

Meerjarenprogramma Wonen

2020 - 2023

1. Inleiding

In februari 2019 presenteerden GroenLinks, PvdA, D66 en de ChristenUnie het coalitieakkoord 'Gezond, groen, gelukkig Groningen'. Dit akkoord geeft de keuzes en richting aan voor deze collegeperiode. Deze vijf sporen in het coalitieakkoord sluiten naadloos aan bij onze omgevingsvisie The Next City die de gemeenteraad in oktober 2018 heeft vastgesteld. Hierin is het verhogen van de Groningse leefkwaliteit het samenbindende thema. In 2020 gaan we onze omgevingsvisie actualiseren voor de nieuwe gemeente Groningen.

Het coalitieakkoord en de strategische doelen uit de omgevingsvisie zijn vertaald in de meerjarenprogramma's Wonen, Verkeer en Vervoer, Energie, Vestigingsklimaat en Leefkwaliteit. Nadat in mei 2019 een eerste aanpassing heeft plaatsgevonden, liggen nu de meerjarenprogramma's voor de periode 2020-2023 voor. Ondanks de verslechtering van onze gemeentelijke financiële positie hebben we onze investeringsmiddelen voor het grootste deel overeind kunnen houden.

Dat is, gezien de enorme opgave die we hebben, ook noodzakelijk. De groei van het aantal inwoners en het aantal arbeidsplaatsen zet door. Het aantal initiatieven en bouwplannen neemt hand over hand toe, zowel binnenstedelijk als aan de randen van de stad. Het wordt steeds drukker op straat, de leefkwaliteit komt steeds verder onder druk te staan en de roep om een gemeente waar de auto minder dominant aanwezig is, wordt steeds luider. De urgentie om ons aan te passen aan de klimaatsverandering wordt met elk nieuw te warm en droog jaar duidelijker en de noodzaak om van het aardgas af te gaan als energiebron staat vast. De versterkingsopgave in de dorpen kan niet zonder dorpsvernieuwing. In onze wijken neemt de ongelijkheid toe en groeit de behoefte aan een integrale, gebiedsgerichte wijkvernieuwingaanpak.

Maar we staan niet stil. Zo bouwen we de komende jaren duizenden nieuwe woningen, met daarbij extra aandacht voor de openbare ruimte. We hebben de ontwikkeling van het Suikerfabriekterrein en de Stadshavens als nieuwe gemengde wijken, met ruimte voor wonen en werken, in de steigers gezet. De eerste wijkenergieplannen zijn gereed en in Paddepoel is de transformatie naar een aardgasloze wijk van start gegaan. De dorpsvernieuwingplannen in Ten Post en Woltersum zijn binnenkort gereed en de wijkvernieuwing staat in de startblokken. De klimaatscan (stresstest) is af en we hebben een begin gemaakt met het groenplan als basis voor het vergroenen van onze gemeente.

We kunnen onze opgaven echter niet alleen realiseren en daarom zoeken we nadrukkelijk de samenwerking met het Rijk. Dankzij de Woondeal zijn we samen met de G4 (de vier grote steden van Nederland) met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) in overleg over substantiële middelen voor woningbouw en hebben we een aanvraag ingediend voor een Regiodeal voor onze noordelijke stadswijken. In het Nationaal Programma Groningen maken we afspraken met Rijk en regio en komen middelen beschikbaar. We hebben een afspraak met het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (I&W) gemaakt over de aanpak van de bruggen over het Van Starckenborghkanaal en voeren een stevige lobby bij het Rijk voor voldoende gemeentelijke middelen om het Klimaatakkoord te kunnen uitvoeren. En onlangs werd bekend dat het kabinet bereid is een nieuw onderzoek te starten naar de Lelylijn om de reistijd tussen Groningen en de Randstand substantieel te verkorten. Ook heeft het Rijk een nieuw nationaal investeringsfonds aangekondigd. Ongeacht mogelijke bijdragen van het Rijk blijft een stevig eigen investeringsprogramma via het Stedelijk Investeringsfonds noodzakelijk. Niet alleen omdat genoemde rijksbijdragen nog onzeker zijn, maar ook als mogelijke cofinanciering. In onze vijf meerjarenprogramma's geven we aan welke doelen we nastreven en hoe we onze eigen middelen in de periode 2020-2023 willen inzetten.

2. Uitgangspunten Meerjarenprogramma Wonen in Groningen

Vanuit het programma Wonen werken we aan de uitwerking van de, nu nog, drie huidige woonvisies (Groningen, Haren en Ten Boer) waarin het woonbeleid voor de komende jaren is verwoord. De opgaves zijn ten opzichte van het Meerjarenprogramma 2019 – 2022 (MJP) niet veranderd. We willen een gemeente zijn met een voortreffelijk woonklimaat voor iedereen: jong en oud, samenwonenden en alleenstaanden, gezinnen, ‘zelfredzamen’, ‘zorgbehoevenden’, inwoners die hier al hun hele leven wonen en zij die hier tijdelijk verblijven. Al die verschillende groepen hebben hun eigen wensen en behoeften. Daarom streven we in onze compacte stad en dorpen naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken en buurten die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We hebben daarbij aandacht voor de kwantiteit maar vooral voor de kwaliteit van onze wijken, woningen en buurten. We zien dat de druk op de woningmarkt alleen maar verder is toegenomen. De urgentie om onze opgaven te realiseren is daardoor nog groter geworden.

