleidsontwerpen. Dit framework draagt er aan bij om te begrijpen hoe de keuzen van context en werkgebied de doelgroep en het gewenste niveau waarop het beleid gericht is beïnvloeden. We zien dat beleid en programma's zowel aspatial (individueel als context) en spatial (plaats/locatie) benaderd kunnen worden, waarbij vervolgens het onderscheid tussen micro- en macroniveau gemaakt wordt. In deze studie is gebruik gemaakt van zowel een aspatial-micro als een spatial-micro benadering, vanwege de mogelijkheid om onderscheid te maken tussen beleid dat gericht is op passende oplossing op individueel niveau (aspatial-micro) en spatial-micro beleid, met een top-down karakter en waarbij een regionale- of gebiedsgerichte aanpak van toepassing is.

Subject of justice (<i>field of operation</i>)	Form of justice (<i>structuring principle</i>)	
	Aspatial: individual as context (analogous to procedural justice)	Spatial: place as context (analogous to distributional justice)
Micro (e.g. neighbourhood, individuals, households)	Welfare policy (e.g., housing benefit reforms)	People-based regeneration policy (e.g. NDC)
Macro (e.g., city-region, sub-region, territory)	Neoliberal macroeconomic policies (e.g. liberalisation of trade)	Redistributive macroeconomic policies (e.g., regional policy, 'spatial Keynesianism') Place-based/territorial regeneration policy (e.g. HMR)

Tabel 2: Possible forms and subjects of justice in public policy (Ferrari, 2012).

Volgens Ferrari (2012) is er sprake van dualisme tussen ruimte en proces: binnen beleid met een sociaal-ruimtelijke mix wordt gestreefd naar een meer evenwichtige sociaal-ruimtelijke ordening, maar kunnen daarbij de rechten van individuen worden onderworpen. Lupton & Tunstall (2008) beschrijven hoe beleid gericht op sociale rechtvaardiging en het aanpakken van ongelijkheden vaak wordt geadresseerd door middel van ‘*blunt instruments*’. Een *blunt instrument*, of bot instrument, bestaat uit een methode of instrument waarbij veel kracht wordt ingezet om een bepaald doel te bereiken, maar waardoor ook schade of andere problemen ontstaan. De Wetenschappelijk Raad voor Regeringsbeleid (WRR) adviseerde de Nederlandse politiek in 2006 al dat stelselwijzigingen vaak de voorkeur krijgen boven lastige uitspraken, overleg en onderzoek. Hierdoor zou ‘*het vermogen van het Nederlandse politieke bestel om met actoren buiten Den Haag ingewikkelde vraagstukken op te lossen onder druk komen te staan*’ (WRR, 2006). Hieruit blijkt dat overheden niet in alle gevallen succesvol zijn in het wijzigen of ontwerpen en implementeren van nieuw beleid.

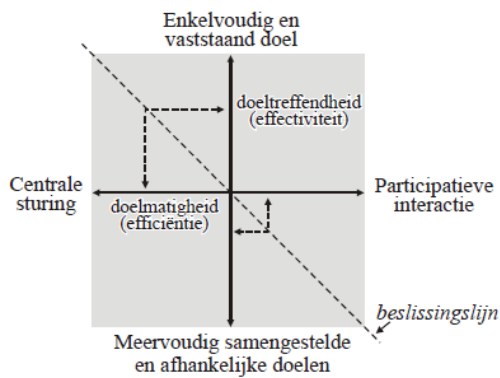
2.4 Krachten op de woningmarkt

De woningzoekenden die deel uitmaken van de twee laagste inkomensgroepen zijn afhankelijk van het woningaanbod van verschillende actoren aan de aanbodzijde van de woningmarkt. Op de woningmarkt is sprake van een krachtenveld van tussen partijen aan de vraag- en aanbodzijde. Het voorzien in de woningbehoefte primair gezien kan worden als overheidstaak, het bevorderen van voldoende woongelegenheden is opgenomen in onze grondwet. Het door de overheid gerealiseerde woningaanbod wordt aangevuld door de markt. De huursector kent een ongelijke machtsverhouding tussen huurder en verhuurder en commerciële partijen die hun huurders kunnen selecteren op basis van een potentieel financieel risico. Overheidsbemoeienis en overheidsregulering worden als noodzakelijk gezien om de toegankelijkheid tot de woningmarkt voor bepaalde doelgroepen te bewaken. Deze overheidstaak kan op twee manieren benaderd worden: als taak voor gemeenten en als taak voor de rijksoverheid. De rijksoverheid kent een sterke top-down cultuur, maar zij maakt niet altijd gebruik van alle beleidsinstrumenten die zij tot haar beschikking heeft, vanwege de visie over de taakverdeling tussen de verschillende overheidslagen. Gemeenten hebben in deze visie een grote mate van autonomie, omdat zij het dichtst bij de burger staat (Glasbergen & Simonis, 1979).

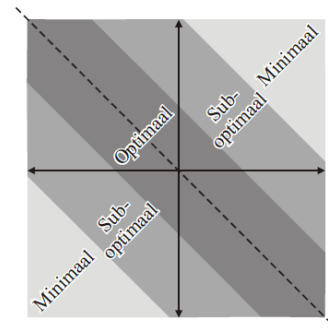


Figuur 1: verhouding overheidstaken op de woningmarkt

In een optimale situatie is er sprake van volledige transparantie van de markt, een hoge mate van centrale sturing en een enkelvoudig doel. In een dergelijke situatie is er niet of nauwelijks sprake van externe invloeden en kan de overheid door middel van centraal en generiek beleid doelmaximalisatie nastreven. Op de woningmarkt in Nederland is hier geen sprake van. Marktpartijen conditioneren het speelveld, zonder zelf deel uit te maken van het beslismodel.



Figuur 2: Raamwerk voor planning gericht handelen (De Roo, 2013)



Figuur 3: Posities binnen raamwerk planning gericht handelen naar mate van optimale besluitvorming (De Roo, 2013)

Hoe kan in een ongewenste situatie tot een consensus worden gekomen, wanneer een partij die de gewenste situatie tegenhoudt, dan wel veroorzaker is van de ongewenste situatie, zich buiten het beslismodel bevindt?

2.5 Marktwerking op de woningmarkt

De woningmarkt is sterk onderhevig aan marktwerking. De prijzen stijgen of dalen onder invloed van de beschikbaarheid aan de aanbodkant, de beschikbare woningvoorraad, en hoeveelheid vraag naar woningen door woningzoekenden aan de vraagkant. Net als in veel andere landen heeft ook in Nederland speelt het geloof in marktwerking een prominente rol in het regeringsbeleid. Een regering die op haar beurt talrijke redenen heeft om te bezuinigen (Priemus, 1995).

Op de woningmarkt is sprake van prijselasticiteit (CPB, 2017). Deze elasticiteit geeft aan wat er aan de aanbodzijde verandert als de vraag naar woningen toe- of afneemt. Zo'n verandering in vraag kan verschillende oorzaken hebben, zowel economisch als demografisch.

In een situatie waarbij er sprake is van een lage elasticiteit leidt een stijgende vraag naar woningen ook tot een stijging van de woningprijzen. De woningmarkt bevindt zich in grote delen van Nederland in een dergelijke situatie. De aanbodkant van de woningmarkt reageert relatief langzaam op veranderingen aan de vraagkant, zeker in situaties waar sprake is van een stijgende vraag. Dit heeft verschillende oorzaken, waaronder ruimtelijke beperkingen en het Bouwbesluit, waarin restricties en voorschriften voor de bouwsector in zijn vastgelegd.

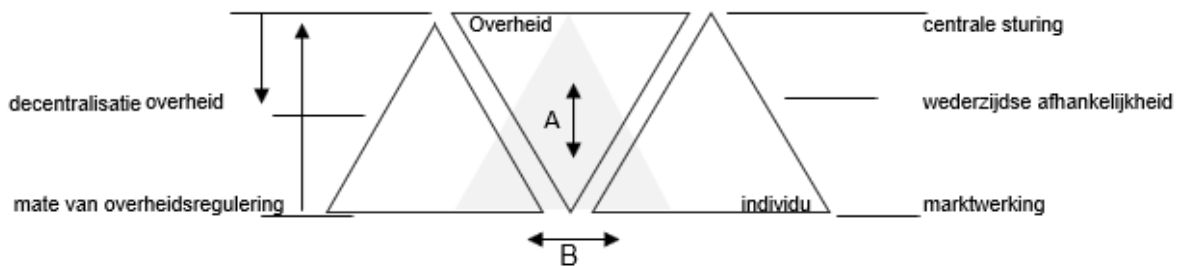
Hoe raakte de van oudsher door de overheid gestuurde woningmarkt zo in de greep van marktwerking? Om de marktwerking op de woningmarkt beter te kunnen begrijpen is het van belang om dit in historisch perspectief te zien. Lange tijd is er in Nederland sprake geweest van golfbewegingen op het gebied van volkshuisvesting. De rijksoverheid heeft, onder meer vanwege politieke en economische omstandigheden, de woningmarkt lange tijd gestuurd en gereguleerd.

Het woningtekort, dat ontstond na de Tweede Wereldoorlog en voortduurde tot het einde van de jaren '80 was een belangrijk argument om marktwerking in te beperken (Priemus, 2000). Het overheidsbeleid op de volkshuisvesting werd lange tijd getypeerd door de gedachte dat de invloed van marktwerking zou leiden tot hogere huurprijzen en dat met name inkomensgroepen met een laag inkomen hier problemen door zouden ondervinden. Verandering kwam na de *Nota Volkshuisvesting* in 1989. De overheid droeg vanaf dat moment voornamelijk financieel bij aan de huisvesting van de lagere inkomensgroepen, waar de woningzoekende met hogere inkomens meer aangewezen waren op marktpartijen. Daarnaast vonden er twee belangrijke veranderingen plaats: ten eerste werd de gemeente verantwoordelijk voor de grondexploitatie van bouwlocaties, waarbij het rijk niet meer garant

stond voor een sluitende exploitatie. Hierdoor werden gemeenten sterk afhankelijk van woningcorporaties en marktpartijen. Ten tweede veranderde ook de rol van de woningcorporaties en marktpartijen: de corporaties waren voorheen gemeentelijke woningbouwbedrijven, maar werden geprivatiseerd tot woningcorporaties. Hierdoor ontstond meer beleidsvrijheid, maar corporaties waren ook zelf verantwoordelijk voor de risico's van het investeren in nieuwe projecten of herontwikkeling van de bestaande woningvoorraad. Marktpartijen gingen zich mengen in de grondexploitatie en treden toe tot de woningbouwmarkt (Gerrichhauzen et al., 1999). De gevolgen van een omslag naar een woningbouwmarkt met minder overheid en meer markt werden snel zichtbaar: volgens de *Evaluatie Nota volkshuisvesting de jaren negentig* (1999) bestond, in de bestaande stedelijke gebieden in 1996, voor het eerst een meerderheid van de nieuwwoningen uit woningen in het midden- en hogere prijssegment.

Kan de overheid haar invloed herwinnen, die zij grotendeels is kwijtgeraakt door in te zetten op meer markt, decentralisatie en meer zelfstandigheid corporaties en marktpartijen en moet deze strijd centraal of op gemeentelijke niveau gevoerd worden?

De verhoudingen tussen overheid en markt worden zijn De Roo (2013) schematisch weergegeven aan de hand van figuur 5. Een verschuiving langs lijn A naar beneden resulteert in een toename in de diversiteit aan actoren. Daarnaast betekent het een verschuiving van collectief naar individueel belang (De Roo 2013). Nelissen (1992) wijst op veranderingen in netwerkstructuren, van hiërarchische naar een horizontalere structuur, waarbij private partijen een dominantere rol kunnen krijgen.



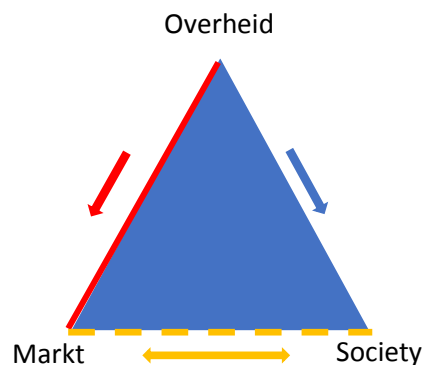
Figuur 5: Schematische weergave van verhoudingen, tussen overheid en niet-overheid in de beïnvloeding van maatschappelijke processen (De Roo, 2013)

Wanneer deze verhoudingen verstoord zijn kan er sprake zijn van een situatie waar bij de mate van overheidsregulering niet toereikend is om het gat dat ontstaan is door marktwerking te compenseren.

2.6 De sociale huursector – de sociale mix

Nederland is van oudsher de kampioen van de sociale huursector. In 1995 behoorde ruime 41% van de totale woningvoorraad toe aan deze sector (Priemus, 1995). Dit aandeel is sterk afgenomen, naar ruim 29% in 2019 (CBS, 2019). Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een maximale netto huurprijs. In 2020 ligt deze maximumprijs op €737,14,- per maand. De meeste huurwoningen zijn in het bezit van woningcorporaties. Huurwoningen met een netto huurprijs boven de grens van €737,14,- per maand maken deel uit van de vrije sector. Boven deze liberalisatiegrens zijn andere regels van toepassing. Zo is een huurder in de vrije sector niet beschermd door een wettelijk maximaal te betalen bedrag, kan de huurder geen aanspraak maken op huurtoeslag en is er geen sprake van een wettelijke maximale jaarlijkse huurverhoging, tenzij dit vermeldt wordt in het huurcontract. Een ander belangrijk kenmerk van de sociale huursector is het puntensysteem. De huurprijzen van de woningen in de sociale huursector zijn gebaseerd op woningwaarderingssysteem: het is een weergave van de kwaliteit van woningen, uitgedrukt in punten. De verschillende kenmerken van een huis leveren punten op, waarna de huurprijs vastgesteld kan worden.

Maximum huurprijzen, huurtoeslag en een woningwaarderingssysteem met een koppeling naar de huurprijs zijn landelijk geldende voorbeelden van beleidsinstrumenten die de Rijksoverheid inzet om mensen met lage inkomens toegeven te geven tot kwalitatief goede woningen tegen een passende prijs. Deze vorm van overheidsingrijpen kostte in 2008 circa 14,5 miljard euro, wat ongeveer overeenkomt met het totaalbedrag aan fiscale subsidiëring van koopwoningen in datzelfde jaar (CPB, 2008). Het doel van verschillende vormen van overheidsingrijpen is om tot een goede sociale mix te komen tussen overheid en marktpartijen. Het spanningsveld tussen overheid en marktpartijen en de relatie met de *society* kan als volgt worden weergegeven:

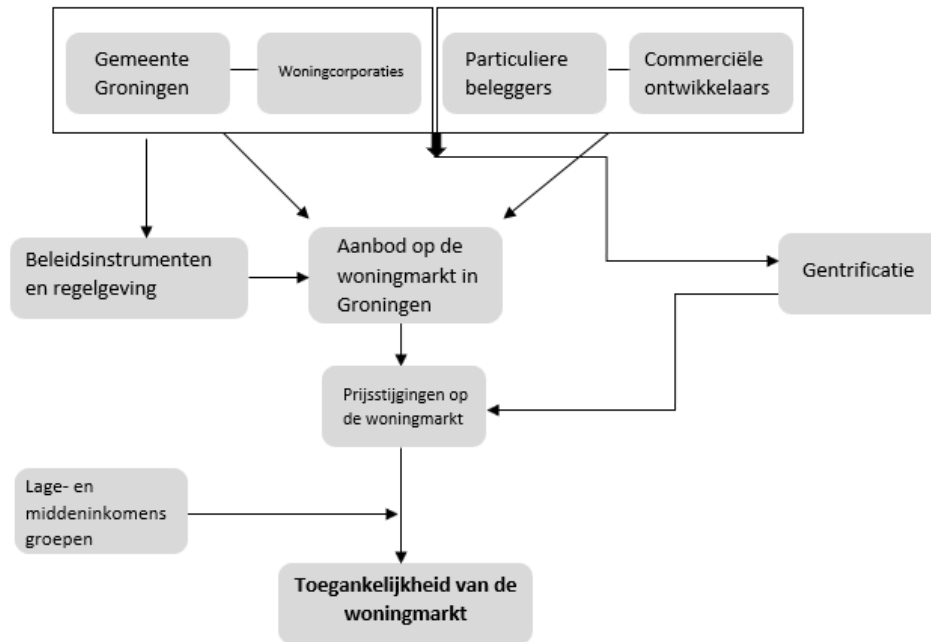


Figuur 6: Spanningsveld Sociale Mix: overheid, marktpartijen, society

Waar het wringt als het gaat om het vinden van een sociale mix, is tussen overheid en markt. Corporaties hebben naast economische ook sociale taken. Zonder subsidies voor de ontwikkeling van onroerend goed en de woningvoorraad zullen corporaties moeite hebben om de sociale taken te vervullen. Het ontbreken van een adequaat openbaar kader bestaat de mogelijkheid dat woningcorporaties zich in toenemende mate gaan gedragen als commerciële verhuurders (Priemus, 1995). De verstoorde balans op de woningmarkt, die in de huidige situatie van veel vraag en weinig aanbod, leidt tot hogere prijzen, zet de relatie tussen markt en society onder druk. De markt streeft naar het minimaliseren van risico's en het maximaliseren van rendement, de overheid streeft naar het voorzien in de woonbehoefte van de society.

2.7 Conceptueel model

Onderstaand conceptueel model is een visuele weergave van de oorzaak-gevolg relaties die van toepassing is op de woningmarkt in Groningen en als referentie dient voor het empirisch onderzoek in deze studie. Er is sprake van meerdere belanghebbenden als het gaat om de toegang tot de woningmarkt in de binnenstad. In deze studie staat de rol en het handelen van de Gemeente Groningen centraal, waarbij het draait om het vraagstuk hoe de gemeente beleidsinstrumenten en regelgeving inzet om de woningmarkt in de binnenstad toegankelijk te houden voor minder kapitaalkrachtige woningzoekenden.



Figuur 7: Conceptueel model 'Toegankelijkheid van de Groninger woningmarkt'

3. Methode

In dit hoofdstuk worden de toegepaste onderzoeksmethoden en de geschiktheid van deze methoden voor dit onderzoek bediscussieerd.

3.1 Onderzoeksmethode

Dit onderzoek is tot stand gekomen op basis van kwalitatief onderzoek. De eerste fase van het onderzoek bestond uit verkennend literatuuronderzoek. Een deel van de theoretische basis die hier uit voort is gekomen is terug te vinden in de introductie en het theoretisch kader. Kwalitatief literatuuronderzoek is binnen dit onderzoek noodzakelijk om representatief beeld te krijgen van de aanwezigen actoren, wet- en regelgeving en de huidige, landelijke situatie. Om de situatie in Groningen in perspectief te plaatsen is het van belang om te begrijpen hoe die situatie geplaatst kan worden in een groter geheel. Een woningmarkt houdt immers niet op bij de grenzen van een gemeente of een provincie.

Recente rapporten van het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving verschaffen een actueel beeld van de landelijke woningmarkt, ondersteund door actuele cijfers over huurprijzen, inkomensgroepen en woningaanbod.

De tweede fase van dit onderzoek bestond uit het afnemen van semigestructureerde interviews, waarmee ik mijn werkveld, Groningen, heb verkend. Het doel van deze semigestructureerde interviews was gebiedsspecifieke informatie te verzamelen, die aansluit bij de landelijke literatuur en bijdraagt aan een representatief beeld van de situatie van de woningmarkt in Groningen. Een kwalitatieve onderzoeksmethode is hier geschikt omdat het als doel heeft op basis van literatuur en semigestructureerd interviews met specialisten uit het werkveld een situatie probeert te begrijpen en mogelijk scenario's verkent. Minichiello et al. (1997) omschrijft dit als een van de krachten van interviews: het verzamelen van een diversiteit aan meningen, opinies en ervaringen.