Ontwikkelingen/kaders

Onze toekomstvisie op het wonen in de gemeente is nog steeds relevant. Wat verandert zijn de ontwikkelingen en omstandigheden waar binnen we deze visie uitvoeren. Een belangrijke ontwikkeling is de uitgangspositie als ‘nieuwe’ gemeente Groningen. Dit vraagt om het actualiseren van de huidige woonvisie voor de gehele gemeente.

We zien in de stad dat de woningmarkt volop in beweging is. De dynamiek op de woningmarkt in de stad is in rap tempo toegenomen. Verkooptijden van koopwoningen zijn korter dan een maand, prijzen zijn gestegen en woningen worden steeds vaker gezien als belegging. Ook voorspellen alle prognoses dat Groningen de komende twintig jaar zal doorgroeien (maar onzeker is voor de lange termijn na 2040). We houden rekening met een groei van maximaal 25.000 inwoners en 20.000 woningen. Volgens de bevolkingsprognose vindt nu de laatste groei van het aantal huishoudens in de dorpen van Ten Boer plaats. Groei en krimp is afhankelijk van allerlei factoren en blijft onzeker. In de nieuwe woonvisie zijn de dorpen in het landelijk gebied een belangrijk thema. Het is in ieder geval belangrijk om bij een beperkt aantal nieuw te bouwen woningen ervoor te zorgen dat bestaande woningen aantrekkelijk zijn en blijven.

In de Woondeal die we met ministerie van BZK hebben gemaakt staan afspraken over het versnellen van de woningbouw, over de beschikbaarheid van betaalbaar woningaanbod en over de aanpak van excessen die het gevolg zijn van de krapte op de woningmarkt. Woonwensen veranderen voortdurend. Zo ook de omstandigheden die een rol spelen bij het vervullen van de woonwensen. Zo zien we dat door de grotere flexibilisering van de arbeidsmarkt de behoefte aan (vrije sector) huurwoningen is toegenomen. Daarnaast zien we een groeiende belangstelling voor het wonen in en rond de binnenstad, zowel van kenniswerkers als oudere huishoudens die graag nabij de voorzieningen in de stad willen wonen.

Huishoudens met een (langdurig) laag inkomen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Daarnaast heeft een deel van de huishoudens met een laag inkomen een verhoogd voor betaalproblemen. Jongeren en alleenstaande ouders met kinderen worden daarmee het vaakst geconfronteerd. De focus op kerntaken, de strenge toewijzingsregels voor hogere inkomensgroepen en de passendheidstoets moeten er voor zorgen dat mensen met een laag inkomen in een betaalbare huurwoning terecht komen, maar een negatief gevolg hiervan is dat lage inkomensgroepen steeds nadrukkelijker geconcentreerd in buurten komen te wonen.

We zien de druk op de beschikbaarheid van onze sociale huurwoningen toenemen, onder andere door de grote groepen jongeren en kwetsbare doelgroepen die we in de gemeente een plek willen geven. Hierbij streven we naar een gelijkmatige spreiding over de regio en zien we ook een verantwoordelijkheid voor de omliggende gemeenten om een deel van de uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang te huisvesten. De corporaties willen zich inzetten voor een fors nieuwbouw- en vervangingsprogramma. Voor dit collegejaar lijkt dit goed te lukken, het is van belang om daarna ook voldoende locaties beschikbaar te houden. Daarnaast zetten we gezamenlijk met corporaties in op de experimenten om meer ruimte te bieden voor gezinnen en het beter huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Maar naast de druk op sociale huurwoningen zien we ook dat het op de particuliere markt moeilijk is om een passende woningen te vinden. Men blijft wonen in de huidige woningen, waardoor de doorstroming stopt. De doorstroming wordt ook bemoeilijkt door het grote aandeel grote maar vooral kleinere particuliere beleggers. We zien dat deze groep op grote schaal woningen in onze gemeente koopt om deze vervolgens te gaan verhuren. Deze groep particuliere beleggers kan en wil vaak meer voor een woning betalen en concurreert daarmee met de 'gewone' woonconsument. Daarnaast zijn er groepen die tussen wal en schip dreigen te vallen. Zij komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar kunnen ook niet voldoende lenen voor een koopwoning.

Tevens staan we als stad voor een grote uitdaging om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen (zowel particulier als corporatief bezit). Niet alleen omdat dit goed is voor de betaalbaarheid van het wonen, maar ook omdat dit voor een belangrijk deel kan bijdragen aan onze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Hierbij hebben we ook aandacht voor natuurinclusief en circulair bouwen. Dit geldt zowel bij verduurzaming als bij sloop-nieuwbouw projecten. Het Masterplan Verduurzaming corporatieve woningvoorraad geeft zicht op welke maatregelen nodig zijn richting CO2-neutraal Groningen. We zetten samen met de corporaties in op samenwerking en afstemming van maatregelen op zowel de korte als lange termijn.

Foto van de gemeente

In onderstaande tabel is de huidige woningvoorraad van de nieuwe gemeente (2019) weergegeven.

	2017	2018	2019
Totale woningvoorraad	112.959	112923	114.733
Waarvan huur *	57.7%	57.4%	58.5%
Waarvan koop	41.4%	41.7%	41.5%
Gemiddelde WOZ waarde	166.000	178.000	191.400

In 2019 hebben we gezamenlijk met de woningcorporaties een woonbehoefte- en woonlastenonderzoek voor de nieuwe gemeente Groningen uitgevoerd. Het onderzoek moet zorgen voor meer en nieuw inzicht in de toekomstige woningbehoefte en gewenste voorraadontwikkeling voor de middellange termijn van de nieuwe gemeente. We tellen in dit MJP de opgave voor de drie voormalige gemeenten nog bij elkaar op.

Groningen:

Op basis van diverse prognoses houden we momenteel rekening met een groei van de gemeente met ongeveer 15.000 woningen tot 2030. Met onze samenwerkingspartners in de regio Groningen-Assen hebben we afspraken gemaakt over de groei van de woningvoorraad: Groningen mag jaarlijks gemiddeld groeien met 600 nieuwbouwwoningen (exclusief jongerenhuisvesting). De opgave voor jongerenhuisvesting schatten we in op 450-500 zelfstandige eenheden per jaar. Met de corporaties is

afgesproken dat zij aan de jaarlijkse groei bijdragen met netto 225 sociale huurwoningen per jaar (inclusief jongerenhuisvesting). De groei hebben we de afgelopen jaren niet gehaald, maar de komende collegeperiode gaan we dit aantal wel halen. Daarnaast zouden er in Groningen (op basis van laatste regionale berekeningen) jaarlijks veel meer woningen (circa 1.500) moeten worden toegevoegd. Dit betekent dat we de komende jaren een inhaalslag moeten en kunnen maken. Uit de woningbouwplanning blijkt ook dat we de komende jaren ruim meer dan deze 600 woningen gaan bouwen.

Haren:

In Haren is ruimte om te groeien met 40 woningen per jaar. Haren is vanuit de lopende afspraken regio Groningen-Assen bezig met het ontwikkelen 786 woningen tot 2030. Hiervan is al een aandeel gerealiseerd in bijvoorbeeld Haren Noord. Er staan nog circa 500 woningen op de planningslijst.

Ten Boer:

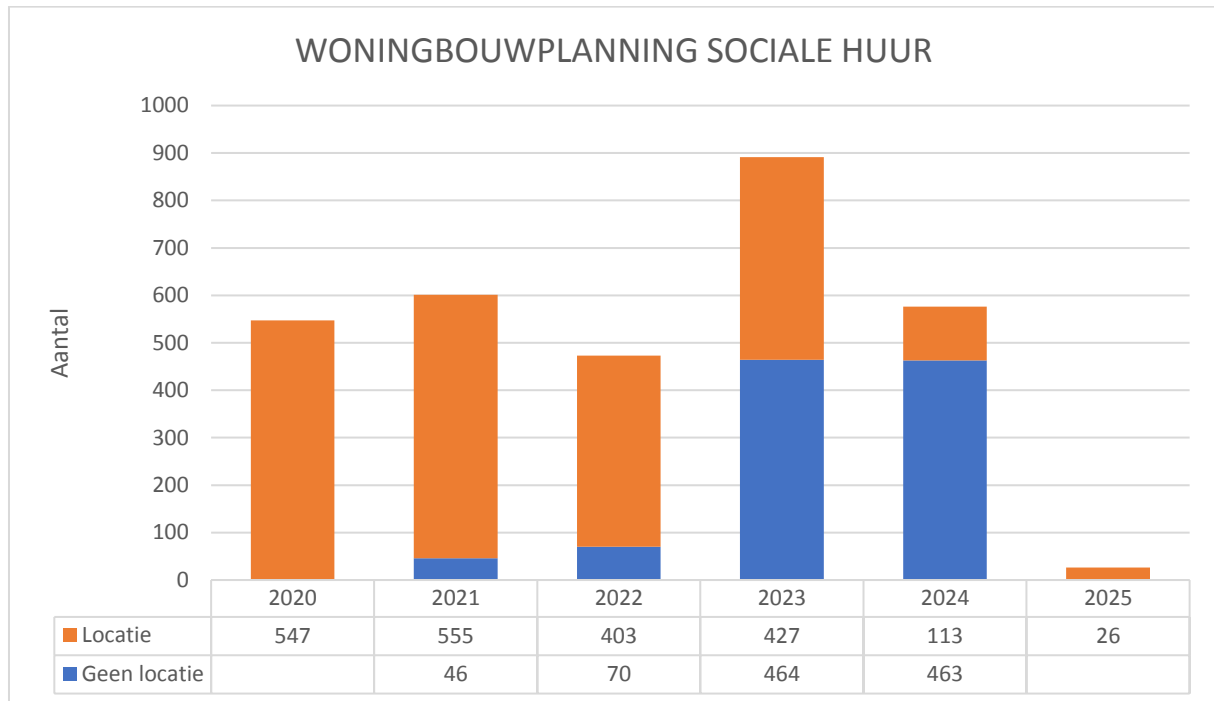
Voor Ten Boer geldt dat is gekozen om de laatste nieuwbouw te concentreren in het dorp Ten Boer. Er is nog een ruimte voor toevoeging van circa 16 woningen per jaar. Voor de andere dorpen is de woonbehoefte gericht op vervangende nieuwbouw op inbreidingslocaties. Het gaat dan om kwalitatieve in plaats van kwantitatieve toevoeging.