De landelijke context en het theoretisch kader dient hier als raamwerk bij de dataverzameling door middel van semigestructureerde interviews.

3.2 Dataverzameling

De deelnemers aan de semigestructureerde interviews zijn geselecteerd op basis van hun positie in het werkveld. Voor een representatief beeld van de dynamiek op de woningmarkt in een stad is het essentieel om partijen aan alle kanten van het speelveld aan het woord te laten.

Het doel hiervan was om naast het perspectief van de gemeente ook dat van de woningcorporaties, ontwikkelaars, particuliere beleggers en specialisten met expertise over vastgoed en woningmarkten te ondervragen.

De keuze voor semigestructureerde interviews is gemaakt vanwege het karakter van dit type interview, waarbij de onderzoeker door middel van een vooraf samengestelde vragenlijst een flexibele gespreksvorm met de deelnemer kan hebben. Dit resulteert in open antwoorden die aanknopingspunten bieden tot doorvragen. De semigestructureerde interviews worden gekenmerkt door een combinatie van vooraf bepaalde volgorde van vragen en een mate van flexibiliteit in de manier waarop kwesties worden voorgelegd (Clifford et al, 2016).

De interviews zijn, met toestemming van de participanten, door middel van audio-opnamen vastgelegd. De namen van de participanten worden in deze studie om privacy redenen niet genoemd, maar zijn evenals de transcripten, op te vragen bij de onderzoeker.

3.3 Data-analyse

Bij kwalitatief onderzoek draait het proces van data-analyse om het interpreteren, uitleggen en begrijpen van de verkregen data en de link daarvan met de theoretische concepten (Clifford et al., 2010)

De semigestructureerde interviews leverden interessante en nuttige gesprekken open. Door de open voor van interviewen waren de participanten in staat om veel af te wijken van de vraag en daardoor praktijkvoorbeelden te schetsen die hun antwoorden op de vragen ondersteunden. Deze reflecties op eigen ervaringen hebben bijgedragen aan het verzamelen en verwerken van de data. Iedere deelnemer heeft dezelfde vragen voorgelegd gekregen.

Aan de hand van de audio-opnamen van de interviews heeft een woordelijke transcriptie plaatsgevonden. De transcripten zijn eerst open- en vervolgens axiaal gecodeerd. Deze transcripten zijn toegevoegd als bijlage. Tijdens het coderen en analyseren van de gesprekken is de aandacht uit gegaan naar kernwoorden/antwoorden die frequent voorkwamen in antwoorden van de geïnterviewde specialisten. Deze kernwoorden zijn door middel van kleuren gecategoriseerd in de woordelijke transcripten. Door het categoriseren op basis van thema zijn overeenkomsten en verschillen in de antwoorden van de respondenten overzichtelijker. Hierbij zijn ervaringen uit het werkveld en concrete praktijkvoorbeelden heb ik zwaarder laten meewegen tijdens het coderingproces, met name wanneer er sprake was van een repeterend patroon in de antwoorden van de verschillende deelnemers.

Deze vorm van data-analyse is overzichtelijk en functioneel in gebruik tijdens het uitwerken van de onderzoeksuitkomsten.

4. Uitkomsten

Een belangrijke eerst te benoemen bevinding is het verband tussen de onderzoeksvraag en de daarbij horende geografische afbakening. De combinatie van een overspannen woningmarkt met stijgende huur- en koopprijzen als gevolg en de minimale ontwikkelingsmogelijkheden in de binnenstad maken het moeilijk om de uitkomsten van deze studie specifiek te richten op de woningmarkt in de binnenstad van Groningen. De resultaten moeten daarom in een breder perspectief worden gezien.

De nieuwe stedenbouwkundige visie in Groningen, waarbij ook gebieden als de Eemskanaalzone en het Suikerunieterrein in ontwikkeling zijn, met stedelijke functies en hoge woondichtheden, leiden ertoe dat het gebied dat gezien wordt als stadscentrum, steeds groter wordt (Geïnterviewde D, bijlage 3). Ook met deze ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied dient rekening gehouden te worden bij de interpretatie van de uitkomsten deze studie.

4.1 De rol van de Gemeente Groningen

Het zorgen voor voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen is een overheidstaak. Toch is de woningmarkt in Nederland verre van een door de overheid gereguleerde markt. De overheid kan sturen op de woningmarkt, door middel van wet- en regelgeving, subsidiëring en fiscale voordelen en in de Nationale Woonagenda worden afspraken vastgelegd en concrete plannen gemaakt met de woon- en bouwbranche om een antwoord te geven op de problemen op de woningmarkt.

Op regionaal niveau ligt de verantwoordelijkheid van de uitvoering hiervan bij provincies en gemeenten. De Gemeente Groningen is ambitieus en zich tegelijkertijd bewust van de noodzaak en krapte op de woningmarkt. De beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurvoorraad staat onder druk (Gemeente Groningen, 2015) mede als gevolg van regeringsbeleid uit de crisisjaren, waardoor woningcorporaties in veel gevallen genoodzaakt waren om woningen te verkopen. Daarnaast noemen zowel geïnterviewde S (bijlage 1) als geïnterviewde G (bijlage 5) het gebrek aan geschikte nieuwbouwlocaties en stijgende bouw- en grondprijzen bij.

Ondanks de krapte op de woningmarkt en de taak van de overheid om voor mensen met een lager inkomen een kwalitatief goed en betaalbaar alternatief te bieden op de woningmarkt, lijkt de invloed van gemeenten en woningcorporaties af te nemen. Geïnterviewde S (bijlage 1) en geïnterviewde B (bijlage 3), werkzaam bij twee verschillen de corporaties noemen dat door een combinatie van regelgeving, beperkte financiële middelen en een achterblijvende snelheid van planvorming veelal niet voldoen aan de gestelde prestatieafspraken. Daarnaast is er sprake van sterk toenemende concurrentie van particuliere beleggers, wat zorgt voor prijsstijgingen en daarmee een groeiend gat tussen sociale- en vrije huursector (geïnterviewde S, bijlage 1)

Ondanks de grondprijzen druk slagen gemeente en corporaties er voorsnog in om sociale huurwoningen te realiseren en te behouden (Geïnterviewde S, bijlage 1) Hieruit blijkt dat de gemeente wat betreft het toewijzen van locaties stuurt op een ongedeelde stad. Zowel corporatie Lefier (Geïnterviewde S, bijlage 1) als Patrimonium (Geïnterviewde B, bijlage 2) geven afzonderlijk van elkaar aan zich niet genoodzaakt te zien om over te gaan tot verkoop van de sociale woningvoorraad in de binnenstad om zodoende elders te kunnen herbouwen. De gemeente zou volgens geïnterviewde S (bijlage 1) wel kritischer kunnen kijken naar het toewijzen van locaties en de partij die de gunning krijgt: een keuze voor een eenmalige regeling, het 'snelle geld' of een relatie met een duurzame partner, met name nu de vraag groter is dan het aanbod en de hoeveelheid geschikte centrale locaties beperkter wordt.

Het voornaamste verschil in mening als het gaat over de rol van de gemeente Groningen op de woningmarkt is dat marktpartijen, in tegenstelling tot corporaties, gemeentelijk beleid vaker als belemmerd in plaats van sturend zien. Zo geeft projectontwikkelaar H. (bijlage 4) van een commerciële partij aan dat minder beleid en regels voor hen juist gunstig is. Waar corporaties handvaten in de vorm van beleid nodig hebben om goed te kunnen functioneren, is een marktpartij juist gebaat bij zo weinig mogelijk regelgeving.

4.2 Onderlinge samenwerking

De samenwerking met woningcorporaties is de directe link van de gemeente tot de woningmarkt. De samenwerking vindt plaats op basis op vastgestelde prestatieafspraken, een samenwerking waarover geïnterviewde S (bijlage 1) en geïnterviewde B (bijlage 2) namens twee grote corporatie positief over zijn. Er is sprake van zowel top-down als bottom-up samenwerking: woningcorporaties werken bottom-up samen met hun verhuurdersverenigingen en nemen de uitkomsten daarvan mee naar de gesprekken over prestatieafspraken. Vijf Groninger woningcorporaties werken samen met de gemeente aan deze prestatieafspraken, te weten: Lefier, Nijestee, Patrimonium, Steelande Wonen en De Huismeesters. Hierin worden doelstelling voor het woonbeleid vastgelegd, met een looptijd van vijf jaar. Woningcorporaties spreken hun tevredenheid uit over deze vorm van samenwerking, maar plaatsen ook kanttekeningen. Zo zouden volgens geïnterviewde B (bijlage 2), manager vastgoed bij een woningcorporatie, de doelstellingen van prestatieafspraken vrijwel nooit gehaald worden, waarvoor de volgende oorzaken genoemd worden:

- De snelheid van planvorming. Deze zou te laag zijn, wat deels bij de gemeente en deels bij de corporaties ligt. Het proces van opstarten en het vergunning traject duurt in veel gevallen te lang, zeker wanneer er meerdere plannen parallel aan elkaar worden opgestart.
- Capaciteitsgebrek bij de gemeente. Dit zou een verklaring kunnen zijn voor het gebrek aan snelle planvorming.
- Er moet verder vooruit gepland worden. Zo kan er adequater gereageerd worden op de vraag en loopt de sociale woningvoorraad in mindere mate achter op de woningbehoefte van het moment.

Woningcorporaties zijn afhankelijk van locaties die de gemeente beschikbaar stelt voor (her)ontwikkeling. De gemeente hanteert voor bepaalde gebieden, waar ruimte is voor (her)ontwikkeling en waar de grondprijzen hoger zijn, een eis waarbij bij nieuwbouw een vastgesteld percentage bestemd moet zijn voor de sociale huur. De keerzijde hiervan is dat in praktijk het vrije sector gedeelte in veel gevallen voor een aanzienlijk hoger bedrag in de verhuur gaat, waardoor de verschillen in huurprijzen tussen de sociale- en vrije huursector verder toenemen. Daarnaast geeft geïnterviewde G (bijlage 5) aan dat in de huidige situatie, waarbij er veel vraag is en er veel te verdienen is voor partijen aan de aanbodzijde, de samenwerking onder druk komt te staan. In plaats van samen te werken op basis van de gedachte *'what's in it for us?'* ontstaat een verhouding waarbij partijen een vraagstuk benaderen door uit te gaan van *'what's in it for me?'* geïnterviewde G (bijlage 5).

Tot slot wordt zowel door geïnterviewde S (bijlage 1) van een woningcorporatie als geïnterviewde G (bijlage 5) van een commerciële partij benadrukt dat er veel waarde gehecht wordt aan het maken van duidelijke afspraken en beleidslijnen met een heldere visie.

4.3 Problemen in het middensegment

De problemen in het middensegment doen zich met name voor in markten die onder druk staan: waar koopprijzen omhoog bewegen, beweegt de particuliere huurprijs hier achteraan, waardoor een middensegment ontstaat met woningzoekenden die te weinig verdienen voor koop of beleggershuur en te veel voor sociale huur. Het middensegment bestaat uit huurwoningen tussen de liberalisatiegrens van €737,14,- (peiljaar 2020) en €1000,- per maand.

Deze problemen zijn al eerder ontstaan. De maximale score in het WWS (143 punten) reflecteert de maximale huurprijs. De in 2011 ingevoerde *Schaarstepunten* werden toegevoegd aan het WWS, met als doel de ruimtelijke verschillen in woningprijzen beter te kunnen uitdrukken. Als gevolg hiervan nam het puntentotaal, afhankelijk van de gemiddeld vierkante meterprijs, toe met 15 of 25 punten in dure regio's. Een toename van 1 punt staat gelijk aan een maximale huurverhoging van ca €4,-. Het nieuwe beleid resulteerde in de mogelijkheid om een groot aantal sociale huurwoningen te liberaliseren. (Jonkman & Jansen, 2015). Daarnaast hadden veel woningcorporaties gedurende de crisisjaren financiële problemen, die meerdere oorzaken hadden. De problemen op de beurs, lage rentes waardoor het vervroegd aflossen van lening erg duur werd en een tijdelijke stop op huurverhoging. Als gevolg van deze financiële problemen schoten de budgetten voor groot onderhoud te kort en zagen woningcorporaties zich genoodzaakt een deel van de sociale woningvoorraad te verkopen. Deze woningen kwamen eveneens de vrije sector terecht, met hogere huurprijzen als gevolg.

Opvallend is dat geïnterviewde H (bijlage 4) van marktpartij VanWonen gebrek aan sturing in dit segment benadrukt: corporaties zijn verplicht om het grootste gedeelte van de sociale woningvoorraad toe te wijzen aan mensen met een lager inkomen, de vrije sector is niet gebonden aan toewijzings- en prijsregels. Medewerker S (geïnterviewde S, bijlage 1) schetst hetzelfde probleem, maar benoemt hierbij niet specifiek het ontbreken van sturing. Wel noemt zij de groei van de secundaire groep: het middensegment.

Beleggers kiezen voor huurders die het minste risico met zich meebrengen. Corporaties kunnen en mogen deze groep niet bedienen, de markt doet het vrijwel niet. Hierdoor ontstaat een groeiende groep die tussen wal en schip belandt. Volgens Bertram & Helderma (2008) is het probleem van het middensegment toe te wijzen aan het conflict met de Europese wetgeving over het verlenen van staatssteun aan woningcorporaties.

Naast het moeite hebben met het vinden van een betaalbare woning speelt ook de kwaliteit een rol bij de problemen in het middensegment. Ontwikkelaars die verplicht worden om een percentage sociale huur te bouwen compenseren de mislopen inkomsten hiervan met de woningen in de vrije sector. De sociale huurwoningen zijn gebonden aan kwaliteitseisen en de prijs komt tot stand op basis van het puntensysteem, denk aan duurzaamheidseisen. Voor dezelfde woning in de vrije sector gelden die eisen niet, waardoor een kwalitatief mindere woning van dezelfde omvang in de vrije sector voor een hoger bedrag verhuurd kan worden.

4.4 Beleidsinstrumenten

Verschillende beleidsinstrumenten hebben ertoe bijgedragen dat Groningen voorop loopt als het gaat om woonbeleid. Met name op het gebied van studentenhuisvesting loopt de gemeente Groningen. Er is gezorgd voor acceptabele woonruimten tegen een redelijke prijs, waarmee de inkomstenbron voor verhuurders van kwalitatief laagwaardige kamers deels is weggenomen (geïnterviewde D, bijlage 3). De huisvesting van studenten wordt gereguleerd door onder meer de onttrekkingsvergunning en verhuurdersvergunning. De prijs-kwaliteitsverhouding wordt tot de liberalisatiegrens gewaarborgd door middel van het Woningwaarderingssysteem (WWS).

Zowel drie geïnterviewde beleidsmedewerkers van woningcorporaties, als twee beleidsmedewerkers van commerciële partijen geven aan dat er vrijwel geen onvrede is over de inzet en effecten van de huidige beleidsinstrumenten. Met name de stevige aanpak van malafide verhuurders wordt geprezen, maar bij de praktische handhaving van het strenge beleid tegen dergelijke verhuurders worden vanwege capaciteitsproblemen vraagtekens gezet (Geïnterviewde B, bijlage 2).

Als het gaat om voorstellen van aanpassingen of beleid, noemen commerciële partijen een nieuw grondprijns beleid (geïnterviewde H, bijlage 4), (geïnterviewde G, bijlage 5.) De grondprijns is nu gelijk voor huur en koop, waardoor de stimulans voor het bouwen van huurwoningen, met een lagere huurprijs dan nu het geval is, ontbreekt. Wel worden door de marktpartijen hier direct praktische en juridische kanttekeningen bij geplaatst. Het meest concrete voorstel voor nieuw beleid om de woningmarkt in de binnenstad van Groningen toegankelijkheid te houden voor lagere inkomensgroepen is het voorstel voor een extra Woningwaarderingssysteem. Zowel geïnterviewde B (bijlage 2) namens een corporatie als geïnterviewde D (bijlage 3) van een woningmarktadviseur zijn eensgezinds als het gaat om het erkennen van de problemen in het middensegment, maar zien in de huidige situatie geen directe oplossing voor dit probleem. Geïnterviewden H (bijlage 4) en G (bijlage 5) zien een taak voor de corporaties als het gaat om het realiseren van woningen met een maandelijkse huurprijs tussen de liberalisatiegrens en ca. €1000,-. Door corporaties in staat te stellen woningen in deze prijsklasse te realiseren groeit het woningaanbod in het middensegment, waardoor de problemen in het middensegment mogelijk afnemen. Daarnaast zijn huurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en €1000,- financieel aantrekkelijk voor de corporaties. Het extra rendement op deze woningen kan worden ingezet om sociale huurwoningen te verduurzamen. De waardering van deze woningen kan plaatsvinden volgens hetzelfde principe als het huidige systeem, waarbij gekeken wordt naar onder meer oppervlakte, grootte van keukens, sanitaire voorzieningen, eventuele buitenruimten en verwarming.

Op basis van het huidige Woningwaarderingssysteem wordt de toegankelijkheid van huurwoningen in de binnenstad onvoldoende gewaarborgd en is de gemeente niet in staat om de huurprijzen van woningen die bestemd zijn voor het middensegment te reguleren. Naast het vergroten van het aanbod middelhuurwoningen, tegen een huurprijs die beter aansluit op het aanbod en het versterken van de financiële positie van corporaties, wat ten goede kan komen aan de sociale woningvoorraad, heeft de uitbreiding het Woningwaarderingssysteem nog een voordeel. Door het aanbod tussen de sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens en vrije sector woningen boven de €1000,- te reguleren, kunnen scheefwoners eenvoudiger doorstromen. Door huurprijzen tussen de sociale huursector en de vrije sector te reguleren door middel van een nieuw waarderingssysteem zijn de maximale huurprijzen van deze woningen gebaseerd op de kwaliteit van een woning en kan de stap naar een kwalitatief goede middelhuurwoning worden vereenvoudigd.

4.5 Politiek vraagstuk

Het huidige woningtekort en de prijsstijgingen als gevolg van dat tekort, zijn problematisch voor woningzoekenden. Het middensegment onderscheidt zich hierin als probleemgroep. De hoge bouwkosten, grondprijzen en het gebrek aan geschikte centrale locaties veroorzaakt spanningen tussen overheid, corporaties en marktpartijen. Waar overheid en corporaties zoeken naar beleid om meer grip op de markt te krijgen, geven marktpartijen aan het best te functioneren wanneer er sprake is van weinig beleid en regelgeving. Een vraag die alle betrokkenen stellen is hoe de woningmarkt in de binnenstad toegankelijk gehouden kan worden. Adviseur woningmarkt D (geïnterviewde D, bijlage 3) noemt dit, in de huidige situatie, op termijn 'een illusies' en stelt dat er sprake van een politiek vraagstuk, waarbij het doen van concessies en de vraag rijst of het acceptabel is dat niet iedereen de mogelijkheid heeft om te wonen waar hij of zij wil. De overheid keuzes dient te maken over verdergaande vormen van overheidsregulering van de huursector en de haalbaarheid van het in stand houden en de toekomstige invulling van de ongedeelde stad, binnen het huidige kader, waarbij door een partij buiten het model voorwaarden zijn creëert die de gewenste situatie tegenhouden.