Woningbouwplannen

In de onderstaande grafieken zijn de voorgenomen totale woningbouwproductie en de geplande sociale huur opgenomen. In de geplande woningbouwproductie zitten ook de aannames voor het Suikerfabriekterrein, Eemskanaalzone en de Held 3. Een belangrijk kenmerk van de planning is dat er vaak een boeggolf aan plannen is die deels vooruitschuift omdat plannen vertraging oplopen. Dit komt onder andere doordat het vereiste verkooppercentage nog niet is gehaald of er nog een vergunningprocedure loopt. De kans is reëel dat een deel van de piek in 2020 zich nog verspreid over de jaren 2021 en 2022.



In tegenstelling tot de totale woningbouwproductie is het woningbouwprogramma voor de sociale huur voor de periode 2020 – 2024 concreter en worden de plannen op langere termijn onzekerder. Corporaties geven aan wel investeringsruimte te hebben, maar de opgave zit in het goed benutten van de investeringscapaciteit en het vinden van geschikte locaties.



Kijkend naar de periode 2020 – 2024 verwachten we netto 1.150 sociale huurwoningen toe te voegen. Dit komt neer op 230 woningen per jaar. Hiermee liggen we op koers om van de jaarlijkse woningbouwopgave 30% sociale huur te realiseren. Aandachtspunt is wel dat nog niet voor alle aantallen een locatie is gevonden. Wanneer wij met ontwikkelaars spreken over de ontwikkeling van locaties wordt hen daarom gevraagd om met corporaties te bekijken of zij bereid zijn sociale huur toe te voegen op de betreffende locatie.

3. Opgaven voor de komende jaren

Samen met de belangrijkste stedelijke ontwikkelingen vormen onze ambities binnen The Next City, gebiedsgericht werken en de woonvisies de basis voor onze opgaven. Vanuit het Coalitieakkoord zijn de volgende ambities en keuzes meegenomen als belangrijke basis en onderdeel van onze opgaven voor de komende jaren. Naast uitvoering geven aan de wijkvernieuwingsplannen is de ontwikkeling van de nieuwe wijken zoals de Stadhavens, Suikerfabriekterrein en de Held 3 een belangrijke opgave. In nieuwe wijken willen we dat er verschillende woningen en voor verschillende doelgroepen worden gebouwd. Voor de gehele gemeente geldt dat we streven om 30% van de totale woningbouwproductie in de sociale huur te realiseren. Naast een gemengd woningbouwprogramma is er aandacht voor de leefkwaliteit en kijken we samen met andere partijen, zoals ontwikkelaars, hoe we gezamenlijk kunnen bijdragen aan een goede inrichting van de openbare ruimte. Hiermee willen we bijdragen aan een groene, duurzame en gezonde omgeving. Daarnaast blijven we ons inzetten voor de versnelling van het nieuwbouwprogramma en gaan we door met ons beleid rondom jongerenhuisvesting. Dit betekent woonwijken ontlasten van verdere woningonttrekking en inzetten op nieuwbouw van kwalitatieve goede en betaalbare woningen. In de monitor jongerenhuisvesting, dat als bijlage bij dit MJP is toegevoegd, gaan we uitgebreid in op de ontwikkelingen op het gebied van jongerenhuisvesting.

Zoals al werd aangegeven in hoofdstuk 2 is de urgenties om onze opgaven te realiseren gezien de druk op de woningmarkt alleen maar groter geworden.

3.1 Faciliteren van de groei

Voor de komende jaren verwachten we een aanhoudend sterke groei van de bevolking. De komende decennia zal Groningen een grote aantrekkingskracht uit blijven oefenen op de omliggende kernen en gemeenten. Gecombineerd met de toestroom van nieuwe (internationale) studenten en kenniswerkers en de veranderende vraag van onze huidige bewoners betekent dit dat groei van het aantal woningen nodig zal blijven, met name in onze stedelijke woonmilieus. Zo kunnen we aan de vraag van (toekomstige) inwoners blijven voldoen.

We zetten volop in op nieuwbouw in de bestaande stad, uitvoering van wijk- en dorpsvernieuwing en nieuwbouw aan de randen van de stad. Hier realiseren we voor verschillende doelgroepen een gevarieerd aanbod van nieuwbouwwoningen. We gaan op zoek naar ontwikkelmogelijkheden voor nieuwe locaties en geven een impuls aan de sociale huurwoningmarkt. We geven dit de hoogste prioriteit: er zullen meer locaties moeten worden ontwikkeld voor koop (inclusief CPO), sociale huur en (middel)dure huur. Daarnaast blijven we inzetten op kwalitatieve nieuwbouw voor jongeren, waarbij we ook de vraag en het aanbod voor de internationale student beter willen laten aansluiten.