Conclusie

De stad Groningen loopt voorop als het gaat om samenwerken en implementeren van beleid dat bijdraagt aan het behouden van een ongedeelde stad. Het toegankelijk houden van de stad voor zwakkere inkomensgroepen is onderdeel van de gemeentelijke beleid, maar de gemeente blijkt in de huidige situatie over ontoereikende middelen te beschikken om de groeiende problemen in het middensegment te verkleinen. Op basis van de problemen in het middensegment en het ontbreken van concrete beleidsmatige oplossingen kan geconcludeerd worden dat de gemeente aan de hand van de huidige beleidsinstrumenten niet in staat is de woningmarkt in de binnenstad toegankelijk te houden voor lagere inkomensgroepen. Het is niet mogelijk om deze problematiek te begrijpen zonder besef van nationale kaders, waarin corporaties worden beknot en de markt de vrijheid heeft. Nieuw beleid ter rechtvaardiging van de ruimte in de stad op basis van het concept sociospatial justice, aan de hand van de *'strategic relational approach'* in tabel 2 vraagt om een combinatie van aspatial-micro en spatial-micro beleid. Een uitbreiding van het woningwaarderingssysteem kan bijdragen aan het reguleren en vergroten van het aanbod voor het middensegment, maar kan niet los gezien worden van wijzigingen in de individuele inkomensafhankelijk subsidiëringen van wonen.

De problematiek in het stedelijk middensegment vindt zijn oorsprong in een combinatie van factoren: een onbalans tussen vraag en aanbod, demografische ontwikkelingen, financiële en uitvoerende belemmeringen bij corporaties, negatieve effecten van marktwerking en grensoverschrijdende regelgeving vanuit de Europese Unie. Er is niet adequaat geanticipeerd op een veranderende situatie waarin corporaties beteugeld werden en marktwerking van kracht bleef.

De vraag of de woningmarkt in de binnenstad van Groningen toegankelijk kan blijven voor inkomensgroepen met een lager inkomen hangt af van vorm en mate van vernieuwd overheidsingrijpen. De huidige situatie vraagt om een verdere regulering van de huursector. De partij die in de huidige situatie voor een oplossing kan zorgen maakt geen deel uit van het beslismodel en vervult vanuit economische overwegingen niet de taken die zouden kunnen bijdragen aan het oplossen van de problemen op de woningmarkt. Een verandering in houding van de markt lijkt om dezelfde economische redenen niet realistisch. Overheidsingrijpen op een gedeeltelijke vrije markt ligt gevoelig en moet kunnen worden gerechtvaardigd. Een nieuwe verdeling van taken in de gereguleerde sector vraagt om nieuwe afspraken tussen overheid, corporaties en marktpartijen. Daarnaast is de toekomstige toegankelijkheid van de woningmarkt in de binnenstad afhankelijk van het politieke vraagstuk of bewoning door verschillende inkomensgroepen hier noodzakelijk wordt geacht.

Om binnen de grenzen van het beslismodel de ongewenste situatie om te zetten in een gewenste situatie moeten centrale- en decentrale overheden gezamenlijk tot een passende compromis komen.

Tot slot moet het voorstel voor vernieuwing of uitbreiding van het Woningwaarderingssysteem in een breder perspectief worden gezien: de rijksoverheid kan door middel van een nieuw waarderingssysteem haar invloed op de woningmarkt terugwinnen en krachtiger invulling geven aan haar overheidstaken als het gaat om het voorzien in de woningbehoefte en de bescherming van kwetsbare inkomensgroepen op de woningmarkt.

Referenties

Beuzenverg V. & Corèl A. (2018) *Maatwerk bij woningtoewijzing – verkenning naar maatwerk bij woningtoewijzing door woningcorporaties*. Den Haag: Platform 31

Bertram, A. & Helderma, J.K. (2008). *Wat gaan we doen met de corporaties?* In Don, F.J.H. (Red.) *Agenda voor de woningmarkt*. Preadviezen van de Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde. Amsterdam: KVS

CBS Statline (2018) *Kerncijfers Wijken en Buurten*. Geraadpleegd op 26-09-2019 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2018/30/kerncijfers-wijken-en-buurten-2018>

CBS Statline (2019) *Voorraad woningen, eigendom, type verhuurder, bewoning, regio*. Geraadpleegd op 03-02-2020 via <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?fromstatweb>

Clifford, N., Cops, M., Gillespie, T. & French, S (2016). - *Key Methods in Geography*. 3^e editie. Londen: Sage Publications

CPB (2008) *Economische effecten van de regulering en subsidiëring van de woningmarkt*. Geraadpleegd op 10-12-2019 via <https://www.cpb.nl/sites/default/files/publicaties/download/economische-effecten-van-regulering-en-subsidiering-van-de-huurwoningmarkt.pdf>. Den Haag: Centraal Planbureau

CPB (2017) *Prijselasticiteit van het woningaanbod*. Geraadpleegd op 11-12-2019 via <https://www.cpb.nl/publicatie/prijselasticiteit-van-het-woningaanbod>. Den Haag: Centraal Planbureau

CPB (2018) *Oververhitting op de Nederlandse huizenmarkt?* Geraadpleegd op 11-12-2019 via <https://www.cpb.nl/publicatie/cpb-risicorapportage-financiele-markten-2018>. Den Haag: Centraal Planbureau

Dagblad van het Noorden & De Groene Amsterdammer (2019) *Particuliere beleggers kopen Groningen op, starters en sociale huurders hebben het nakijken*. Geraadpleegd op 26-09-2019 via <https://www.dvhn.nl/groningen/Particuliere-beleggers-kopen-Groningen-op-starters-ensociale-huurders-hebben-het-nakijken-24501001.html>. Groningen: Dagblad van het Noorden

De Groot, C. & Spiegelhaar, L. (2019) *Kwartaalbericht Woningmarkt* – Geraadpleegd op 26-06-2019 via <https://economie.rabobank.com/publicaties/2019/augustus/groei-huizenprijzen-amsterdam-zwakt-af-rest-nederland-volgt/>

Ferrari, E. (2012) *Competing Ideas of Social Justice and Space: Locating Critiques of Housing Renewal* in Theory and in Practice, *International Journal of Housing Policy*, 12:3, 263-280, Geraadpleegd op 03-02-2020 via: 10.1080/14616718.2012.709668

Gemeente Groningen (2015) *Woonvisie – Wonen in de Stad*. Groningen: Gemeente Groningen

Gerrichhuizen, L.G., G.J. Arts & R.M. Dunnen (1999) *De dynamiek in de ordening van de volkshuisvesting – Een bestuurlijk-maatschappelijke analyse van de Nota Heerma*. Den Haag: Gerrichhuizen & Partners

Glasbergen, P. & Simonis, J. B. D. (1979) *Ruimtelijk beleid in de verzorgingsstaat : onderzoek naar en beschouwing over de (on)mogelijkheid van een national ruimtelijk beleid in Nederland*. Amsterdam: Kobra

Glass, R. (1964) Introduction to London: aspects of change. Centre for Urban Studies, London. pp. 132–158. Oxford: Blackwell)

Hamnett, C. (2003). *Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001*. *Urban Studies*, 40(12), 2401–2426. Geraadpleegd op 02-02-2020 via <https://doi.org/10.1080/0042098032000136138>

Jessop, B. (2001) *Institutional (re)turns and the strategic-relational approach*, *Environment and Planning A*, 33: 1213-1235.

Jonkman, A., & Janssen-Jansen, L. (2015). *The "squeezed middle" on the Dutch housing market: How and where is it to be found?* *Journal of Housing and the Built Environment*, 30(3), 509-528. Geraadpleegd op 02-02-2020 via www.jstor.org/stable/43907344

Londen, B., & Palen, J. (1984) *Gentrification, Displacement, and Neighborhood Revitalization*

Lupton, R. & Tunstall, R. (2008) *Neighbourhood regeneration through mixed communities: a 'social justice dilemma?'*, *Journal of Education Policy*, 23(2), pp. 105-117.

Minichiello, V. et al. (1995) *In-depth Interviewing: Principles, Techniques, Analysis*. 2^e editie. Melbourne: Longman Cheshire

Nelissen, N.J.M. (1992) Besturen binnen verschuivende grenzen, Inaugurele rede, Kerkebosch, Zeist.

Priemus, H. (1995), How to abolish social housing? The Dutch case. *International Journal of Urban and Regional Research*, 19: 145-155. Geraadpleegd op 04-05-2020 via :10.1111/j.1468-2427.1995.tb00495.x

Priemus, H. (2000) *Mogelijkheden en grenzen van marktwerking in de volkshuisvesting*. Utrecht: Nethur & DGVH Partnership.

Roo, G. de (2013) Abstracties van Planning: Over processen en modellen ter beïnvloeding van de fysieke leefomgeving. Coöperatie InPlanning UA, Groningen.

Smith, N. (1987). Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462-465. Geraadpleegd op 04-02-2020 via www.jstor.org/stable/2563279

Sorgdrager M., van Dalen, R (2019) *Nieuwbouw op de kaart*. Geraadpleegd op 10-12-2019 via <https://www.dvhn.nl/groningen/Groningen-bouwt-erop-los-met-duizenden-woningen-maar-krapte-op-woningmarkt-blijft-waarom-is-het-toch-zo-moeilijk-25066443.html>. Groningen: Dagblad van het Noorden

Van der Harst, F. & De Vries, P. (2019) *Kopen om te huren - Onderzoek naar veranderingen in eigendomsverhoudingen op de woningmarkt*. Groningen: Kadaster

Van Middelkoop, M & Schilder, F. (2017) *Middeninkomens op de woningmarkt – Ruimte op een krap speelveld*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Woonbond (2012) *Huurders voelen crisis woningcorporaties*. - Geraadpleegd op 26-09-2019 via <https://www.woonbond.nl/nieuws/huurders-voelen-crisiswoningcorporaties> geraadpleegd op 26-09-2019

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (2014) *Tendrapportage woningcorporaties 2007-2014: investeringen, kasstromen en financiering.*
Huizen: Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Wetenschappelijke Raad voor Regeringsbeleid (2006) *Lerende overheid – Een pleidooi voor probleemgerichte politiek.*

Bijlage 1: Transcript interview 1 (Lefier – adviseur maatschappelijk thema's)

Datum & locatie	14 november 2019, 15:00 uur – Kantoor Lefier, Winschoterdiep 50 Groningen
Omschrijving/bestandsnaam opname	ES – Lefier
Tijdsduur	42 minuten
Soort Transcriptie	Woordelijke transcriberen

Spreker1 = interviewer (Casper Wiegman)

Spreker2 = Geïnterviewde S.

*** Start transcriptie

Spreker1

Wat het doel is van mijn scriptie: het gaat om de transformatie van binnensteden en ik heb binnen dat spectrum gekozen om te kijken naar hoe de gemeente Groningen in de toekomst kan garanderen dat de binnenstad kan blijven voor lage- en middeninkomensgroepen, die heb ik natuurlijk gedefinieerd. Daar speelt Lefier natuurlijk ook een rol in.

Spreker2

Zeker

Spreker1

Mijn vragen gaan met name over hoe jullie de samenwerking met de Gemeente zien, dat soort zaken, welke beleidsinstrumenten zou jullie er graag bij zien, welke werken goed of daar is daar nog veel over onduidelijk?

Spreker2

Je studeerde geografie of planologie?

Spreker1

Technische Planologie, al heet het tegenwoordig Spatial Planning & Design, omdat het tegenwoordig allemaal internationale studies worden natuurlijk.

Spreker2

Ah oke, ik heb Social Spatial planning gedaan, of Sociale Planologie.

Spreker1

Hier ook in Groningen?

Spreker2

Ja, jij bent meer voor de techniek en eh?

Spreker1

Nou het klinkt misschien heel technisch, maar dat is het eigenlijk niet hoor.

Spreker2

Nee, maar het gaat wel meer over infrastructurele zaken. Sociale Geografie ging meer over mensen.

Spreker1

Demografie staat daar mee centraal, klopt.

Spreker2

Volkshuisvesting is natuurlijk wat van beide.

Spreker1

Ja precies, nee hier zit meer infrastructuur, water en planning, de tekentafelkant in.

Spreker2

Wat is nu echt je hoofdonderzoeksvraag?

Spreker1

Mijn hoofdonderzoeksvraag is 'hoe houdt de gemeente Groningen de binnenstad in de toekomst toegankelijk voor lage- en middeninkomensgroepen'.

Spreker2

Je bent nu bezig met je dataverzameling, je het ook eerst een stuk literatuur studie gedaan?

Spreker1

Daar ben ik nog mee bezig, maar heb ik wel grotendeels af inderdaad. Ik ben nu nog bezig met rapporten van het Sociaal Cultureel Planbureau, Planbureau voor de Leefomgeving, dat soort zaken. Heel veel dingen zijn wel toegespitst op het landelijke gebeuren, maar als dan inzoomt op de grote steden dan komt dat in veel gevallen overeen, behalve het demografische aspect, dat hier natuurlijk nogal afwijkt, van veel andere steden, omdat we hier meer alleenstaanden hebben, een groter percentage jonge mensen. En we zitten hier in een krimpgedebied met een stad die wel booming is, dat is wel interessant.

Spreker2

Ja, en een groot verzorgingsgebied. Zal ik je ook nog even wat vertellen waarom ik hier zit? We hebben namelijk eerst nog gedacht aan een programmamanager of een assetmanager, maar ik werk in het stuurteam Maatschappelijk Presteren, we hebben bij Lefier een stuurteam Vastgoed, Maatschappelijk Presteren en Financiën en wij zeggen altijd: vastgoed is een middel om je maatschappelijke doelstellingen te bereiken, we zijn natuurlijk als corporatie een maatschappelijke organisatie, wij willen voldoende betaalbare woningen voor bij uitstek mensen met een lage portemonnee, die ook voldoende kwaliteit hebben. We werken heel veel als stuurteams samen, want we zeggen je hebt vastgoed daarvoor nodig, maar ook financiën, middelen. Maar waar is nu eigenlijk behoefte aan, als je het hebt over woningbehoefte, beschikbaarheid, woonruimteverdeling, dat soort thema's liggen bij het stuurteam Maatschappelijk Presteren. Dat is een beleidsdossier waar ik aan werk, woonruimteverdeling, dus dat gaat ook heel erg van: hoe zorg je voor voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep die wij huisvesten, dus volgens mij sluit dat wel heel erg mooi aan bij waar jouw scriptie over gaat.

Spreker1

Ja

Spreker2

Ik zou zeggen stel je vragen, dan probeer ik daar zo goed mogelijk antwoord op te geven

Spreker1

Weidt vooral uit mochten er zaken zijn die er bij aansluiten uiteraard

Spreker2

Mochten dingen zijn waarvan in denk, goh, dat weet ik niet precies, dan zal ik ze even opschrijven en dan kan ik misschien nog even bij een collega kijken en dan kan ik je dat toe mailen.

Spreker1

Uitstekend!

Het kan ook best zijn dat sommige vragen meer van toepassing zijn op de gemeente zelf, we zien wel waar we terechtkomen.

Spreker2

Precies

Spreker1

Mijn eerste vraag is welke rol volgens jullie de gemeente Groningen speelt op woningmarkt in de binnenstad van Groningen en is dat ook juiste rol in jullie ogen? Ik weet inmiddels dat woningcorporaties onderling meer samenwerken en met de gemeente samenwerken dan dat je in het eerste opzicht zou denken, is die poortwachtersrol die de gemeente lijkt te spelen, is dat de juiste of mag dat wel meer een sturende rol in zitten?

Spreker2

Ik denk inderdaad dat de gemeente een hele belangrijke regiefunctie heeft, zij gaan over locaties met name natuurlijk. Zeker in een stad als Groningen waar een grote uitbreidingsbehoefte ligt, we kunnen allemaal mooie plannen bedenken, maar als we de locaties niet hebben kunnen we ze ook niet realiseren, dus dat is echt wel waar het in Groningen heel erg wringt. De gemeente heeft de regie over die locaties, die bedeed ook die locaties. De ene keer zeggen: we willen dat Nijestee daar gaat bouwen en de andere keer gaat het misschien wel naar een vastgoedontwikkelaar, en dus niet naar een corporatie. Dus als je het hebt over: de gemeente heeft een belangrijke rol in het toebedelen van locaties aan volkshuisvesters, dus in die zin: wij stellen onze eigen doelen als corporatie, we willen er voor mensen met een lage portemonnee zijn, midden inkomens ook.

Voorheen waren we er daar altijd wel voor, toen werden we heel erg beperkt door de nieuwe Woningwet. Nu ontstaan er weer nieuwe mogelijkheden om er ook voor die doelgroep te zijn, maar daarmee is het wel altijd een afweging: als we voor middeninkomens gaan bouwen kunnen we niet voor een andere inkomensgroep bouwen en dan moet je heel goed met elkaar nadenken, 'waar is die behoefte in de stad?'

Dat doen we ook wel door ons woonruimteverdeelsysteem die we hebben als corporaties onderling, daarmee monitoren we wacht- en zoektijden, dus als iemand die in een gezinswoning wil van een corporatie, die heeft een gemiddelde wachttijd van bij wijze 5 a 6 jaar, dat is lang. Als je daar echt op aangewezen bent, zo'n sociale huurwoning, dan kan dat echt wel gaan wringen, en dan heb je misschien ook wel een toenemende kans op daklozen, wat je ook wel in de stad ziet.

Het zit 'm heel erg in voldoende locaties hebben om je aanbod te creëren.

Ik vind dat de gemeente daar een hele belangrijke rol in heeft, want als die hun locaties vooral verkopen aan commerciële partijen, vastgoedbeleggers, commerciële bellegers, dan betekent dat direct wat de corporaties.

Spreker1

En ook voor het middensegment?

Spreker2

Ja, ook voor het middensegment. Wij zien dat een beetje van de 720 en 1000, er zijn ook veel commerciële beleggers die boven die 1000 zitten, maar ook wel die zien dat er markt is voor het iets goedkopere segment en dan bouwen we gewoon wat kleiner. Dat moeten we met elkaar gaan monitoren, en met name de stad die weet wat er voor bouwprogramma's zijn. Wij weten als corporaties niet wat allerlei vastgoedbeleggers gaan bouwen. Daar proberen we afspraken, prestatie afspraken over te maken. Hoe ziet het bouwprogramma er de komende 5 jaar uit? Welke aandeel van die plannen is gericht op sociale huur en welk deel gaat naar midden huur of misschien wel daar boven? En dat is de rol van gemeente om daar wat van te vinden, om daar op te sturen. Volgens mij kunnen ze dat doen door te kijken aan wie zij die locaties verkopen of toebedelen.

Spreker1

Dus daar is samenwerking erg belangrijk?

Spreker2

Ja. En Nijestee is een corporatie die al heel duidelijk een visie heeft op die middeninkomens, die willen ongeveer een kwart, 25% voor die doelgroep realiseren. Wij zijn daar nog iets minder standvastig in. We zien wel dat dat een groep is die het ook moeilijk heeft op de woningmarkt. We zijn nu aan het nadenken hoe we die doelgroep meer kunnen bedienen, maar gaan we dat overal in de stad doen of gaan we dat misschien meer doen in buurten waarvan we zeggen: daar zou een gemixte doelgroep wel wenselijk zijn. Daar gaan corporaties dus soms ook net weer wat anders mee om. Het is goed om te weten wat corporaties met zo'n locatie zouden willen, voor welke doelgroep en op basis daarvan een keuze maken.

Spreker1

Wat betreft samenwerking, of tegenwerking, ligt daar een potentiële verbetering, op dat vlak?

Spreker2

Dat denk ik wel. We werken heel erg samen aan een woonvisie en daarin gaat het ook over hoe wringt het op de markt, hoe gaan we daar mee om. Als corporaties hebben we ook een regiegroep Woonruimteverdeling, daarin doen we ook voorstellen over hoe we de markt beter zouden kunnen bedienen en dat komt ook op bestuurlijk overleg bij de gemeente, die vinden dat daar dan ook wat van. De prestatieafspraken zijn ook allemaal gericht op samenwerkingsafspraken, procesafspraken ook, hoe gaan we monitoren, dat soort zaken.