Van belang voor het daadwerkelijk realiseren van noodzakelijke nieuwbouw de komende jaren is dat we een stedelijk fonds opzetten waaruit de noodzakelijke (vaak onrendabele en projectoverstijgende) investeringen kunnen worden gefinancierd. Hierbij zoeken we naar mogelijkheden om investeringen, risico's en opbrengsten eerlijk tussen private en publieke partijen te verdelen. Bijvoorbeeld door een bijdrage te vragen aan de inrichting van de openbare ruimte en sociale ontwikkelingen binnen of buiten het project.

Naast de inzet op de groei van de compacte stad zetten we in op compacte dorpen. De groene ruimte tussen Groningen, Haren en Ten Boer koesteren we en wordt wat ons betreft niet bebouwd. We blijven doorgaan met de lopende projecten in Haren en Ten Boer en voegen in Haren waar

mogelijk woningen toe door inbreiding of transformatie. In de dorpen van Ten Boer werken we vanuit de versterkingsopgave samen met bewoners aan de bredere opgaven van de dorpen.

Om te zorgen dat iedereen ook naar ieders zin in onze gemeente kan wonen moeten we meer gaan sturen op de woningmarkt. We willen instrumenten ontwikkelen om te kunnen sturen op ontwikkelingen zoals 'buy to let' (opkopen van woningen door particuliere beleggers en doorverhuren) en tevens om bijvoorbeeld bij nieuwbouw meer eisen te kunnen gaan stellen aan welk programma wordt gerealiseerd, bijvoorbeeld door een hoger aandeel sociale huur vast te leggen daar waar minder sociale huur in de buurt aanwezig is. In de woonvisie die we voor de zomer 2020 vast willen stellen, gaan we hier nader op in.

Hieronder geven we eerst een terugblik over 2019. Vervolgens geven we aan wat de belangrijkste activiteiten in 2020 zijn.

Terugblik 2019

1. We zijn gestart met het actualiseren van de woonvisie. De uitgangspuntennotitie Woonvisie is in mei 2019 met uw raad besproken. Op 10 september hadden we een succesvolle kick-off van de woonvisie. Vervolgens was er in oktober de woontour in de verschillende stadsdelen en de dorpen Ten Boer, Haren en Glimmen. Tijdens Let's GRO waren we actief rondom een aantal specifieke thema's. De komende tijd werken we verder aan een koersdocument en streven we naar vaststelling van de woonvisie in maart/april 2020;
2. Het woningbehoefte- en woonlastenonderzoek voor de nieuwe gemeente is afgerond. Het onderzoek geeft belangrijke informatie voor onze nieuwe woonvisie. In de woonvisie gaan we uitgebreid in op het onderzoek;
3. We hebben programmatische input aangeleverd voor de ontwikkelzones Suikerfabriekterrein en Stadshavens. We zijn bezig met het maken van afspraken met ontwikkelaars over de ontwikkeling van de Held 3 en verkennen het programma voor Meerstad/Eemskanaalzone. Verder zijn we (in overleg met marktpartijen) gestart met de planvorming van een groot aantal nieuwe woningbouwlocaties;
4. We hebben samen met corporatie Nijestee een markttoets doorlopen om de realisatie van vrije sector huur (waaronder middenhuur) mogelijk te maken in de 3^e fase Semmelweis. De Autoriteit Woningcorporaties (AW) heeft Nijestee hierop toestemming verleend voor het realiseren van niet-DAEB woningbouw;
5. Rondom de huisvesting van internationale studenten hebben we uitvoering gegeven aan het convenant studenten- en jongerenhuisvesting 2019 – 2022. Hierdoor hebben we de grote problemen rondom de piek van afgelopen jaren weten te voorkomen. In de monitor jongerenhuisvesting gaan we hier uitgebreid op in;
6. Om extra aanbod te realiseren voor de huisvesting van jongeren en studenten is opdracht gegeven om locaties voor woningbouwontwikkeling op Zernike Campus te onderzoeken en te bepalen onder welke voorwaarden we deze locaties voor woningbouw willen ontwikkelen. Dit moet in combinatie met andere ontwikkelingen op Zernike Campus leiden tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied;
7. Om meer sturing op de woningmarkt te krijgen hebben we onderzoek uitgevoerd naar het instrument van de doelgroepenverordening. Daarnaast kijken we ook naar andere instrumenten zoals de woonplicht en dergelijke. In de woonvisie komen we hier uitgebreid op terug. We hebben uw raad geïnformeerd over alternatieven voor short-stay. Omdat deze momenteel niet voorhanden zijn, zijn we bezig met het formuleren van beleid voor de zogenaamde 'kreukelzone' (vormen tussen logies en wonen, zoals short-stay en Air-bnb). In de woonvisie komen we hierop terug.