Maar je merkt ook wel, wij hebben minder van doen met politieke keuzes en de gemeente dat is natuurlijk ook maar net wie er wethouder is, waar die de voorkeur aan geeft en dat is nog wel eens lastig. Het is belangrijk dat je heel transparant bent naar elkaar en daar ook goed afspraken over maakt en dat het niet iets is als vriendjespolitiek natuurlijk.

Spreker1

Als we het over toekomstplannen hebben, we kennen momenteel het probleem dat net als geschetst is van het middensegment, die wat betreft sociale huur natuurlijk een beetje buiten de boot vallen en de andere kant zien dat particuliere beleggers toch kiezen voor minder risico wat betreft mensen die het niet kunnen betalen, maar wel zoveel mogelijk geld willen verdienen in veel gevallen, waardoor de groei in het middensegment eigenlijk het aanbod verkleint, dat is een trend zie zich voordoet, zijn daar andere trends die jullie de komende 5 a 10 jaar verwachten voor deze inkomensgroepen? Bijvoorbeeld dat een bepaalde groep afneemt of toeneemt?

Spreker2

Wij laten altijd woningmarktonderzoek doen, hierin focussen we ons ook op de inkomensgroepen en hierin zien we dat met name die secundaire doelgroep gaat toenemen en in Groningen hebben we

ook een hele grote doelgroep die is aangewezen op die sociale voorraad, volgens mij ligt dat zelfs al op zo'n 66% die in die doelgroep valt met een inkomen tot die €38.000 ongeveer.

Dus het is zeker in een stad als Groningen dat je voldoende woningen hebt en die mensen dus passend kan toewijzen.

Wij zien wel dat die secundaire doelgroep, die net tussen wal en schip kan raken, dat die ook toeneemt en dat is ook de reden dat wij nu gaan nadenken: willen wij niet ook de komende 10 jaar zo'n 120 woningen realiseren voor middeninkomens en niet alleen om die doelgroep te bedienen, maar ook omdat wij het wenselijk vinden om niet alleen sociale huur in wijken te hebben, maar juist die mix van doelgroepen, ook in het kader van leefbaarheid. Plus, als op wij woningen in het middensegment een iets hoger rendement kunnen behalen, dan kunnen die extra inkomsten weer naar die sociale voorraad. Dus dan kunnen we de risico's die we daar lopen qua rendement, weer afdekken. Zeker als je het hebt over nieuwbouw, dan is het heel moeilijk om nog goedkope voorraad te realiseren. Heel veel nieuwbouw ligt vaak al boven de eerste aftoppingsgrens, of je moet heel klein gaan bouwen, of op minder gewilde locaties. Dat is ook wel een instrument waarvan wij zeggen: als een woning op een niet heel gewilde locatie ligt, dan kun je er dus ook minder huur voor vragen. Dat is wel lastig, hoe ga je om met je huurprijsbeleid en als je dan voor die groep woning wil realiseren, waar doe je dat dan?

Mensen hebben over het algemeen wel wat meer over voor een duurdere woningen die op een betere locatie staat dan wanneer je een midden huurwoning in een buitenwijk hebt.

Spreker1

Richting Selwerd

Spreker2

Ja, Selwerd, Paddepoel

Spreker1

Er zijn de afgelopen jaren nogal wat beleidsinstrumenten bijgekomen, waar de gemeente gebruik van maakt, zoals de verhuurdersvergunning, de onttrekkingsvergunning, dat soort zaken, huisvestingsverordening. Zijn er volgens jullie beleidsinstrumenten die nu nog ontbreken, of die anders moeten worden toegepast en in de toekomst wel noodzakelijk zijn om die binnenstad toegankelijk te houden voor mensen met wat minder financiële slagkracht?

Ofwel dat zij in dat middensegment vallen, waardoor dat segment groter wordt terwijl het aanbod niet groeit?

Spreker2

Die huisvestingsverordening wordt volgens mij weer herijkt, dus dat is wel een belangrijk punt om met elkaar weer te kijken: hoe ziet dat verdeelvraagstuk er nu uit. Maar echt instrumenten, extra instrumenten, nee

Spreker1

Kan ook iets zijn waar jullie zelf over hebben nagedacht van: als ze het op die manier zouden doen dan zou dat voor ons extra mogelijkheden bieden om dingen als te kunnen doen, iets wat nog niet gerealiseerd is dat zou ook kunnen.

Spreker 2

Ik weet zo niet wat voor nieuwe instrumenten ik zou aan moeten denken, heb je iets waar ik aan zou kunnen denken?

Spreker1

De gemeente heeft bijvoorbeeld, met name over particuliere beleggers, over een woonplicht gehad, maar die noemen allemaal dat dat niet realistisch is, want als zij meerdere panden hebben zouden ze er maar in één kunnen wonen, dus zij dat voor hen tegenwerken

Spreker2

Oh ja, ja dat vind ik inderdaad ook raar. Maar je merkt nu, zeker in een stad als Groningen, dat veel particuliere beleggers, een paar hele grote maar ook heel veel hele kleine voor hun kinderen een woning kopen en die vervolgens verhuren, dus dat zou een instrument zijn om iets meer grip te krijgen dat er voldoende starterswoningen blijven of dat ze tegen normale huurprijzen verhuurd worden, dat zijn voor de gemeente wel belangrijke instrumenten, maar ik weet niet of wij daarmee als corporatie nou echt geholpen zijn, ik denk het eigenlijk niet.

Voor ons is het allerbelangrijkste dat voldoende locaties zijn en betaalbare locaties waar wij mogelijkheden hebben om sociale huur te realiseren.

Waar je nog wel mee zit soms; wij hebben nog best veel monumenten, daar gelden vrij strenge regels voor. Er zijn ook bepaalde wijken met een beeld kwaliteit, waar je niet zo veel aan kunt doen, waar je bijvoorbeeld niet hoger mag bouwen dan 4 of 5 lagen of misschien nog wel minder, terwijl de woningen die daar staan misschien niet altijd van hele goede kwaliteit meer zijn, waar er bij wijze van 10 woningen zou willen slopen en 30 willen terugbouwen, want dan kun je iets doen aan het extra toevoegen van sociale huurwoningen, maar dan zit je wel met beperkingen als je het hebt over beeldkwaliteit en dat je niet te veel gestapeld mag bouwen.

Spreker1

Dat zou een van de dingen zijn die je zou kunnen noemen.

Spreker2

Ja, dat je dat soort regels meer loslaat, maar aan de andere kant vinden wij het ook wel weer heel belangrijk dat je niet zomaar overal alles mag neerzetten.

Spreker1

Uitstraling van een stad is natuurlijk ook belangrijk wat dat betreft

Spreker2

Zeker is dat heel erg belangrijk. Je wil niet, en dat proberen wij ook steeds wel te doen als we ergens iets slopen waarvan we denken we denken... wat je terugbouwt moet ook passen in het straatbeeld dat er al is. Wij vinden dat dat behouden moet blijven, maar dat zorgt wel dat we niet in elke wijk waar wij bezit hebben echt woningen kunnen toevoegen.

Spreker1

Terwijl die wens er wel is

Spreker2

Ja, die wens om woningen toe te voegen, en daar vraagt de stad ook om, dat zie je ook aan de inkomensontwikkelingen, die vraagt om meer sociale huurwoningen en ook om meer midden huurwoningen én ook om meer koopwoningen en dat is het probleem in de stad, er is bijna overal een tekort aan. Het gevaar ligt een beetje in, en daar zou de gemeente misschien ook wel wat meer een rol in kunnen hebben, dat we niet allemaal hetzelfde gaan bouwen: tweekamerappartementen van 50 á 60 vierkante meter, want dat is wat je nu nog, met de hoge bouwkosten, nog kunt realiseren in de nieuwbouw, maar dat is ook een product dat wellicht over een aantal jaren minder populair is. Dat is wel waar de gemeente volgens mij veel op moet gaan sturen; er worden heel veel jongeren woningen nu gebouwd, er is ook een uitbreidingsopgave als je het hebt over jongerenwoningen, maar zorg dan wel dat die woningen op termijn ook geschikt zijn voor ouderen of voor andere doelgroepen. Ook daarin vind ik het belangrijk dat gemeenten echt een regierol hebben, plus het faciliteren van de locaties.

Spreker1

Wat betreft die locaties kwam bij eerdere gesprekken naar voren dat wanneer je het met name over

de binnenstad hebt dat het slechts nog om vlekjes gaat waar echt nieuw ontwikkelt zou kunnen worden en dat zelfs die nu bijna allemaal wel...

Spreker2

Ja, Eemskanaalzone, Suikerunieterrein

Spreker1

Dan zit je al buiten die binnenstad natuurlijk. Suikerunie ligt wel een opgave wat betreft

Spreker2

De gemeente gaat wel over bestemmingsplannen, als iets nu een kantoorpand is, en dat zou mogelijk een woonlocatie kunnen worden, dan moeten zij hun bestemmingsplan wijzigen, dus wij zijn in z'n heel erg afhankelijk van hoe zij omgaan met dat soort ontwikkellocaties.

Wij kunnen wel grond gaan aankopen, maar in de stad is er geen grond meer aan te kopen, behalve dan Meerstad en Reitdiep, maar dat ligt dan al weer.. we vinden het belangrijk, zeker voor groepen met een laag inkomen dat die ergens goed met het openbaar vervoer kunnen komen en dicht bij voorzieningen zitten, daarom gaan niet zomaar uitwijken aan de rand van de stad omdat daar misschien nog wel grond is.

Spreker1

Nee precies. Daar op inhakend is jullie inziens ook een politiek vraagstuk of je moet willen dat de binnenstad toegankelijk blijft voor lage- en middeninkomensgroepen? Je kunt ook zeggen: die paar miljoen die je kunt besteden in de binnenstad kun je wellicht iets verderop veel meer voor doen, hebben jullie daar een bepaalde visie in, kunnen we voor dat geld buiten het centrum meer bouwen, dan zouden we er toch voor kiezen om, als de kans zich voor doet, dat wel heel centraal te doen?

Spreker2

Ik denk dat wij net als de gemeente wel een beetje staan achter de visie: we willen een inclusieve stad zijn en inclusieve wijken, dus voor iedereen. Als je het hebt over elite wijken, zoals in Groningen-Zuid, zeker als je het hebt over leefbaarheid, zijn wijken met alleen maar corporatiebezit niet wenselijk. Volgens mij is dat ook iets waar de gemeente een rol in heeft, om te kijken hoe we tot gemixte wijken kunnen komen.

Heel veel mensen een woning zoeken in de stad, willen ook echt in de stad wonen, er is maar een klein gedeelte die zegt: dan ga ik wel naar Bedum of dan ga ik wel naar Hoogezand-Sappemeer, of dan ga ik wel uitwijken naar verder van de stad af, dus ergens denk ik: wij gaan in hele buitenwijken allemaal aanbod creëren als wij denken: dit staat in Hoogezand-Sappemeer bijvoorbeeld ook.

Spreker1

Dus mensen die er al voor kiezen om verder weg te gaan wonen, zouden dan ook een extra stap doen om daar te gaan wonen?

Spreker2

Ja, wellicht. Maar het probleem is wel: we werken in Groningen met Woningnet, dus als je in Groningen wil wonen dan moet je je daar ook op inschrijven. Toevallig zijn we in Drenthe net bezig met een samenwoondeelruimtesysteem: ook al ben je woningzoekende in Emmen, je ziet ook het aanbod op al die andere plekken en dan kan iemand ook een bewustere keuzen maken: ik ga in een goedkopere woning net buiten Emmen of Assen wonen want daar kan ik wel voor wat minder geld een woning vinden die ik nodig heb, maar in de Stad is dat niet zo, daar heeft de Stad een eigen aanbod. Er zijn wel wat ontwikkelingen, of je daar niet wat meer samen in zou kunnen optrekken. Haren en Ten Boer komen nu bij Groningen, dus ook die corporaties sluiten nu wellicht aan bij Woningnet. Dan krijg je wel de vraag: gaan die woningzoekenden dan niet ineens massaal reageren

op woningen in Haren of Ten Boer, waardoor daar verschuivingen ontstaan.

Spreker1

Zou dat direct een probleem zijn?

Spreker2

Dat zou denk ik niet direct een probleem zijn, maar ik kan mij ook voorstellen dat mensen die in Ten Boer wonen het liefst hebben dat daar mensen komen wonen die iets met Ten Boer hebben en niet alleen daar komen wonen omdat daar snel en goedkoop een woning beschikbaar is. **Ik denk dat het heel belangrijk is dat je in de stad een mix houdt van sociale huur, midden huur en koop, maar wat je nu juist in de stad ziet is heel veel mensen die een woning willen kopen wegtrekken uit de stad omdat daar eigenlijk niet voldoende aanbod voor is.**

Wij vinden het vooral belangrijk dat je een inclusieve stad bent met voor allerlei groepen aanbod, dus niet dat je straks in de binnenstad alleen maar huurwoningen kunt vinden voor meer dan 1000 euro per maand.

Spreker1

Jullie zien dat dus wel als een taak voor zowel de politiek, de gemeente als voor de woningcorporaties is weggelegd, maar zoals je het beeld schets zijn jullie daarvoor wel heel erg afhankelijk van de gemeente, dus wat die jullie op het bordje legt: locaties die jullie krijgen toebedeeld en dat soort zaken.

Spreker2

Ja, als je het hebt over het Suikerunieterrein of de Eemskanaalzone, daar zat eerst een **bestemmingsplan op, waarna is gezegd: dat willen we voor wonen beschikbaar stellen, dan moet je wel als corporatie heel nadrukkelijk aangeven bij de gemeente: wij willen ook aanspraak maken, wij willen ook woningen realiseren en dan met elkaar in overleg wat voor woningen gaan we daar dan realiseren. Het zou denk ik verkeerd zijn als een gemeente alleen maar haar grond zo duur mogelijk gaat verkopen aan commerciële bellegers, dan kunnen wij als corporatie niet zoveel meer.**

Dan kun je alleen nog je eigen locaties slopen en weer terugbouwen, maar dat is ook niet altijd wenselijk.

Spreker1

Nog een laatste vraag, met name over die wetgeving. Zijn daar in dingen waar jullie tegenaan lopen in de zin van: er zijn teveel zaken die vanuit de gemeente zijn vastgelegd, de restricties waar wij aan vast zitten als we iets willen realiseren, of is dat niet echt het eerste dat speelt en gaat het meer om de beschikbaarheid van locaties?

Spreker2

Dat is wel een lastige vraag.. waar lopen wij tegenaan?

Spreker1

De beschikbaarheid in die binnenstad is dus een probleem, maar binnen de zaken die wel beschikbaar zijn, hoe liggen de mogelijkheden daar om wel iets te realiseren? Je gaf aan: we zitten met bepaalde panden die we niet zomaar mogen slopen, zijn er nog meer dingen die het makkelijker maken, als de gemeente iets schrappt of toevoegt?

Spreker2

Ik denk dat ik die vraag zou moeten terugleggen bij onze vastgoed realisatie, want die weten meer aan wat voor restricties ze gebonden zijn. **Er komt natuurlijk wel steeds meer wet- en regelgeving bij: aardbevingsbestendig, het liefst allemaal energiezuinig, dat brengt allemaal kosten met zich mee en in die zin zorgt dat wel voor beperkte financiële mogelijkheden en dat resulteert bijvoorbeeld in kleinere woningen die wij gaan bouwen want anders kun je het niet financieren.**

Er is dus veel meer wet- en regelgeving rondom verduurzaming en aardbevingsbestendigheid gekomen, maar het is niet dat ik zeg dat dat anders zou moeten want ik vind het heel goed dat dat er

s.

Spreker1

Maar dat brengt dus wel onbedoeld veel restricties met zich mee

Spreker2

Ja natuurlijk. En je bent met de gemeente ook bezig met een warmtetransitie, de gemeente zet in op Warmtestad of alternatieve warmtebronnen. Wij willen ook graag weten wat voor visie de gemeente daarop heeft zodat wij ook ons daarin kunnen aanpassen, voorheen hadden wij namelijk een heel ander energiebeleidsplan, we probeerden zoveel mogelijk woningen nul-op-de-meter te maken, dus middels warmtepompen en dat soort dingen. In Paddepoel hebben we nu bijvoorbeeld de Polaris, die hebben we al zo gemaakt dat we die straks aan kunnen takken op een warmtenet, dus in die zin ben je ook afhankelijk van wat gemeenten willen en kunnen als je het hebt over energietransitie. Maar dat is niet iets waarvan ik denk dat zorgt echt voor dat wij bepaalde dingen niet meer kunnen bouwen, behalve dan dat de bouwkosten nu zo hoog liggen dat je dat ziet dat dat zich uit in wat je dan bouwt.

Ja en verder het enige, je bent dus erg afhankelijk van bestemmingsplannen en er liggen in de stad misschien nog wel mogelijkheden om bedrijfspanden om te bouwen tot woningen.

Spreker1

Wat ik begreep ligt daar momenteel wel een beetje een stop op, de voorraad die daar van is en wat er is omgebouwd zoals de Zwarte Doos en dat soort panden, dat dat wel in een eindfase zit en ze zelfs landelijk willen dat remt.

Spreker2

Ja en er is ook gewoon behoefte aan bedrijfspanden in binnensteden.

Spreker1

En je moet de leegstandsfrictie faciliteren wat dat betreft.

Spreker2

Ja. Ik weet niet zo goed wat de gemeente nog meer zou kunnen doen, in aanpassing van instrumenten. Er ligt natuurlijk ook nog wel een opgave in Groningen als je het hebt over woningen, toegankelijkheid en doorgankelijkheid, scootmobielstallingen, die opgeladen moeten worden, dan zit je weer gebonden aan allerlei wet- en regelgeving rondom veiligheid. En waar we nog wel eens tegenaan lopen realiseer ik mij nu: als je bepaald vastgoed realiseert hoort daar ook parkeerplekken bij.

Spreker1

Dat is in de binnenstad minder relevant natuurlijk

Spreker2

Ja dat is in de minder relevant, maar zeker als je een complex voor jongeren realiseert dan denk je: die parkeernormen zouden daar wat losser gelaten kunnen worden. Maar tegenwoordig hebben ook steeds meer jongeren op jongere leeftijd een auto. Landelijk speelt er meer, om meer middenhuur te realiseren, dus daar wordt al hard aan gewerkt, dus dat is niet iets waarvan ik zeg daar moet de gemeente nog heel veel aan doen. Wij werken ook met de gemeente aan de convenant rondom studentenhuusvesting, want dat is wel een trend die wij zien in de stad Groningen, je ziet best wel veel studenten in particuliere woningen en best wel een klein deel in corporatiebezit. Wij hebben als Lefier wel gezegd: we zijn er ook voor die doelgroep, maar als daar allerlei restricties voor gaan gelden dan raakt dat ons wel.

Als de gemeente ons gaat vragen om meer studentenwoningen te gaan bouwen dan kunnen we over het algemeen weer minder voor een andere doelgroep bouwen, maar dat heeft ook weer met die schaarste aan locaties te maken.

Spreker1

Dat hangt dus iedere keer af van de toekomstplannen in die woonvisie

Spreker 2

Ja, in zo'n woonvisie moet landen! hier zit de grootste druk, voor die groep moeten we als eerste gaan bouwen en een bepaald deel daarvan moet sociale huur zijn en daar kan de gemeente op sturen. Op een locatie moet 30% sociale huur zijn en een gedeelte middenhuur dan nog, dan helpt dat wel, dat wij dan voor die groep kunnen gaan bouwen.

Spreker 1

Volgens mij kom ik hier een heel eind mee!

*** Einde transcriptie

Bijlage 2: Transcript interview 2 (Patrimonium – manager Vastgoed)

Datum & locatie	15 november 2019, 09:00 uur – Kantoor Patrimonium Peizerweg Groningen
Omschrijving/bestandsnaam opname	KvdB – Patrimonium
Tijdsduur	39 minuten
Soort Transcriptie	Woordelijke transcriberen

Spreker1 = interviewer (Casper Wiegman)

Spreker2 = Geïnterviewde B.

*** Start transcriptie

Spreker 1

Bedankt voor uw tijd en daarmee uw hulp bij het verzamelen van informatie die ik kan gebruiken bij mijn bachelor scriptie

Spreker 2

Ja, geen probleem. Je moet mij wel even helpen, want ons contact is inmiddels drie weken geleden.

Spreker1

Ik studeer Technische Planologie, Spatial Planning en Design en ben bezig met mijn bachelor scriptie. Hierbij draait het om de transformatie van binnensteden en daarin ben je verder vrij om te kiezen wat je wil onderzoeken. Mijn interesse ligt bij de woningmarkt en dan met name de dynamiek die daar speelt en het lijkt mij interessant om de relatief complexe woningmarkt in Groningen te bekijken. Wat ik nu onderzoek is hoe de Gemeente Groningen de woningmarkt met name in de binnenstad in de toekomst toegankelijk kan houden voor lage- en middeninkomensgroepen.

Met andere woorden: heeft de Gemeente Groningen voldoende beleidsinstrumenten, is de gemeente alleen poortwachter of is er ook sprake van sturing, staan zij alleen in contact met de corporaties en is het middensegment in handen van de vrije sector. Het middensegment is natuurlijk momenteel een problematische groep aan het worden: een groeiende groep waar minder aanbod voor is.

Het zou in sommige gevallen zo kunnen zijn dat mijn vragen meer toegespitst zijn op bijvoorbeeld de Gemeente.

Spreker 1

Even kijken. De Gemeente Groningen speelt min of meer een opdracht gevende, of wel poortwachtersrol op de woningmarkt, specifiek in de binnenstad. Is de rol die de gemeente aanneemt, vanuit jullie optiek, de juiste? Of zou de gemeente een meer terughoudende rol moeten hebben, dan wel een actiever rol?

Spreker2

We hebben het alleen over de binnenstad he?

Spreker1

Het antwoord mag breder zijn, maar mijn vraagstuk gaat specifiek over de binnenstad

Spreker2

Dus specifiek de Diepenring, niet de Korrewegwijk, de Wijert en dat soort wijken?

Spreker1

Ik kan dat uiteraard meenemen, mocht daar sprake zijn van een samenhang, of juist niet.

Spreker2

Ik vind het wel goed dat de Gemeente Groningen stuurt op de woningmarkt en het verleden heeft ook wel uitgewezen dat dat heeft gewerkt, want we hebben hier in Groningen nog steeds een goede samenwerking tussen woningcorporaties en gemeente om toch ook op plekken waar het moeizaam is om nog vanuit de grondprijddruk sociale woningen te bouwen toch nog woningen te kunnen realiseren en ook te behouden, dus niet alles in de verkoop te gooien wat we in de binnenstad hebben.

Dus dat we daar voorzichtig mee omgaan. En zolang als ik in het werkveld zit, sturen zij op een ongedeelde stad, wat goed is voor de samenleving omdat ook mensen uit een lagere inkomensgroep dan opgroeien tussen mensen die een wat hoger inkomen hebben en uit onderzoek is ook wel gebleken dat dat een positief effect heeft op het geluk van mensen. Als je niet stuurt dan heb je kans op concentratie van armen op mindere plekken en rijken op de goede plekken. Dat kan leiden tot een samenleving die niet succesvol is en dat zie je terug in wijken waar heel veel sociale woningbouw is, waar sociale woningbouw de overhand heeft, daar leeft men ongezonder, is meer criminaliteit, dus je moet wel degelijk sturen als gemeente en dat is ook zeker een onderscheidend vermogen geweest van Groningen, om daar op te sturen, ten opzichte van steden in met name andere landen, in Nederland doen we dat aardig.

Spreker1

Dus die rol die zij hebben aangenomen, in het verleden al, ook misschien wel vanwege het sociale karakter, rood gekleurd, is dat dus de juiste rol, of zou dat nog wel sterker kunnen in sommige gevallen?

Spreker2

Ik denk dat ze dat al redelijk sterk doen en ik denk dat de binnenstad wel een opgave, om te kijken hoe kunnen we daar nog steeds sociale woningbouw realiseren én midden- huur en -koop en de verleiding is groter om dat niet te doen, vanuit de grondprijddruk en ik hoop van harte dat we bijvoorbeeld achter het station, als dat nog binnenstad is, wat ik vind van wel, dat daar ook wat voor het middensegment gebouwd zal worden en voor de sociale huur, dat de corporaties daarvoor een goede samenwerkingspartner zijn en wellicht ook op andere plekken.

De binnenstad is natuurlijk al redelijk gevuld, de gemeente stuurt ook wel op verkoop, dat de corporaties niet te veel verkopen, dus ze doen dat al met de middelen die ze hebben eigenlijk. Maar ook zij moeten keuzes maken, geld verdienen, dus zo nu en dan zal dat een spannende overweging zijn, maar ik denk dat ze dat tot nu toe best goed voor elkaar krijgen.

Spreker1

Oke. De gemeente heeft, en dat is vrij uniek ook wel als je kijkt naar andere steden, de afgelopen jaren nogal wat beleidsinstrumenten ontwikkeld om die woningmarkt een beetje te reguleren, zoals met de verhuurdersvergunning die onlangs nog weer is aangepast. Zijn daar beleidsinstrumenten bij die volgens jullie niet goed werken of die op een andere manier zou moeten worden ingezet, of juist dingen die missen?

Spreker2

Ja wat mist, en dat vindt de gemeente zelf ook, daar hebben we ook een dialoog over opgestart en dat komt ook in die nieuwe woonvisie van de gemeente, hoop ik of denk ik, dat is dat er in het middensegment niet gestuurd wordt op het Woningwaarderingssysteem, en wat krijg je dan: dat woningcorporaties volgens de WSS-punten (woningwaarderingssysteem red.) worden bepaald en daar wordt zelfs een afslag op gedaan binnen de Passendheidstoets, dus binnen het sociale segment is dat geen probleem, maar als het eenmaal door beleggers gebouwd wordt boven de '700 euro grens dan geldt dat systeem niet meer omdat er sprake is van een vrije markt en daar kunnen zij vragen wat ze willen en dat gaat zo ver dat er laatst zelfs huurwoningen bij opbod zijn verhuurd, dus je mag daar gaan huren als jij de hoogste huur biedt. De gemeente zou dat kunnen gaan reguleren, samen met de rijksoverheid, door een regeling te maken dat ook die mensen zich aan de WSS punten moeten houden, en dan worden woningen van circa 50 m2 ook nog gebouwd voor mensen die geen 700 euro kunnen betalen.

Dan hebben we nog steeds niet het echte middensegment, daarmee bedoel ik de verpleegkundigen die een goede baan heeft, gescheiden is en twee kinderen heeft, die misschien in de sociale huur niet aan bod komt, die heeft daar wellicht nog steeds niks aan, want als je een gewone eengezinswoning hebt dan doet die in de WSS punten ook al snel 900 euro in de nieuwbouw, dus ik denk dat we in Groningen erg moeten opletten, als we daar voor kiezen, ook gewoon in het koopsegment tot twee ton, voor starters, en mensen met 1 a 1,5 keer modaal, dat we daar ook gaan kijken: hoe kunnen we die mensen nog bedienen? Ik geloof niet dat dat in de binnenstad nog mogelijk is.

Spreker1

Vanwege het gebrek aan ontwikkeling, nieuwe ruimte?

Spreker2

Ja, en de vraag is ook of die mensen in de binnenstad willen wonen trouwens, want ik denk dat je dat met kinderen helemaal niet zo prettig woont in de binnenstad, dus ik denk dat je daarvoor veel meer in de schilwijken en de buitenwijken ruimte moet worden geboden. Alleen het probleem is dat die woningen op het moment dat ze worden opgeleverd al twee keer zo veel waard zijn.

Daar zou je wellicht in de koop, midden- koop aandacht voor moeten hebben, maar hoe wat dat moeten doen als partijen, daar is nu nog geen visie op.

Spreker1

Zie jullie het ook deels als een politiek vraagstuk? Je schetst net het beeld van een alleenstaande met twee kinderen; moet die wel in de binnenstad willen wonen? Bij andere gesprekken kwam ook naar voren, met name bij de heer XX, die noemde dat ook: die vijf miljoen die je kunt investeren in een nieuw plan om een pand om te bouwen tot woningen, moet je in de binnenstad besteden vanwege het principe 'iedereen moet daar kunnen wonen', moeten we die verdeling van inkomensgroepen, van sociale groepen, ook in de binnenstad proberen te garanderen, of moet je er voor kiezen om dat beschikbare geld elders te besteden waar je er misschien meer voor terug krijgt, meer waarde voor creëert?

Spreker2

Ja, ik denk dat we op dit moment als voordeel als stad dat we nog steeds best veel sociale woningbouw in de binnenstad hebben, dus het probleem van concentraties, dat de binnenstad alleen nog maar voor de rijken is, is in Groningen nog niet zo, en ik denk dat je dat moet behouden en dat je voor beschikbaarheid, de grote wachtlijsten op de sociale woningmarkt beter kan programmeren in wijken die want minder duur zijn omdat dat realistischer en daar kan je met die vijf miljoen meer bereiken. **Het is nog steeds een vragersmarkt, de woningmarkt. Er is te weinig aanbod en zolang er te weinig aanbod is moeten we daar aan werken in de huur en in de midden koop.**

Wat ik eigenlijk wil zeggen is dat het probleem van de beschikbaarheid op dit moment groter is dan het probleem dat we de focus moeten leggen op de binnenstad, want, en dat is denk ik ook wat XX probeert te zeggen: als je maar vijf miljoen te besteden hebt en je kan daar 100 sociale woningen van maken in een buitenwijk en je kunt er 10 maken in de binnenstad, dan is het belang van die 100 veel groter, omdat de beschikbaarheid op dit moment het grootste probleem is.

Spreker1

Dus dan kijk je naar de situatie puur wat betreft van vraag en aanbod?

Spreker2

Ja, en dat zou je wel moeten zeggen: spreid die 100 dan over verschillende schilwijken, door te zeggen: in dit project moet je 30% sociaal doen, 30% tot 1000 euro huur, of tot 2,5^e ton koop en de rest mag daarboven. Dan krijg je dus ongedeelde nieuwe wijkjes, Stuur daar op, stuur op het geheel. Ik denk dat in een binnenstad focussen op nieuwe sociale woningbouw, is helemaal niet nodig, want daar is al voldoende woningbouw. Als je kijkt waar de echte problemen zitten in de sociale woningbouw dan is dat in de eenoudergezinnen die niet aan bod komen en de senior die al z'n hele leven in een eengezinswoning heeft gewoond en wil doorstromen naar een appartement en bijvoorbeeld 500 euro huur betaald bij een corporatie, maar te weinig verdient om in het middensegment te huren, die komen ook niet aan bod. **Dus daar zou je die regulering van de middenhuur kunnen gebruiken, dat je ook voor 700 tot 900 euro goede woningen maakt, rond voorzieningen waar ouderen zorg kunnen krijgen, maar ook hun sociale contacten kunnen organiseren, en wil kunnen doorstromen naar een appartement, want dat willen ze best.**

Spreker1

Waardoor er aanbod vrij komt voor..

Spreker2

Ja, voor die gezinnen. En ook doorstroming komt nu niet op gang, omdat die 700 tot 900 euro huurwoningen er niet zijn. Dit probleem speelt veel meer in schilwijken dan in binnensteden, want in binnensteden hebben we best wel wat appartementen als corporatie, dus het probleem in Groningen is op de sociale woningmarkt niet zo groot in de binnenstad, in het middensegment wel.

Het middensegment wat er is, dat is zijn kleine hokjes voor te hoge prijzen en dat is niet voor de doelgroep die jij bedoelt, die komt bij ons nog wel aan de beurt, maar in het middensegment niet meer. Er is geen driekamerappartement voor 700 euro in de binnenstad, die bestaan niet meer.

Ik geloof ook niet dat wanneer je niet aan die WSS punten systematiek gaat werken als gemeente, dan komen die er ook niet meer.

Het kan alleen tot stand komen door sturing van de overheid.

Spreker1

Regionaal of moet dat landelijk, die sturing?

Spreker2

Ik denk dat landelijke sturing zeker zal helpen en ik denk dat Groningen wel een specifiek probleem heeft dan Amsterdam dus ik denk dat de gemeentelijke sturing daar bij op moet en de gemeente moet ook handhaven uiteindelijk en ook daarin heeft de gemeente wel eens aangegeven dat ze niet de capaciteit heeft om dat te doen.

Dus ook daar zouden ze over na moeten denken, dat als zij sturend zijn, ze er ook capaciteit voor vrij moeten maken om die excessen op de woningmarkt te voorkomen. Ze kunnen natuurlijk ook sturen door hun eigen grondposities wel met bestemmingsplannen dusdanig te verdelen dat ook in dat soort segmenten gebouwd gaat worden.

Dan praat je over het Suikerunieterrein, CiBoga maar ok de Eemskanaalzone, waar ze ook met bestemmingsplannen best wel gaan reguleren, dat ook in de Eemskanaalzone sociale woningbouw en ook middenhuur komt.

Spreker1

Het ontbreken van die capaciteit die je net noemt, waar de gemeente het zelf over heeft, waar zit dat hem in?

Spreker2

Mensen, handjes aan het bed zeg maar.

Spreker1

Dat scala aan beleidsinstrumenten die ze nu wel hebben, de onttrekkingsvergunning, verhuurdersvergunning, hebben die momenteel de juiste effecten, zoals ze bedoeld zijn? Soms heb je dat er iets wordt bedacht, een instrument wordt ingezet, maar dat heeft een side effect, ongewenst, zien jullie dat de gemeente iets probeert te realiseren met die beleidsinstrumenten? Werkt dat of brengt dat onbedoelde negatieve gevolgen met zich mee?

Spreker2

Wij zitten niet zo in die business, maar wij lezen wel de krant, zien dingen in het vastgoed gebeuren.

Wat ik goed vind is dat bijvoorbeeld Peter den Oudsten als burgemeester echt optreedt tegen criminelen die in het vastgoed zitten. Ik wel dat hij handvers tekort komt om daar echt op te sturen, dus ik denk dat er nog veel meer gebeurt dan waar hij in optreedt, dus ik denk dat hij middels die onttrekkingsvergunning op dit moment een druppeltje aanpakt terwijl er een plas op de grond ligt.

De verhuurdersvergunning is denk ik wel een middel om de concentraties studenten van studenten te voorkomen, maar je moet wel zorgen dat je er op handhaaft en dat is nog wel eens een probleem. Ik denk wel dat een middel is om meer te sturen op de beperking van concentraties van bepaalde

doelgroepen en bepaalde typologieën aan woningen. Ze doen dat nu, die sturing, ook wel met omgevingsvergunningen, je mag niet zomaar meer woningen onder de 50 m2 bouwen, daarmee sturen ze ook op een stukje kwaliteit en op segmenten.

Ik ken geen side effects op dit moment naast dat ik vind dat je de handhaving, als je echt resultaat wil, moet bijschalen.

Spreker1

Corporaties werken samen met de gemeente op basis van bijvoorbeeld die prestatieafspraken, dus ook voor het beheer en creëren toekomstvisie. Is er in jullie ogen sprake van voldoende samenwerking of zijn er ook nog zaken waarin je als gemeente en corporatie te veel tegenover elkaar staat?

Spreker2

Nee ik vind dat er heel goed wordt samengewerkt, de prestatieafspraken helpen onze ook. Wat ik wel vind is dat de snelheid van planvorming, die is veel te laag. Dat zit deels bij de corporatie en deels bij de gemeente en ik denk dat je als gemeente ook verder vooruit moet plannen.

Als je in 2023 200 sociale huurwoningen wil opleveren dan moet je nu al met vergunning trajecten bezig zijn en dat zijn we niet. We beginnen te laat met het opstarten van plannen, parallel aan elkaar, je kunt er beter één trainen omdat je er vijf op de plan hebt liggen, dan dat je er steeds weer achter komt dat we net te laat zijn.

Dat vind ik wel jammer aan de prestatieafspraken, die we nu altijd met elkaar afspreken, dat we die niet halen. We weten eigenlijk allemaal hoe dat komt en dat heeft ook wel met samenwerking te maken: hoeveel capaciteit is er bij de gemeente, hoe snel doen we over plannen met elkaar. Dat zou ik heel interessant vinden, om te kijken hoe we daar opgaves versnellen.

Verder werken prestatieafspraken wel, want je spreekt wel af wat je in deze stad wil. Het is overigens niet op locatie gestuurd, niet over de binnenstad, maar over de stad als geheel.

De gemeente stuurt vanuit de bestemmingsplannen natuurlijk wel vanuit segmenten op locaties waar bestemmingsplannen wijzigingen moeten plaatsvinden.

Spreker1

Dan hebben we de potentiële verbetering ook gelijk beet gehad.

We zien nogal wat demografische trends, Groningen heeft bijvoorbeeld het hoogste percentage alleenstaanden van de grote steden en dat brengt ook een huisvestigingsprobleem met zich mee. Het middensegment hebben we net al besproken.

Zijn er in de komende 5 tot 10 jaar nog trends die jullie specifiek voor Groningen, uitdagingen of problemen gaan vormen op de woningmarkt?

Spreker2

Voor woningcorporaties wel, er wonen steeds meer mensen achter de deur van een woningcorporatie die zorg hebben, dat gaat om psychiatrische patiënten en om dementerende mensen. Dat leidt tot problematiek op complex niveau, dus in de samenleving. Ik denk dat wel als corporaties, als overheid, op het scheiden van wonen en zorg, daar hebben we nog geen goed antwoord op.

Daar zouden we echt een visie op moeten ontwikkelen als samenwerkingspartners, dus markt en gemeente. Dat is wel een belangrijk gemis, daar moeten we iets mee.

Spreker1

Even terugkomend op dat scala aan beleidsinstrumenten, die de gemeente grotendeels zelf heeft bedacht, dan wel die landelijk zijn en regionaal zijn geïmplementeerd.

Als je zelf een voorstel zou mogen doen voor een nieuw stuk wetgeving, of misschien zelfs wel iets wat geschrapt zou mogen worden om die woningmarkt toch toegankelijker te houden of te maken, wat zou dat dan zijn?

Spreker2

Er zijn al heel veel regels die de gemeente zou kunnen toepassen, in z'n bestemmingsplan, door middel van zo'n ontrekkingsvergunning, verhuurdersvergunning, dus ze zetten al heel veel in, maar

waar ik kansen zie is het sturen van zo'n middensegment, door daar ook het huurpuntenstelsel van toepassing te zijn en daarop te handhaven. Verder zijn er voldoende middelen in Nederland om te sturen op die woningmarkt, dus daar is niet echt iets extra's nodig.

Spreker1

Oké, dus dat puntensysteem moet eigenlijk een extra top op, die op dat stuk van 700 tot 900 euro wordt toegepast.

Spreker 2

Ja. Er worden nu studio's verhuurd voor 1000 euro die wij met de WSS punten misschien kunnen verhuren voor 550 euro. Ik heb al een keer een complex ontwikkelt, daar moest ik een stuk grond verkopen. Ik had twee stukken grond en de gemeente zei: 'op het ene stuk grond mag je sociale huur bouwen en op het ander stuk grond moet middensegment komen, wat we willen die ongedeelde stad'.

Toen heb ik een aanbesteding gedaan, de gemeente wilde ook nog dat die twee gebouwen stedenbouwkundig met elkaar matchten, dus die moesten een relatie met elkaar hebben.

Inschrijvende partijen moesten het gebouw voor mij bouwen, dus ontwerpen en hij moest er een gebouw naast zetten wat eigenlijk hetzelfde was.