De belangrijkste activiteiten voor 2020

1. Vaststellen van de nieuwe woonvisie

In 2020 stellen we de nieuwe woonvisie vast. Onze toekomstvisie op een ongedeelde stad, opgebouwd uit gemengde wijken en waar iedereen goed kan wonen is nog steeds relevant. Ook de focus op verschillende doelgroepen blijft actueel. Daarnaast zien we ook nieuwe ontwikkelingen die vragen om een actualisatie en willen we een woonvisie die van toepassing is op de gehele nieuwe gemeente. De uitkomsten van het woonbehoefte- en woonlastenonderzoek is belangrijk input hiervoor. Jaarlijks maken we op basis van de woonvisie samen met corporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken. Komend jaar is een overgangsjaar, waarna we vanaf 2020 afspraken op basis van de nieuwe woonvisie maken. We kijken naar een cyclus waarbij we het proces iets laagdrempeliger kunnen maken en meer tijd hebben om het gesprek over inhoud en uitvoering te hebben.

In de woonvisie komen we naast de uitgangspunten uit de uitgangspuntennotitie ook terug op een aantal moties en toezeggingen. Het gaat dan om de volgende moties

- Motie “gemengd bouwen toets”;
- Motie “Short-stay of kan het ook anders”;
- Motie “Steunpunt huren”;

Daarnaast gaan we in de woonvisie in op een aantal toezeggingen:

- Beschermen doelgroep middenhuur (aanpak Den Haag);
- Voortzetten Website Leven in Stad;
- Meer dan 10% sociale huur in Meerstad;

2. Kaderafspraken prestatieafspraken

In 2020 stellen we met de corporaties kaderafspraken voor de prestatieafspraken op. We willen daarbij naar een efficiënter proces. In plaats van elk jaar nieuwe prestatieafspraken te maken, doen we dat nu om het jaar. In het jaar dat we geen nieuwe afspraken maken, monitoren en evalueren we de voortgang van de liggende prestatieafspraken en passen we zo nodig op onderdelen de prestatieafspraken aan.

3. Versnellen van gebiedsontwikkelingen

De komende jaren worden duizenden woningen toegevoegd in de gemeente. Naast het voortzetten van lopende projecten (Oosterhamrikzone, Meerstad, Reitdiepzone) zijn de belangrijkste nieuwe ontwikkellocaties die hier in moeten voorzien:

- **Eemskanaalzone/Stadshavens:** we blijven inzetten op versnelling van deze locatie. Samen met de andere programma's kijken we hoe we hier een aantrekkelijk gemengd woon-werk gebied kunnen realiseren;
- **Suikerfabriekterrein:** Ook hier blijven we inzetten op versnellen en kijken we met de andere programma's hoe we hier een aantrekkelijk gemengd woon-werk gebied kunnen realiseren;
- **De Held 3:** We concretiseren het programma voor de Held 3. We vinden het van belang dat na afronding van Reitdiep nieuw woningaanbod in het 'groene woonmilieu' realiseren aan de Westkant van de stad. Inzet daarbij is om een meer gemengd programma te realiseren en in ieder geval 30% sociale huur te realiseren.

4. Versnellen nieuwbouw (sociale en vrije) huursector

Het actuele uitvoeringsprogramma van corporaties voor ziet in de gewenste groei, namelijk een netto-ontwikkeling van 225 sociale huurwoningen per jaar (op basis van de huidige inzichten komen we uit op netto 230 woningen voor de periode 2020 – 2024). De uitvoering van de ambitie staat wel deels onder druk door de stijgende bouwkosten. Daarnaast is het van belang dat er ook voldoende nieuwe locaties voor het ontwikkelen van deze sociale en middenhuur beschikbaar zijn. Vooral na 2022 zijn er nog geen plannen voor middenhuur. Het streven is om van de jaarlijkse woningbouwopgave 30% sociale huurwoningen te realiseren. Hierbij kijken we naar een passend aandeel per locatie en toetsen we het doorlopend aan de stedelijke behoefte. Ook in de middenhuur is er een marktruimte van circa 5.500 woningen. Bij ontwikkellocaties die niet in eigendom zijn proberen we invloed uit te oefenen op het toevoegen van sociale en middenhuur als onderdeel van het programma. We nemen dit streven mee in de actualisatie van de woonvisie en het hierop volgend aanvalsplan (sociale en vrije) huursector.

5. Uitvoering geven aan convenant Jongeren- en studentenhuisvesting

We geven verdere uitvoering aan het convenant Jongeren- en studentenhuisvesting waarin we gezamenlijk met onderwijsinstellingen, corporaties en studentenorganisaties een betere aansluiting realiseren tussen de vraag naar en het aanbod van jongerenhuisvesting. Belangrijke opgave voor 2020 is wederom zorgen voor voldoende piekopvang. Daarnaast herijken we de prognoses voor het aantal studenten om het aanvullende bouwprogramma (richtgetal 1.000 – 1.500 extra eenheden) te bepalen. Dit programma moet landen op Zernike Campus. We informeren uw raad omstreeks maart/april 2020 uitgebreid over de evaluatie van het convenant.