De aannemer die dat won, die bouwde gewoon twee precies dezelfde appartementen complexen.

Mijn appartementencomplex ging in de verhuur voor 605 euro per woning, twee slaapkamers, en die woningen gingen voor 1200 euro de deur uit in het blokje ernaast, die had hij in particuliere verhuur.

Sterker nog, de huizen van de corporaties, daar had ik eisen gesteld. Die moesten gasloos zijn, aardbevingsbestendig zijn, gebouwtje ernaast hangen gewoon nog CV ketels en was niet aardbevingsbestendig. Precies hetzelfde gebouw.

Wij worden gereguleerd, ik zeg niet dat dat verkeerd is, middels de passendheidstoets, die 605 euro kwam ook echt ergens vandaan, daardoor kunnen de armste mensen nog inschrijven op zo'n woning.

Er is te weinig kwalitatief aanbod, waardoor de prijzen die ze vragen hoger kunnen zijn. Daardoor komen mensen wel in de problemen. En het klopt, daarom doe jij dit onderzoek, die zitten voornamelijk in het middensegment.

Spreker1

Dat komt tot dusver ook overal naar voren, dat het probleem echt daar ligt. Het is een groeiende groep, zij komen in veel gevallen met een inkomenstoets niet in aanmerking voor een woning in particulier bezit die bijvoorbeeld 1000 euro of meer per maand kost en in de sociale huur vallen zij eruit omdat ze te veel verdienen.

Spreker2

Vroeger was dat wel leuk, mensen die meer geld verdienden kwamen ook wel eens in een sociaal complex, dat was voor de cohesie en de samenleving heel goed. Die mensen woonden daar natuurlijk veel te goedkoop, maar voor de samenleving was dat heel goed en de complex.

Dat zie je steeds minder, maar steeds meer problematiek in flats. Dat is wel een side effect van het passend toewijzen.

De inkomensafhankelijke huur, dat zou best een oplossing, maar ik vraag mij nog steeds af of mensen dan gaan verhuizen, want zij zitten in de sociale huur vaak op beste leuke plekken, in leuke complexen, maar zou wel een stimulans geven, maar dan moet het aanbod er ook zijn in dat middensegment.

Als wij inkomensafhankelijke huur gaan vragen en er zit iemand in die inmiddels 50.000 euro per jaar verdient en die gaat dan 700 of 800 euro betalen, maar er is geen grondgebonden alternatief voor zo iemand, dan zijn we er nog niet.

In Groningen kan je voor 2,5^e ton nog een woning kopen, maar in Amsterdam niet, dus daar zal inkomensafhankelijke huur bij woningcorporaties het scheefhuur niet veel bieden is mijn verwachting.

Spreker1

Bij het gesprek bij XX kwam naar voren dat zij zeiden: pak eens een klein stukje, een pilot met een aantal beleidsinstrumenten.

Spreker2

Ja, dat willen wij ook. Dat is ook al een bestaand idee vanuit de Rijksoverheid, het is al gedropt in expert sessies met het rijk, maar daar zitten wat juridische haken en ogen aan. Ik denk dat dit er wel gaat komen op termijn.

Spreker1

Goed, dat waren ze voor mij.

Spreker 2

Leuk, succes!

Spreker1

Als ik nog aanvullende vragen heb dan zet ik ze op de mail

Spreker 2

Als ik nog in contact wil komen met mensen omdat je denkt, ik wil mij op segment nog focussen: ik heb een groot netwerk, ik kan je altijd in contact brengen.

Spreker1

Oke, mooi!

*** Einde transcriptie

Bijlage 3: Transcript interview 3 (KAW – adviseur woningmarktonderzoek)

Datum & locatie	3 december 2019 – KAW – Kattenhage 1 Groningen
Omschrijving/bestandsnaam opname	DD – KAW
Tijdsduur	32 minuten
Soort Transcriptie	Woordelijke transcriberen

Spreker1 = interviewer (Casper Wiegman)

Spreker2 = Geïnterviewde D.

*** Start transcriptie

Spreker1

Voor de bachelorscriptie moeten we een onderzoek doen over de transformatie van binnensteden en ik heb daarin specifiek gekozen om te kijken hoe de gemeente Groningen in de toekomst de binnenstad toegankelijk kan houden voor lage- en middeninkomensgroepen, die heb ik gedefinieerd en aan de hand daarvan wil ik kijken of zij genoeg tools, beleidsinstrumenten in handen hebben om dat te doen, werken zij samen met veel partijen of is daar juist onderling frictie, dat is met name waar ik naar wil kijken. Daarvoor probeer ik, naast de gemeente, woningcorporaties te spreken en partijen die daar mee samen werken, dan wel een rol in spelen.

En daar heb ik een aantal vragen over

Spreker2

Oke, brand maar los.

Spreker1

Ik zag op jullie website dat u met name bezig bent met woonbeleid, huurquotes en corporatiebeleid. Mijn eerste vraag is hoe jullie hier bij KAW de rol van gemeente zien op de woningmarkt, zij hebben in principe een poortwachtersrol, is dat de juiste rol of zien jullie een andere rol weggelegd voor de gemeente Groningen?

Spreker2

Wat bedoel je precies met de poortwachtersrol?

Spreker1

Nou ja, de gemeente is zelf natuurlijk niet echt de leidende partij op zo'n woningmarkt maar zij moeten wel voorzien in bepaalde vragen die er zijn, die sturende rol die zij hebben, pakken ze dat goed aan, moeten ze daar actiever in zijn, moeten ze zich meer terughoudend opstellen?

Spreker2

Wat je sowieso ziet is dat de woningmarkt van Groningen veel verder gaat dan waar de gemeentegrens ophoudt, we zijn momenteel ook bezig met een regionaal woningmarkt onderzoek, waarin een van de belangrijkste vragen is: je ziet suburbanisatie ontstaan, komt dat nou voort uit gebrek aan passend aanbod in de stad of omdat mensen uit vrije wil niet in die stad willen wonen en voor iets anders kiezen. We hebben nu veel recent verhuisden bevroegd: wat waren nu jullie overwegingen tijdens jullie verhuistappen, waar keek je eerst naar, wat is het dan geworden, waar deed het pijn, waar moest je op inleveren, dan zie je dat het centrum gemiddeld genomen al duur is. De oriëntatie op de Stad is gigantisch. Als het de Stad zou lukken om 20.000 tweekappers op de Grote Markt te bouwen, dan zou het een groot succes worden, dat kan iedereen wel bedenken, maar daar knelt het dus wel. Er is heel veel vraag naar wonen in Groningen en dat zie je in de hoogste vierkante meter prijzen terug. In het centrum en ook in de wijken daar omheen, de druk landt op dat centrum en beweegt van daaruit naar buiten toe. Dat heeft er alles mee te maken dat het centrum geografisch niet groter is dan dat die is. Je ziet wel langzaam dat de feitelijke grootte van dat centrum opgerekt raakt, wat er aan het Damsterdiep gebeurt.

Spreker1

Langs het Eemskanaal

Spreker2

Ja, de Eemskanaalzone, dat daar plannen liggen voor een behoorlijke dichtheid, waar ook en stedenbouwkundige visie bij hoort. Je hebt het oude centrum en we zien daar delen van de stad aan vast zitten die ook die rol vervullen. De definitie van wat is het centrum rek je daar ook mee op.

Spreker1

En dat komt met name doordat je in de Stad alleen nog vlekjes hebt waar ontwikkeling mogelijk is, die qua oppervlakte..

Spreker2

Dat, ja. In de binnenstad

Spreker1

Ja, in de binnenstad specifiek.

Spreker2

In de binnenstad is bijna geen ruimte. We hebben een meting gedaan voor een ander project, in de Stad Groningen zelf, om te kijken: hoe kun je nu de stedelijke vraag op een goede manier laten landen in die stad en hoe kan de stad Groningen met locatieontwikkeling, daar raken we een rol ook natuurlijk, en wat voor randvoorwaarden stel je aan locatieontwikkelingen en wat voor stuwende kracht leg je ook bij locatieontwikkeling en hoe zorg je er dan voor dat die kennelijk toch heel erg stedelijke vraag, maar met mensen die tegelijkertijd toch ook wel kwaliteitseisenlijstje hebben, ze willen wel een goede woningen hebben en de een stelt wat meer eisen dan de ander, hoe kun je dat nu zo goed mogelijk laten landen. Je gaat ook geen torenflats van 60 hoog in het centrum bouwen, A, omdat je denk ik vind dat dat in het centrum moet, maar niet iedereen wil in een flat wonen. Mensen hebben meestal een totaalmandje aan afwegingen en in eerste instantie kijken ze naar dat centrum en vervolgens komen ze er achter wat dat centrum te bieden heeft aan woonkwaliteit en aan omgevingskwaliteit: je staat wel meteen met je voeten in de openbare ruimte als je buitenkomt. Ze kijken een beetje vooruit, ze kijken naar hun portemonnee en gaan dan concessies doen: dan ga ik toch liever in de Schildersbuurt wonen, iemand die eerst in de Schildersbuurt keek komt tot de

conclusie dat hij daar geen tuin kon krijgen en denkt: misschien moet ik toch maar in Beijum gaan kijken, daar had ik nooit aan gedacht, maar dan heb ik wel fietsafstand tot het centrum en meer huis voor m'n geld. Zo zie je ook mensen de stad uit vertrekken, maar we zien binnen de stad die beweging wel heel erg voortkomen, niet zozeer vanwege het stedelijk milieu, maar dat de kwaliteit van wonen: een redelijke prijs voor een redelijk product, daar knelt het.

De woningmarkt is geen markt: je kunt niet nog drie keer het centrum van Groningen bouwen, binnen de ruimte die je hebt moet het gebeuren en dat maakt dat je hele rare situaties krijgt waarin toch dat centrum onvermijdelijk duur wordt. De betaalbaarheid waarborgen in het stadscentrum van Groningen is volgens mij in het beginsel al een illusie.

Behalve als je zegt: corporaties, alles wat er kan is voor jullie. Dat is je enige gripmiddel om betaalbaarheid te waarborgen. Daarbuiten heb je de markt, en de markt gaat zorgen dat de prijzen gaan stijgen.

Spreker1

Speelt een politiek vraagstuk daar ook een rol bij? Dat budget, die miljoenen die je hebt om in de binnenstad te besteden, daar kun je iets voor realiseren. Laat ik het zo zeggen: moet je de binnenstad betaal willen houden?

Spreker2

Dat is wel een wezenlijke vraag inderdaad. Ten eerste kun je je afvragen: wat is de binnenstad, waar houdt die op? En ook als je kijkt naar niet de sociale huurmarkt maar de koopmarkt, ook daarvan accepteren we doorgaans dat mensen op enige punt concessies doen, dat geldt eigenlijk bijna voor iedereen, niet iedereen kan zo'n villa in het Zuiderpark kopen, dus ik hoor eigenlijk nooit iemand klagen die zegt: 'iemand wilde eigenlijk in het centrum in een tweekapper van twee ton, maar wat vervelen dat die nu in Ten Boer is beland'. We zien dat ook wel als een normaal uitvloeisel van je afwegingen als individueel huishouden, dat je maakt. Hoe erg is het inderdaad dat mensen niet allemaal in dat centrum kunnen wonen?

Spreker1

Daar speelt misschien het sociale karakter van de Stad, dat Groningen typeert, een rol bij. De gemeente Groningen wil graag die diversiteit hoog houden, dus niet naar een systeem waar mensen het niet echt kunnen betalen om in zo'n binnenstad te wonen.

Spreker2

Nee klopt hoor. Daar zit een opvatting in denk ik, over op welke schaal je daarnaar wilt kijken, als je het alleen maar fixeert op binnen de diepenring, dan maak je het jezelf totaal onmogelijk. Wat je wel ziet is dat er een hele specifieke vraag is naar een stedelijke vorm van wonen dan heb je het meer over wat er binnen de stadsring is, eigenlijk de vooroorlogse stad, een soort woonmilieu waar heel veel vraag naar is en wat iets is dat je niet zomaar kunt maken en je ziet daar ook wel alternatieve voor te maken zijn tot op zekere hoogte. Beijum zal dat niet direct zijn, dan kies je ook echt voor een andere vorm van wonen, maar door te verdichten bij een Eemskanaalzone of het Suikerunieterrein gevoelsmatig aan te laten sluiten op de oude stad.

Paddepoel Zuid haal ik vaak aan als voorbeeld. Als je onder het spoortunneltje doorrijdt, de lijn 15 route, dan heb je aan je rechterhand een heel nieuw woongebied. Voorheen waren dat flatjes, dat is allemaal gesloopt en daar staat nu in een redelijk hoge dichtheid, net als de Oosterhamrikkade trouwens. Paddelpoel Zuid is eigenlijk een stempelwijk, past helemaal niet bij het woonmilieu waar die stedelingen naar zoeken, maar is zodanig vernieuwd en ligt ook zo dicht tegen die oude stad aan, heeft ook aantrekkelijke verbindingen daarmee, dat mensen het accepteren als een volwaardig alternatief voor die stedelijke woonmilieus die ze zochten en dan kom je dus op de vraag: vind je dat

te ver, vind je dat je dan onvoldoende in de vraag voorziet van, laten we zeggen, middenklasse gezinnen, omdat ze dan in zo'n stempelwijk belanden, of zeggen we dan: dat is eigenlijk een prima alternatief voor hen en daarmee hebben wij toch voldoende mensen met voldoende verschillende inkomensniveaus een passend aanbod kunnen bieden. Als je dat allemaal binnen je stadsring wilt houden, dat kan ook, maar dan ga je mensen vragen om gestapeld te wonen en dan moet je op andere punten inleveren.

De druk zorgt ervoor dat de grondprijzen hoog liggen en dan ontkom je er niet aan dat je in andere dichtheden bouwt. Zeker als je voor veel mensen dat wilt aanbieden, dan ga je vanzelf de lucht in.

Je kunt die schaal nog verder oprekken: hoe erg is het eigenlijk dat, want je ziet dat ook wijken als de Schildersbuurt en Groningen Zuid, Coendersburg, dat soort wijken, zijn per vierkante meter woning een stuk duurder dan hetzelfde product in Leek of Ten Boer. Je ziet langzaam ontstaan, in de grotere internationale steden, San Francisco, maar ook in Amsterdam: we willen allemaal in die oude stad wonen maar we kunnen geen kinderen naar school brengen, want er zijn geen docenten, want die docenten kunnen hier niet wonen. Dan kom je in een sociaal-economische situatie terecht waarin je wel echt een probleem krijgt.

Spreker1

Dan krijg je plaatsen als Leek, Ten Boer, Bedum die gaan uitdijen

Spreker2

Dat gebeurt al decennia lang eigenlijk, maar je ziet nu dat de prijzen in de Stad zo ver oplopen en dat de verschillen met omliggende dorpen zo groot wordt, dat laten we zeggen: je bent docent op een basisschool en je bent eenverdiener of anderhalf verdiener, je hebt een gezin en je wilt een tuin, dan kom je in plaatsen als Leek terecht.

Dan nog steeds kun je je afvragen: hoe erg vinden we het dat een lagere school docent die hier op een school werkt in Leek moet wonen, want hij kan de Stad wel betalen maar hier niet met z'n gezin terecht. Vinden we dat acceptabel, dat juist die groep kosten maakt voor het forenzen, terwijl de mensen die het wel kunnen betalen met hun mooie fiets hier in de stad kunnen wonen. Ik denk dat je dan een beetje aan een grens raakt van wat je acceptabel vindt, maar dan heb je het wel over een hele ander gebied dan je binnenstad.

Je kunt dus zeggen: we vinden dat ook de lagere school docent in een stadswijk moet kunnen wonen, dan moet je grip krijgen op prijsvorming, door het aan corporaties over te laten, maar dan blijf je huren. Als je particulieren laat bouwen, dan heb je geen grip meer op de prijsontwikkeling van die huur.

Spreker1

Wat je ziet met beleggers

Spreker2

Ja, je kunt ze nog wel vragen om te beginnen met een redelijke rijs, maar je bent uiteindelijk je middelen kwijt.

Spreker1

Helemaal gezien de situatie nu?

Spreker2

Ja precies, dat beweegt mee met de koopmarkt.

Spreker1

Dat sluit wel aan bij mijn vraag over die beleidsinstrumenten. De gemeente Groningen loopt daar redelijk mee voorop ten opzichte, voor zover je daarvan kunt spreken, vergelijkbare steden. Het puntenstelsel, splitsing van woningen, zien jullie vanuit jullie positie effecten? Heeft het de effecten die de gemeenten er mee wil hebben.

Spreker2

Dat is wel een moeilijke. Wat volgens mij een hele goede lijn is en waar Groningen in voorop loopt is hun plan voor studentenhuisvesting. Ze hebben nu niet alleen gezorgd voor acceptabele woonruimte voor studenten tegen een redelijke prijs, in hun plan Bouw Jong, het leidt er ook toe dat huisjesmelkers met gesplitste woningen, ik heb zelf ook in zo'n huis gewoond, je kunt daar ook weer drie studio's van maken of een beneden en een bovenwoning, of een heel gezinshuis in de stad. Dus eigenlijk neem je de inkomstenbron van kwalitatief laagwaardige kameraanbieders neem je weg doordat je er een beter alternatief tegenoverzet als stad.

Het enige waardoor het nu kwetsbaar wordt is dat dat soort complexen nu gebouwd worden door beleggers en als je ziet wat de prijzen in die complexen zijn aan het Reitdiep

Spreker1

Woldring?

Spreker2

Ja, dat is redelijk buitensporig, dus het eigenlijk jammer dat zo'n partij dat daar dan uiteindelijk heeft ontwikkelt want je schiet je doel er eigenlijk mee voorbij.

Spreker1

De gemeente heeft het plan dus wel deels zelf gemaakt maar had de uitvoering ook meer in eigen beheer moeten nemen voor zover dat mogelijk is?

Spreker2

Ja dat is ingewikkeld, want in de tijd dat dat speelde waren corporaties niet bij machte om zoiets te ontwikkelen.

Spreker1

Tijd van de crisis zeker?

Spreker2

Ja, ja, en het chagrijn daarover bij de corporaties. Er zouden kamers komen, ontwikkelt door beleggende partijen. Kamers hebben lage hoeveelheden vierkante meters, dan blijf je in prijsklassen die nog bereikbaar zijn, dan betaal je voor 25 vierkante meter 400 euro, zijn de woningen subsidiabel, dat werkt dan wel. Toch hadden ze wel heel veel van dat soort woningen in de pijplijn zitten en zijn veel ervan opgewaardeerd naar 40 tot 50 vierkante meter en dan kom je ineens op puntentellingen uit die je de vrijheid geven om daar de vrije markt prijs voor te vragen en is het hek van de dam.

Spreker1

Dat kwam bij de corporaties tot dusver wel naar voren, dat dat ergens is mis gegaan. Bij een aantal werd voorgesteld om het puntenstelsel een upgrade te geven waardoor je binnen 100 tot 150 euro boven het huidige stelsel ook nog een bepaald puntenstelsel krijgt, waardoor je een nieuwe regulering kunt invoeren.

Spreker2

Überhaupt, dat puntenstelsel als je dat doorrekent, dan kun je ook voor een rijtjeswoning uit de jaren '60 in Stadskanaal 780 euro vragen, dus je kunt je ook afvragen of dat puntenstelsel dan nog wel realistisch is. Er is bijna geen corporatie die 100% van de huur vraagt die ze op basis van het stelsel aan huur mogen vragen, dat zegt op zich al iets.

Dat principe dat je je voorraad in de oude wijken weer beschikbaar maakt voor andere groepen, is goed, maar ondertussen heb je ook daar weer geen grip op de prijs. Er komt een studentenhuus vrij, iemand knapt het op en op dat moment is die woning ook meteen onbereikbaar voor middenklasse inkomens, de stad blijft daarmee wel duur.

Iets anders wat de gemeente kan doen is in de overeenkomsten voor ontwikkelaars niet alleen

opnemen dat ze een percentage sociale huur moeten bouwen maar ook een percentage midden huur, maar zodra het er staat ben je je grip weer kwijt. Dat er huur komt in een hoger prijssegment, daar kun je nog in sturen, maar hoe hoog die huur is...

Spreker1

Zodra het er staat is het..

Spreker2

Ja daarvoor eigenlijk al.

Spreker1

Wat betreft samenwerking, de belangrijkste partijen daarin zijn natuurlijk de gemeente, de woningcorporaties en de particuliere beleggers, die de afgelopen jaren enorm veel panden hebben opgekocht, ik geloof 70% van de panden, zie jullie daar vanuit jullie expertise dat er sprake is van samenwerking of tegenwerking? Wat ik vanuit de corporaties begreep is dat zij met de gemeente die prestatieafspraken hebben en daar ook over te spreken zijn. Dat hangt samen met het woonbeleid, waar jullie je mee bezig houden. Zijn belangrijke, potentiële verbeteringen in die kunnen bijdragen aan het toegankelijk houden van zo'n woningmarkt voor mensen die iets minder te besteden hebben, dus met name de mensen die niet zo'n koophuis kunnen kopen?

Spreker2

Een beetje de wal-en-schip-groep bedoel je daarmee? Dat vind ik een lastige hoor.

Dan kom je op een heel ander niveau uit volgens mij, want de corporaties zijn de afgelopen tien jaar teruggewezen op hun kerntaken en we hebben de inkomensgrens voor sociale huur, zo ongeveer bij 30.000 en dan is er nog een groep die ook gehuisvest mag worden en dat gaat dan ongeveer tot 45.000 euro inkomen per jaar. We zijn er allemaal vanuit gegaan dat dat Europese wetgeving is, maar dat is totale flauwekul, die hebben we namelijk zelf bedacht. Wij waren in Parijs een tijdje geleden en daar hadden we een gesprek met een grote corporatie in het centrum en zij zeiden: wij moeten aan de Europese Unie vertellen wat wij zien als de grens van wat nog doelgroep is, dat bedenken wij zelf. En daar moet je je dan vervolgens aan houden. Wat je dan in Parijs ziet in het centrum, is dat woningen zijn er zo duur, als je de markt z'n werk laat doen, dat wij zelfs tot 90.000 euro per jaar een doelgroep huisvesten, weliswaar betalen die dan ook veel hogere vierkante meterprijs, die hoeven niet voor 400 euro per maand te huren, maar dat is toch een groep die zich op de koopmarkt niet kan redden.

Vroeger hadden we het BBS, Besluit Beheer Sociaalhuurstelsel, dat bestaat niet meer, maar het doel van dat besluit was, om te reguleren dat mensen die zich niet zelfstandig konden redden op de woningmarkt, door te kopen bijvoorbeeld of toegang te krijgen tot een huurwoning die ook past bij hun inkomen, voor die groep mocht je dus als overheid en corporatiesector iets gaan aanbieden. Je kunt zeggen: die grens, die wisselt dus per plek. Die ligt in Delfzijl heel erg laag: als je daar 25.000 euro per jaar verdient kun je een huis kopen, die misschien nog wel beter is dan wat de huur aanbiedt, terwijl in de Stad Groningen en zeker in Amsterdam het andersom is, daar heb je met 60.000 euro per jaar nog steeds weinig te kiezen, zeker als je binnen de stadsring kijkt.

Je zou dus kunnen zeggen: wij moeten als land afstappen van ons eigen verzinsel en we moeten zeggen: wij gaan regionaal differentiëren. Waar wij vinden dat de grens van sociale sector stopt en vervolgens kun je daarbinnen bedenken wat per inkomensklasse acceptabele huurprijzen zijn. Dat is een heel andere manier van werken, als je dat hier zou doen. Dan heb je als corporaties een instrument in handen, ze mogen nu al wat midden huur doen, maar om überhaupt meer producten te gaan aanbieden.

Spreker1

Je bent veel meer bezig met het zoeken naar passende oplossingen, afhankelijk van geografische ligging, dat soort componenten betrek je erbij.

Spreker2

Ja, die wal-en-schip-groep bestaat niet overal, maar in markten die extreem onder druk staan, waar de koopprijs omhoog beweegt, waar de particuliere huur daar achteraan beweegt, zie je dat er een wal-en-schip-groep ontstaat: de mensen met de middeninkomens; te rijk voor de sociale huur, te arm voor beleggershuur en ook te arm voor koop, die kunnen dus niks. Door je rol als corporatie in een stad ook voor die groep in te richten, dus zeggen: jullie mogen dat ook doen, wij denken dus met elkaar dat het niet mag, maar dat hebben we in Nederland zo verzonnen. Maar dat kun je niet aan de stad Groningen vragen om dat op te lossen, dat is een landelijk probleem.

Spreker1

Oke, dus dat zou wel een potentiële verbetering zijn, tussen de verschillende partijen die zich daar nu mee bezig houden

Spreker2

Ja, tuurlijk, maar dat is ingewikkeld. Corporaties hier gaan dat in hun eentje ook niet veranderen, maar dat vraagt om een lange adem en lobbyvorming, zoals de corporaties nu proberen om die verhuurdersheffing eruit te krijgen. Maar ik denk dat corporaties zich wel wat meer mogen laten horen in dit soort gebieden.

Spreker1

Als je het hebt over die beleidsinstrumenten, dus bijvoorbeeld die verhuurdersheffing, zijn er instrumenten die ontbreken of die gezien toekomstige trends die zich op demografisch gebied voordoen heel erg noodzakelijk geworden? Je hebt in Groningen bijvoorbeeld een heel erg hoog percentage alleenstaanden waar de woningmarkt een probleem voor is.

Spreker2

Eh ja, ingewikkelde vraag. Als je alleenstaande bent en je accepteert een lager oppervlakte van je woning, dan is dat in combinatie met een hogere vierkante meter prijs soms goed te doen. Maar als het echt te extreem wordt, je hebt hier in het centrum inmiddels ook 30 vierkante meter voor 1000 euro per maand, dan heb je het over 30 euro per vierkante meter huur, of vierkante meter prijzen in de koop, 2 ton voor 40 m², dan heb je het over 5000 euro per vierkante meter bij een woning.

Dan is het, ook als je alleenstaand bent én ook als je kleiner wilt wonen, nog maar voor een selecte groep bereikbaar.

We hebben daar bijna geen instrumentarium voor en ik weet ook niet zo goed wat voor instrumenten je daar voor zou kunnen inzetten. Je zou een puntentelling systeem voor de koop kunnen invoeren, maar dan gaan we wel als overheid echt ingrijpen in de markt en de vraag is of je dat wil.

Het hangt allemaal samen met de vraag of je het acceptabel vindt dat mensen afstanden gaan maken om alsnog in hun product te voorzien. Als je zegt: wij zien de woningmarkt als het hele gebied van Leek tot Ten Boer en van Winsum tot Assen, dan kan iedereen een betaalbare acceptabele woning vinden.

Spreker1

Dan kom je dus eigen terug bij een mobiliteitsvraagstuk en een politiek vraagstuk.

Spreker2

Ja. Je hebt een ongedeelde stad, hoe ongedeelde moet die zijn? Elke straat, elke buurt, elke wijk? De hele stad? Waar leg je die grens? Ga je proberen om van Haren een gemiddeld dorp te maken? Nee natuurlijk ook niet.

Spreker1

Oke. Ik heb mijn vragen zo wel gehad!

*** Einde transcriptie

Bijlage 4: Transcript interview 4 (VanWonen – projectontwikkelaar)

Datum & locatie	19 december 2019 – Kantoor VanWonen Bloemsingel 1001 Groningen
Omschrijving/bestandsnaam opname	AvdH – VanWonen
Tijdsduur	25 minuten
Soort Transcriptie	Woordelijke transcriberen

Spreker1 = interviewer (Casper Wiegman)

Spreker2 = Geïnterviewde H.

*** Start transcriptie

Spreker1

Mijn scriptie draait om de transformatie van binnensteden en binnen dat spectrum heb ik er voor gekozen om te kijken naar hoe de woningmarkt in specifiek de binnenstad, ik merkt overigens in veel gesprekken dat dat breder wordt getrokken omdat de schilwijken daar ook een rol in spelen, maar hoe die toegankelijk kan blijven voor mensen met een midden- en laag inkomen. Ik heb op jullie website gezien dat jullie een Woonfonds hebben, dat zich specifiek richt op de huurmarkt en op het middensegment, de groep waar het momenteel nogal knelt. Zou je daar wat over kunnen vertellen?

Spreker2

Wij hebben een woningfonds waarbij wij inderdaad onze eigen ontwikkelingen, als die interessant zijn, in grote steden het liefst, zoals Groningen, Zwolle, Apeldoorn, Deventer, dat zijn voor ons interessante steden. Nijmegen ook. Dan kijken wij wat voor product daar in past, we doen ook onderzoek waar er vraag naar is. Middensegment, ik zou zeggen midden-hoog, waar wij inzitten. Wij richten ons wat dat betreft niet specifiek op één doelgroep, maar kijken ook wanneer het redenbel is voor onszelf en waar de vraag ligt. Voorbeeld; in Groningen hebben wij een project met kleine en grotere woningen, van 75 tot 200 m², en daar differentiëren we prijzen van bijna 1000 tot 1700 euro per maand. Dus middensegment, wat is middensegment?

Spreker1

Wat ik tot dusver veel zie, en dat komt dan met name bij de woningcorporaties weg, en die zitten dan natuurlijk wel een trap lager om het zo te zeggen, dat zij zien dat er een groeiende groep is in de hoeveelheid mensen, maar een kleiner wordend aanbod in categorie van mensen niet in aanmerking komen voor, of nauwelijks in aanmerking komen voor de sociale huur, maar vaak weer net te weinig verdienen om in aanmerking te komen voor die woning van 1000 euro. Dat is dan het middensegment in dit geval en dat zal dan het lage middensegment zijn. Met name die groep staat enorm onder druk als je het hebt over niet kunnen kopen, wel willen huren, maar niet kunnen huren.

Spreker2

Wij zijn natuurlijk een commerciële partij, waarbij het vooral belangrijk is dat wij rendement behalen. Wij willen wel een markt bedienen waar de vraag hoog is, maar dat is op dit moment ook wel in het hogere segment, of de mensen die eigenlijk in het middensegment zouden moeten huren, maar toch overstag moeten gaan om in het hogere segment te huren.

Het blijft ook moeilijk om een bepaalde huurprijs te halen die tussen 700 en de 1000 zit omdat de bouwkosten relatief hoog zijn en dan red je dat qua kosten bijna niet.

Spreker1

Dat is inderdaad iets wat meer naar voren komt.

Jullie hebben natuurlijk ook te maken met de gemeente, wat betreft regelgeving. Dat is ook iets waar mijn onderzoek zicht grotendeels op richt. Je hebt te maken met allerlei beleidsinstrumenten op die woningmarkt, waarmee de gemeente probeert te sturen. Is de rol die de gemeente Groningen aanneemt op de woningmarkt de juiste, of zouden dat anders moeten: meer sturend, dan wel meer terughouden? Jullie zijn een commerciële partij, die zien dat misschien anders dan woningcorporaties?

Spreker2

Ik denk dat wij dat anders zien, hoe meer regels wij opgelegd krijgen, hoe minder vrijheid wij hebben om geld te verdienen. Wat ik wel denk is dat op het moment dat de gemeente wil faciliteren, als je namelijk een stad hebt en je wil een inclusieve, ongedeelde stad zijn en je wil laag, midden en hoog segment in één stad combineren, als je dat aan de markt laat, dan is dat niet per sé wat er gaat ontstaan, dus dan zul je moeten sturen door bijvoorbeeld te kijken naar sociale huurwoningen op een lagere grondprijs, dan zou je kunnen zeggen dat je een midden segment en een hoger segment hebt. Op die manier zou je kunnen sturen. Nu betalen wij voor koop of huur dezelfde grondprijs, dus daarmee stimuleer je in feite niet om een lagere huurprijs neer te zetten.

Spreker1

Dus dan maken jullie zelf de afweging: we gaan voor een hoger segment huur, dan wel voor koop?

Spreker2

Ja, dat is een gevolg eigenlijk. We kijken wel naar de markt, wat kan de markt opnemen qua prijzen? Tot nu toe blijkt eigenlijk dat je een flinke prijs kunt vragen en het wordt toch nog verhuurd. Dat is het bij commerciële partijen: wij moeten gewoon geld verdienen, en hoe meer hoe beter.

Spreker1

Ja, dat is een andere invalshoek dan de woningcorporaties hebben natuurlijk. De gemeente heeft, wat betreft huren allerlei beleidsinstrumenten, waarmee zij proberen die woningmarkt toegankelijk te houden voor mensen met een laag inkomen, denk aan die verhuurdersvergunning, ontrekkingsvergunning. In hoeverre hebben jullie daarmee te maken en is dat van toepassing op jullie strategie?

Spreker2

Als wij grond kopen, dan hebben ze er vaak wel een reglement in dat je als eerste koper vaak er vaak een jaar ingeschreven moet zijn op het adres, om verhuur tegen te gaan, maar dat geldt vaak voor 1 jaar. Daarna ben je in principe vrij om te verhuren, maar niet op kamerniveau, daar moet je wel echt een vergunning voor krijgen. Vaak vragen wij voor een gedeelte een ontheffing aan, dat willen we dan verhuren en daar krijgen we altijd toestemming voor. Dat geldt voor onder ander het Ebbingekwartier en het Oosterpark. Ze zeggen dan wel: het moet middenuur zijn, maar...

Spreker1

Daar zijn geen minimum en maximum tarieven aan gebonden?

Spreker2

Nee, dat is dus wat niet wordt vastgelegd in het koopcontract, dus zijn wij in principe vrij om die prijzen zelf te bepalen.

Spreker1

Dus is middenhuur vanuit jullie optiek een heel breed begrip en vanuit de gemeente indirect ook, omdat zij het zelf zo opleggen?

Spreker2

Middenhuur is niet gedefinieerd.

Spreker1

Het begint eigenlijk bij 720 tot aan een X bedrag?

Spreker2

Ja

Spreker1

Zijn er verder nog beleidsinstrumenten van de gemeente, je noemt er net eentje maar die heeft niet het effect wat de gemeente er mee zou willen bereiken.

Spreker2

Volgens mij kunnen zij het niet op een hele andere manier doen. Ze zouden denk ik wel huurprijzen kunnen afdwingen denk ik, dat je daar tussen moet blijven, maar dat doen ze niet. Maar volgens mij hebben ze juridisch niet heel veel instrumenten om te zeggen: na een jaar mag je nog niet verhuren.

Spreker1

Wat betreft samenwerking met gemeenten, maar ook woninigcorporaties en wellicht particuliere beleggers. Hoe verloopt de samenwerking tussen die partijen?

Spreker2

Ik heb zelf geen ervaring in samenwerking met de corporaties, dat zal wel meer gaan worden. Volgens mij wil de gemeente ook 30% van de nieuwe ontwikkelingen sociale huur maken, maar wij werken vanuit het oude, met eigen grond en dan heb je dat nog niet. Bij nieuwe opgave zal dat wel steeds meer voorkomen. Concurrentie, ik zie niet echt concurrentie op dit moment, je hebt gewoon heel verschillende ontwikkelaars, je hebt de particulieren, de pandjesbazen zeg maar. Wat die bieden is heel andere kwaliteit en andere type woningen. Wij bieden in principe hoge kwaliteit, inclusief mooie keukens en badkamers, en wij willen in principe ook niet de lagere inkomens trekken.

Spreker1

Dat is niet jullie doelgroep? Te groot risico en te weinig rendement?

Spreker2

Het is niet echt waar wij ons op richten, het is heel divers, maar niet per se onderkant markt. Wij doen altijd onderzoek waar vraag is, door crowdsourcing en dan consulteren wij de markt: waar wil je wonen en tegen welke prijs ongeveer. Vaak betekent dat een vrijstaand huis voor 200.000 euro, wat niet helemaal realistisch is. Maar daarna proberen wij wel te filteren wat mensen willen: een appartement, een tuin of toch niet, afwerkingsniveaus, parkeren. Zo proberen wij in te spelen op de vraag. Wij

bieden liever kwaliteit dan een lagere prijs, wij hoeven daar niet in te concurreren vinden wij zelf. De klant is voor ons erg belangrijk, wat die wil maken we, maar wel voor een realistische prijs.

Spreker1

Zijn er zaken waaruit overheidswege, en neem dan de gemeente als dichtstbijzijnde voorbeeld, waar jullie tegenaan lopen en waarvan jullie zeggen: als ze dat zouden schrappen of zou veranderen, dat het voor jullie nog makkelijker wordt om te voorzien in die vraag, zoals je het beeld net schetst: we doen onderzoek, daar komt wat naar voren: zijn er regels dat wanneer die zouden veranderen, dat het makkelijker wordt om daar in te voorzien? Wringt het ergens?

Spreker2

Niet vaak, het wringt niet vaak. Natuurlijk zouden wij ook best wel eens willen aanbieden onder de twee ton, die vraag is er wel. Maar met het grondprijzen beleid en de bouwkosten is het onmogelijk dus daar zou de gemeente wel wat in kunnen betekenen. Ik denk dat als zij alle markten bediend willen hebben, dat ze daar met hun prijs ook op moeten inspelen, en aan de andere kant kunnen ze dan ook dingen opleggen. Je kunt niet iets opleggen zonder dat je zelf iets inlevert, als gemeente. Ik denk dat een beetje sturing daarop goed zou zijn, als je zo'n inclusieve stad wil hebben, maar dan moeten ze ook inleveren.

Spreker1

Die inclusieve stad waar Groningen nogal op hamert te willen zijn en blijven, hoe realistisch schat je de kans in, gezien de huidige ontwikkelingen, demografische trends enzovoort. Denk je dat dat meer of minder wordt?

Spreker2

Dat wordt denk ik minder. Zolang die krapte blijft, geldt: wie het meeste geld heeft, die krijgt de woning. De enige manier om daar wat aan te doen is sturing, denk ik.

Ik zie de kans niet groot dat marktpartijen dat zelf gaan oppakken. Misschien de nieuwe coöperaties, die zijn daar heel erg mee bezig, ook in Groningen wel, om middensegment huur- en koop te behouden, maar vanuit de commerciële partijen hoef je daar niet op te wachten, denk ik.

Spreker1

Ik heb nog wat meer vragen over die beleidsinstrumenten, maar die zijn voor jullie veelal wat minder van toepassing.

Spreker2

Ja. Ik denk dat trouwens wel dat het heel interessant zou zijn als de woningcorporaties weer wat meer mogen doen in het middensegment. Als daar weer wat meer vrijheid op komt, dat dan, denk ik, wat ze voorheen ook deden dat ze een deel vrije sector doen. Als je dat regelt tussen de 700 en 1000 dan denk ik dat je daarmee een goede slag zou kunnen slaan, omdat je het dan weer bij partijen neergelegd die daar zelf belang bij hebben en daardoor ook weer sociale woningen kunnen bouwen omdat ze daar iets meer mee kunnen verdienen. Dan krijg je eigenlijk weer een model wat makkelijker werkt, als je het bij de markt neerlegt, die gewoon geld willen verdienen, dat wordt moeilijk. Ik denk dat je daar echt wat zou kunnen winnen. Corporaties maak je het makkelijk om sociale huur te bouwen en het middensegment wordt beter bediend, dus dat zou wat mij betreft een mogelijkheid is om daar te komen.