6. Instrumenten voor sturing op de woningmarkt ontwikkelen

Om meer grip op de woningmarkt te krijgen onderzoeken we als onderdeel van de woonvisie instrumenten zoals de woonplicht en doelgroepenverordening. Zoals aangegeven hebben we de doelgroepenverordening reeds onderzocht. De motie toepassing van gemengd bouwen toets bij nieuwbouw sluit hier goed op aan. Daarnaast gaan we in 2020 verder met het formuleren van beleid voor short-stay en AirBnB. In de woonvisie komen we hier op terug. Ook onderzoeken we hoe we omgaan met de “kreukelzone” tussen enerzijds hotel/logies en anderzijds wonen.

7. Afwegingskader voor hoogbouw/appartementen

We stellen een afwegingskader op voor hoogbouw en appartementen. We krijgen steeds vaker vragen voor de realisatie van appartementen. Wanneer we echter de vraag en het aanbod naar appartementen (huidige woningbouwplanning) tegen elkaar afzetten, dan blijkt dat we ruim voldoende appartementen programma in onze planning hebben zitten. Dit betekent dat we niet altijd behoefte hebben aan nog meer appartementen. Om te bepalen wanneer we wel en niet meewerken aan extra appartementen stellen we een afwegingskader op.

3.2 De gemeente blijft leefbaar en aantrekkelijk voor alle inwoners

De druk op de bestaande woningmarkt, behoefte aan meer doorstroming, de vernieuwings- en verduurzamingsopgave en huisvesting van kwetsbare doelgroepen zorgen allen voor aandacht voor de ongedeelde gemeente. We werken aan gedifferentieerde vitale wijken en buurten, waarin de leefbaarheid en woonkwaliteit goed zijn. Dat vraagt bijvoorbeeld om een goede huurverdeling over de stad, een programma voor verbetering van de leefbaarheid op plekken met armoede, verduurzaming voor huurders met hoge energielasten en goed beheer en herinrichting van de openbare ruimte waar nodig.

Naast onze inzet in de gehele gemeente ligt de focus wijkvernieuwingswijken en de dorpen waar de versterkingsopgave plaats vindt. Naast reguliere thema's rond wonen willen we koppelkansen benutten rond armoedebestrijding, leefbaarheid, gezondheid, duurzaamheid en veiligheid/overlast. Dat doen we met meerdere, soms nieuwe partijen en in een vernieuwende aanpak met bewoners/huurders. De komende jaren willen we samen met bewoners ook plannen voor andere wijken en dorpen maken waarbij wijk- en dorpsvernieuwing en energietransitie hand in hand gaan.

Terugblik 2019

1. Voor de Indische Buurt/de Hoogte, Selwerd, Beijum en de Wijert hebben we in 2019 de wijkvernieuwingsplannen geconcretiseerd in uitvoeringsprogramma's. Er is gestart met een flink aantal (sociale) projecten en de plannen voor sloop- en nieuwbouw van corporatiewoningen in Selwerd en de Wijert worden steeds concreter. Met de bewoners van de dorpen in het aardbevingsgebied hebben we een slag gemaakt in de planvorming voor de noodzakelijke versterkingsaanpak en dorpsvernieuwing.
2. In de monitor jongerenhuisvesting komen we terug op de activiteiten rondom het convenant studenten- en jongerenhuisvesting 2019 – 2020, de stand van zaken met betrekking tot de invoering van de verhuurdersvergunning en WIJS;
3. We hebben met een actieve rol en door het beschikbaar stellen van financiële middelen de realisatie van de Hub Haren mogelijk gemaakt. De Hub Haren is een mooi voorbeeld van een initiatief waarbij verschillende bevolkingsgroepen zoals statushouders, jongeren en ondernemers met elkaar samenleven;
4. We hebben in 2019 met corporaties de conceptprestatieafspraken voor 2020 opgesteld. Hierin maken we afspraken over wonen er zorg. Ook zijn er afspraken gemaakt met het Maatschappelijke domein over nauwere samenwerking.

De belangrijkste activiteiten voor 2020

1. Uitvoeringsprogramma's wijkvernieuwing en concretiseren dorpsvernieuwingsplannen

In 2020 gaan we in samenwerking met de corporaties verder met de maatregelen zoals weergegeven in de uitvoeringsprogramma's. Ook bekijken we wat de volgende stappen in de wijkvernieuwing kunnen en moeten zijn. Samen met bewoners, onderwijsinstellingen, de WIJ-teams, corporaties en andere betrokkenen willen we de nodige schaa sprong in de wijkvernieuwing organiseren. In Ten Post, Ten Boer en Woltersum werken we vanuit de versterkingsopgave samen met bewoners aan het verder concretiseren van de dorpsvernieuwingsplannen en gaan we met de eerste projecten aan de slag. In Woltersum gaat het bijvoorbeeld om de ontwikkeling van een nieuwe school, herbestemming van het bestaande schoolgebouw, het maken van een energietransitieplan en uitbreiding van de woningvoorraad. In Ten Post gaat het om de ontwikkeling en realisatie van een nieuw multifunctioneel centrum. Verder worden in 2020 in Ten Post een begin gemaakt met het versterken van woningen in de Nije Buurt; Jan Zijlstraat, Oldenhuisstraat, Johan Rengerstraat, Henk Veldmanstraat en Tuwingastraat. In het kader van de dorpsvernieuwing wordt onder andere een energietransitieplan opgesteld en wordt gewerkt aan imagoverbetering en het vermarkten van Ten Post. Hiervoor wordt samen met de bewoners gezocht naar een passend woonprogramma met een kleine uitbreiding van de woningvoorraad. In Ten Boer speelt het ontwikkelen van een gebied voor wisselwoningen en sloop / nieuwbouw van woningen aan de Fazanthof, de Hamplaats, Ommelanderstraat en Blinkerdlaan. Verder speelt het realiseren van de versterking van de Bloemhof.