Spreker1

Dat is ook iets wat al bij een aantal corporaties genoemd is als potentiële oplossing om de problemen

in dat middensegment te verkleinen. Wat zij aangeven is dat zij erg gebonden zijn aan een beperkt pakket aan mogelijkheden om dat te doen, met name door financiële problemen en ook omdat het lange tijd überhaupt niet mocht. Er zijn corporaties die noemen: als wij in een hoger segment mogen bouwen dan zou dat een financiële motor vormen voor die onderkant.

Spreker2

Ja, dan krijg je mooi die cirkel rond en ik ben daar persoonlijk heel erg voor. Laat de commerciële markt de commerciële markt zijn, marktwerking is er en dat is gezond, maar als je niet wil dat de stad een juppenstad wordt met alleen én heel laag én heel hoog, waarbij uiteindelijk het lage helemaal verdwijnt of echt heel laag wordt omdat de verschillen te groot worden, dan moet je daar in voorzien, door een corporatie dat te gunnen.

Spreker1

Ook om die kwalitatieve verschillen tegen te gaan misschien? Dat je een laag segment krijgt met kwalitatief slechte woningen?

Spreker2

Ja, want je hebt toch geld nodig om die woningen ook op peil te houden. Dus daar ben ik heel erg voorstander van.

Spreker1

Hoe zou je dat moeten waarborgen, want stel je zegt we gaan tussen de 720 en 1000 euro een soort nieuw gereguleerd middensegment creëren, waarbij de taken bij de corporaties liggen, hoe zou je dat kunnen reguleren, zoals dat nu bij het puntensysteem is tot 720 euro?

Spreker2

Daar zit ik niet echt in eigenlijk. Ik denk wel dat je dat met een soort puntensysteem moet doen, maar dat je moet voorkomen dat niet alles op die 1000 komt, want dat gaat al snel, maar er moet een bepaalde weging aan woningen, bijvoorbeeld op basis van vierkante meters, kwaliteit, daar zijn wel tools voor.

Spreker1

Zo is dat systeem tot 720 nu ook ingericht, je krijgt punten voor vierkante meters en voor wat er in een woning zit aan badkamers en keukens.

Spreker2

Ik denk dat je dat zou moeten reguleren, omdat je anders snel dat gat hebt tussen de 700 en 1000 omdat, ook corporaties, sneller bij die 1000 zitten, die hebben ook baat bij dat geld. Niet per se als winsttoegmerk, maar wel om renovaties te doen. Dus ik denk dat je daar wel een puntensysteem moet ontwikkelen.

Wat ik wel denk is dat je wel moet kijken naar inkomens, dus dat je toewijst zoals dat nu ook gebeurt. Eigenlijk vergroot je dan bijna het sociale huurstelsel, anders gaan namelijk mensen, die bijvoorbeeld 120.000 euro per jaar verdienen, ook in die 800 euro woningen zitten en dan ga je je doel weer voorbij. Ik denk dus dat je toch ook moet kijken naar hoe dat je qua inkomen hebt, dus bijvoorbeeld maximaal 70.000 per jaar als gezin, en dat je daar..

Spreker1

Dus wat nu al in de sociale huur gebeurt moet..

Spreker2

ja daar moet je wel naar kijken, anders krijg je alsnog scheefwonen.

Spreker1

Oke, dus het moet ook nog inkomensafhankelijk zijn.

Spreker2

Wat mij betreft wel.

Spreker1

Mocht je dat niet doen, dan stukt dat mogelijk ook de doorstroming? Mensen die meer verdienen blijven in die woningen omdat ze daar goedkoop kunnen wonen.

Spreker2

Dat is nu ook al een probleem he, ik weet niet of dat helemaal tegen kunt gaan. Dan moet je jaarlijks gaan toetsen op inkomen en ik weet niet of dat iets moet zijn wat je gaat doen. Ik denk namelijk dat het ook wel zo is: als er aanbod is in een hoger segment, op de goede manier, dan gaat die doorstroming vanzelf wel komen. Op een gegeven moment, als je verdient, en je zit in je sociale huurwoning, dan wil je die niet meer, je wil verder. Als er genoeg aanbod is dan denk ik dat er wel een natuurlijke doorstroming inkomt, dus ik zou niet gaan handhaven op inkomen, wel gaan toelaten op inkomen.

Spreker1

Wat ik met name zie vanuit de corporaties, is dat zij erg gebonden zijn aan wat zij krijgen toegewezen van de gemeente, de overheid loopt vaak toch achter de trend aan. Jullie als commerciële partij zullen daar beter op kunnen inspelen en vooruit lopen, hoe zie je dat, zou dat vanuit de overheid kunnen worden opgelost? Dat de corporaties iets minder achter de trend aanlopen en meer jullie voorbeeld volgen?

Spreker2

Is toch lastig denk ik, wat ik wel vind is dat gemeente zo langzaam zijn en het vaak jaren duurt en dan is de volgende trend al aan de gang. Ze zijn altijd te laat en of ze daar wat aan kunnen doen: zeker wel, maar dat heeft veel meer gevolgen dan alleen het stukje dat op huisvesting gericht is. Ze moeten van hun logge systeem af, daar zijn ze wel mee bezig, maar volgens mij gaat dat nog steeds heel erg moeizaam.

Spreker1

Dat is ook wel het beeld dat leeft bij de corporaties, waar men zegt: er worden vijf plannen gemaakt, maar tegen de tijd dat alle vergunning rond zijn en trajecten lopen dan kunnen ze eigenlijk al wel weer vier van de vijf schrappen want daarmee lopen ze niet meer parallel aan wat er dan speelt.

Spreker2

ja, dat is wat het is en er is maar één apparaat die daar wat aan kan doen en dat is gemeente zelf, maar dat heeft een veel verder gaande impact dan alleen dit onderdeel. Je zou die hele organisatie structuur moeten omgooien en daar worden wel poging toe gedaan.

Spreker1

Mijn laatste vraag gaat over beleidsinstrumenten en is voor jullie iets minder relevant, dat draait met name om verwachte effecten van voorgestelde nieuwe beleidsinstrumenten en dat is ook min of meer wat ik je al gevraagd heb, van goh, zou je iets hebben wat voor jullie de situatie beter werkbaar te maken.

Spreker2

Onze situatie is eigenlijk heel werkbaar. Als commerciële partij zeg ik: zo min mogelijk beleid, zo min mogelijk regels. Maar dat is natuurlijk erg kort door de bocht, maar wij hebben dat geld, die cashflow nodig.

Spreker1

Het side-effect daarvan is dat je andere partijen, bijvoorbeeld de huisjesmelkers, die situatie lastiger maken.

Spreker2

Ik vind dat ze daar beter tegen moeten optreden en ik denk dat de gemeente voor preferred partners moet gaan. Dus vanuit de gemeenten partners kiezen waarvan je weet dat ze goed zijn voor de markt. Dus ook partijen die gedurende crisis zullen blijven, zich zullen inzetten voor de stad.

Spreker1

Dan ben ik door mijn vragen heen, mocht je nog toevoegingen hebben.

Spreker2

Niet echt, beleid kan ik niet echt mee helpen.

Spreker1

Nee maar dat helpt mij wel weer, dat jullie daar heel anders in staan dan de corporaties.

Spreker 2

ja, dan krijg je een iets breder beeld. Wij hebben geen belang bij het bedienen van een specifieke markt, maar een belang bij iets maken wat de markt wil en wat er opgenomen wordt.

Spreker 1

Oke, dat was m. Top

Spreker 2

Heel veel succes!

*** Einde transcriptie

Bijlage 5: Transcript interview 5 (BPD Bouwfonds Property Development – ontwikkelingsmanager)

Datum & locatie	7 januari 2020, 13:30 uur – telefonisch
Omschrijving/bestandsnaam opname	MvdG – BPD
Tijdsduur	26 minuten
Soort Transcriptie	Woordelijke transcriberen

Spreker1 = interviewer (Casper Wiegman)

Spreker2 = Geïnterviewde G.

*** Start transcriptie

Spreker1

Om een zo'n volledig mogelijk beeld te krijgen van de woningmarkt in Groningen heb ik er voor gekozen om naast de gemeente, woningcorporaties en particuliere beleggers ook commerciële partijen te benaderen. Ik ben vooral benieuwd of er dingen zijn waar jullie tegenaan lopen of die opvallen, dus daar zijn mijn vragen vooral op gericht.

Spreker2

Wil je nog een korte introductie van wie ik en wat ik doe?

Spreker1

Ja, dat was mijn eerste vraag inderdaad.

Spreker2

Ik ben nu een jaar hier werkzaam bij BPD en ik houd mij hier vooral bezig met de vormgeving van samenwerkingen met woningcorporaties, om te kijken naar de herstructureringsopgave en de veranderende posities van woningcorporaties ten aanzien van de woningwet.

En ik ben ontwikkelmanager

Spreker1

En dat is met name nieuwbouw waar jullie je mee bezig houden he?

Spreker2

Ja, wij richten ons op nieuwbouw en niet op verduurzaming. We zijn ook geen bouwer, maar sec ontwikkelaar.

Spreker1

Als ontwikkelaar hebben jullie ongetwijfeld ook te maken met de gemeente, in dit geval dus de

gemeente Groningen, welke rol speelt de gemeente Groningen en is dat ook de juiste? Wat is jullie ervaring daarmee?

Spreker2

Ik ben niet heel bekend daarmee, dus ik probeer even wat naar voren te halen van een collega, die meer in het Groningse zit. Ik denk dat, als ik hem daar over hoor, ik hem er niet echt over hoor klagen, in de zin dat zij pro-actiever moeten zijn, of veel sturender, maar ik hoor wel via de zijlijn, als je het hebt over de corporaties en over de gesprekken die ik heb gehad over de Wijert, dan denk ik: de gemeente zou er wel iets sturender in kunnen zijn, met name in de doelgroepen en de verwachting welke mensen komen er naar je stad, enzovoort. De gemeente Groningen is vrij sterk ruimtelijke georiënteerd, laat ik het zo zeggen.

Spreker1

De gemeente beschikt over allerlei wet- en regelgeving en beleidsinstrumenten om op die woningmarkt te sturen. Dat is nog wel meer op de huurmarkt dan op de koopmarkt over het algemeen. Wat betreft deze regelgeving en beleidsinstrumenten, helpt dat jullie of zorgt dat juist voor belemmeringen bij de ontwikkeling van nieuwe projecten in de stad? Dit kan ook een landelijke tendens zijn.

Spreker2

Het helpt altijd als er een duidelijke beleidslijnen zijn en dan maakt het niet uit in welke gemeente dat is. Stel voor dat de gemeente een heldere beleidslijn heeft en die is ook duurzaam, dan kan de markt daar ook voldoende op inspelen. Wat bedoel ik daar mee: een gemeente zegt 30% sociaal, 30-40-30 is vaak de verhouding, 40% middelduur en 30% duur in een nieuwbouwwijk of nieuwbouwwontwikkeling voorbeeld, als dat een helder uitgangspunt is, dan betekent dat ook dat in termen van grondspeculatie of aankoopbeleid van alle commerciële partijen, dan is het wel een level playing field. Als je daar als gemeente niet heel helder in bent, dan creëer je eigenlijk cowboy gedrag

Spreker1

Dat stimuleer je, als je dat niet goed reguleert?

Spreker2

Ja, dat stimuleer je want als je dat een beetje vrij laat en je kijkt dat per project aan wat de verdeling moet worden, dan ga je bij de aankoop van een grondpositie altijd uit van je meest optimale scenario, dus zoveel mogelijk deuren, zo veel mogelijk grondopbrengst. Op het moment dat je zegt van, dat beperken we doordat je een bepaald programma moet doen, dan zit je veel meer in de keuzes die je maakt in de hoeveelheden woningen, wat dan de grondbieding kan zijn. Maar dan creëer je wel een klein speelveld. Dat zijn wel beleidsinstrumenten die je als gemeente kunt hanteren zodat je partijen aan je kunt binden die een wat duurzamere relatie met de gemeente willen aangaan.

Spreker1

Dus in principe zit daar het verschil, als je het weer over die cowboys hebt, over veel particuliere beleggers, die zich op de markt begeven met een winst oogmerk, en de corporaties, die meer in samenspraak met de gemeente proberen om vraag en aanbod te matchen.

Spreker2

Ik denk dat BPD ook weer een andere partij is, omdat wij ook een wat langere termijn visie hebben, omdat we zo graag zijn als dat we zijn, zitten wij ook veel meer op een lange termijn horizon.

Spreker1

Met name die duurzame relatie is dus iets waar jullie in willen investeren bij het contact met gemeenten.

Spreker2

Ja

Spreker1

Dat sluit wel mooi aan bij mijn volgende vraag, hoe jullie de samenwerking ervaren. Dan gaat het met name om de samenwerking tussen gemeenten, woning corporaties en andere actoren die zich op de woningmarkt richten, wat betreft ontwikkeling op de woningmarkt. Is er onderling sprake van samenwerking of staan partijen ver uit elkaar en zo ja, waar ligt dat aan en waar ligt een potentiële verbetering?

Spreker2

Vrij algemeen, maar samenwerken gaat over de overtuiging dat je samen meer bent dan ieder afzonderlijk. Dat betekent ook: soms je eigen belang loslaten en vertrouwen dat het goed komt, zonder dat je daar zekerheden over hebt. Wat je merkt bij samenwerkingen waar we in Groningen ook zitten, dat is lastig om je zekerheden los te laten en te vertrouwen dat het goed gaat komen. Dat wringt en dus als het spannend wordt is het al snel: 'whats in it for me'. Terwijl je er in zou moeten zitten als 'whats in it for us'. Denken in elkaars belangen.

Spreker1

Dat is iets wat te weinig gebeurt dus?

Spreker2

Dat is iets wat in z'n algemeenheid in gebiedsontwikkeling en projectontwikkeling een hele lastige.

Spreker1

Speelt dat alleen bij nieuwbouw of heeft u ook signalen dat dat bij herontwikkeling ook van toepassing is?

Spreker2

Ook bij herontwikkeling. Met name bij die bestaande stad, waar het gaat over grondposities, en binnen de gemeente heb je de vastgoed poot en de wonen poot. Dat bijt soms die belangen en dat merk je.

Spreker1

Daar bij aansluitend, de huidige situatie op de markt, er zijn meerdere partijen die hebben aangegeven dat wanneer zij een project afronden de daadwerkelijke verkoop- en huur prijzen stukken hoger zijn dan zijn in eerste instantie bedoeld hadden, als gevolg van een oververhitte woningmarkt.

Delen jullie de mening dat je in veel gevallen goedkoper zou willen, maar dat dat met name door die grondprijzen niet zou kunnen?

Spreker2

Grondprijzen en bouwkosten. Die bouwkosten zijn eigenlijk nog sterker gestegen, de stijging van de bouwkosten is de laatste jaren veelal goed gemaakt door de vrij op naam prijzen. Als die zakken en de bouwkosten blijven stijgen, dan komen er wel weer onrendabele projecten aan.

Als de gemeente ook alleen stuurt op grondprijzen optimalisatie en minder op kwalitatieve impuls in de stad, want dat wil je, een object blijft toch 50 tot 100 jaar staan, dan moet je afwegen: ga je voor korte

termijn, eenmalig winst, of ga je voor iets duurzaam in de stad wat op de lange termijn mee moet gaan doen.

Spreker1

Oke, dus als je het dan hebt over nieuwe wet en regelgeving of nieuwe speerpunten voor de gemeente dan is dat wel iets wat hoog aan het lijstje zou moeten staan?

Spreker2

Ja, nouja ik vind wel: niet alleen prijs moet bepalend zijn voor degene die gaat winnen. Je moet ook altijd zorgen voor een balans tussen prijs en kwaliteit die er neergezet wordt.

Spreker1

Als we het hebben over het middensegment, uit de meest recente onderzoeken blijkt toch wel dat dat op zowel de koopmarkt als de huurmarkt de groep is die de meeste problemen ondervindt om zowel op de koopmarkt als op de huurmarkt een passende woning te vinden. De gemeente en overheid problemen allerlei regels op los te laten om die groep makkelijker hun weg te laten vinden. Wat voor trends verwachten jullie de komende periode?

Verwachten jullie dat de problemen voor het middensegment gaan groeien of gaan afnemen de komende periode?

Spreker2

Wij hebben natuurlijk het Woningfonds opgericht, juist voor het middenhuur segment en wat je ziet is, en dat is denk wel het verschil, is dat we garanderen dat die woningen 15 jaar in het middenhuur segment blijven. Wat je wel ziet is als je iets in eerste instantie voor het middenhuur segment geschikt maakt en bij doorverhuuring zet je er geen rem op dan kan je bij doorverhuuring verkocht worden of in een keer toch naar een hoger prijssegment toe gaan omdat er voldoende vraag is en ik denk dat dat wel iets is waar de gemeente over na moet denken: hoe kun je dat, net als bij sociale huur, toch wel op een bepaalde manier muteren, zonder dat je daarmee het ondernemersrisico alleen maar helemaal bij de beleggers neerlegt. Dus het gaat erom: kun je iets verzinnen waarbij je enerzijds de investeringsbereidheid kunt stimuleren, maar anderzijds ook zo'n woning ook beschikbaar blijft voor de oorspronkelijk bedoelde doelgroep. Ook daar creëer je dan weer een gelijk speelveld en dat zijn denk ik beleidsregels waar je als een gemeente over na moet denken.

Spreker1

Dit sluit inderdaad mooi aan bij eerder genoemde mogelijk oplossingen voor de huurmarkt. Ik las op jullie website dat jullie vaste huurtarieven hebben verbonden aan dat Woningfonds: 650 tot 1000 en een gedeelte daarboven.

Spreker2

Ja in de Randstad zit het daar boven. Wij kijken ook naar hoe je het aantrekkelijk maakt om in te stappen en dat je op een later tijdstip, als het verkocht wordt, gaat kijken of je kunt delen in de plussen die daar op zitten.

Wij zijn wel bezig met betaalbaarheid. Hoe kunnen we betaalbaarheid daadwerkelijk gaan nakomen.

Spreker1

Dat zou dus een constructie kunnen zijn, waarin koper en ontwikkelaar samenwerken, ook bij een doorverkoop.

Spreker2

Ja, dus langer aan boord blijven. Dat type constructies kun je ook met de gemeente afspraken over maken.

Spreker1

Oke. Zijn er verder nog beleidsinstrumenten die nu nog ontbreken maar die in de toekomst echt noodzakelijk zullen zijn om de woningmarkt, met name in grote steden, in de toekomst toegankelijk kunt houden voor die lage en midden inkomensgroepen? Op de huurdersmarkt hebben we bijvoorbeeld de verhuurdersvergunning en ontrekkingsvergunning. Zouden er voorgestelde, nieuwe beleidsregels zijn die kunnen bijdragen aan meer grip voor de gemeente.

Spreker2

Poe, dat is wel lastig. En dat heeft te maken met grondpolitiek, deels en ook wat wil je als gemeente, ga je voor de eenmalige regeling of voor de lange termijn, en kies je voor die lange termijn dan heb je het ook over handhaving, controle, afspraken. Maar of dat echt beleidslijn zijn..

Spreker1

Of is het meer visie?

Spreker2

Meer visie, wat voor type stad wil je zijn, wat voor wijk wil je hebben, hoe ga je om met gemengdheid, inclusieve tijd in een stad?

Spreker1

Ja, dat is wel iets wat ze hoog in hun vaandel hebben staan.

Spreker2

En dat betekent dat, als je dat als streven hebt, dat wij in grondpolitiek, want niet iedere wijk is het zelfde, moet je in de ene wijk wat anders doen dan in de andere. Het vraat veel meer maatwerk. De vraag aan de gemeente is dan: wat versta je onder die ongedeelde stad en tot waar rek je die?

Spreker2

Dus tot waar rek je die stadsgrenzen op tot waar je dat wil hanteren?

Spreker 1

Ja. Goed, ik kan hier wel wat mee!

*** Einde transcriptie