2. Jongeren

De groep jongeren blijft groeien in de stad. Naast het blijven doorgaan met uitvoering van het programma Campus Groningen waarmee de groei aan studenten wordt opgevangen en jongeren goede en betaalbare huisvesting krijgen werken we in 2020 aan (zie ook de monitor jongerenhuisvesting):

- Inzet op goed verhuurderschap en uitvoering van het nieuwe vergunningenstelsel voor kamerverhuur en verhuur van kleine appartementen om ongewenst verhuurdersgedrag stevig aan te pakken. Daarnaast blijven we controleren en handhaven op illegale kamerverhuur.
- Uitvoering van convenant jongeren- en studentenhuisvesting;
- Het verbinden van Student en Stadler blijven we onder andere doen door middel van WIJS (Wijk Inzet door Jongeren en Studenten). Studenten zetten zich namens WIJS op allerlei vlakken in, voor en met Stadlers. Het komend jaar wordt ingezet op meer studenten die praktijkervaring opdoen en bewoners die geholpen worden, het openen van een tweede locatie en het uitbreiden van het pand en de samenwerking in Paddepoel.

3. Wonen en zorg

Om aan de groeiende vraag van langer thuiswonende ouderen en kleinere huishoudens te voldoen denken we na over woonvormen voor verschillende generaties maar ook over alternatieve woonvormen voor bijzondere doelgroepen. Hierbij staan we uiteraard open voor initiatieven vanuit deze doelgroepen. In de woonvisie geven we aan wat onze ambitie is op het gebied van wonen en zorg. Dit gaat verder dan alleen huisvesting voor ouderen. We kijken daarbij ook naar jongeren en kwetsbare groepen. Samen met DMO en de corporaties maken we met de kaderafspraken 2020 afspraken over onze inzet voor de komende jaren. We werken daarbij onder andere aan een huisvestingsstrategie voor bijzondere doelgroepen, maken nieuwe afspraken over de woonruimteverdeling (bijvoorbeeld voorkomen van ongewenste concentraties) en zetten een uitstroomtafel op voor uitstroom beschermd wonen.

4. Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huur

We blijven ons richten op het beter beschikbaar krijgen van de voorraad gezinswoningen, specifieke aandacht voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen en het vergroten van de slaagkans voor starters. In de werkgroep woonruimteverdeling wordt samen met corporaties gekeken naar de aanpassing van de woonruimteverdeling, mede op basis van de lopende experimenten. Daarnaast werken we toe naar een gezamenlijk aanbiedingssysteem voor alle sociale huurwoningen in de nieuwe gemeente Groningen. Hiermee vergroten we de inzichtelijkheid en toegankelijkheid van de huurvoorraad voor hele gemeente.

In 2020 gaan we op basis van het onderzoek naar woonlasten met DMO, de corporaties en de Groninger Krediet Bank kijken welke doelen en maatregelen we gezamenlijk kunnen nemen om het wonen betaalbaar te houden en de risico's op betalingsachterstanden te beperken. We nemen dit mee in de kaderafspraken met de corporaties.

5. Bijzondere woonvormen: Skaeve Huse, Tiny houses, stadsmaden

Skaeve Huse is een concept waarmee wordt voorzien in de behoefte van mensen die niet in een wijk of een reguliere voorziening kunnen wonen. Op een speciale plek waar op een goede manier de eventuele noodzakelijke begeleiding kan worden gefaciliteerd wordt hen onderdak geboden. In 2020 starten we samen met een corporatie met de ontwikkeling van een locatie voor Skaeve Huse.

De planvorming voor de eerste Tiny House locatie in Groningen (bij het Westpark) neemt concrete vormen aan. In 2020 willen we een voorstel tot realisatie voorleggen aan de gemeenteraad. Daarnaast wordt in 2020 gestart met de planvorming van de locatie in Meerstad waar we inzetten op een ander segment van Tiny Houses; permanent, onder architectuur gerealiseerd, gericht op eigendom.

In 2019 zijn we gestart met de zoektocht naar een aanvullende locatie voor de zogenaamde stadsnomaden. Hiermee hopen we invulling te kunnen geven aan de woonwens van een groep mensen gericht op een alternatieve vorm van wonen. We verwachten in 2020 meer duidelijkheid hierover te kunnen geven.

3.3 De energietransitie wordt versneld

We willen de energietransitie combineren met de wijkvernieuwing om ook ruimtelijk en sociale doelen te behalen. Naast de wijkvernieuwingswijken willen we ook in andere wijken de energietransitie gebiedsgericht oppakken. Hiermee gebruiken we de verduurzamingsopgave als instrument om de aantrekkelijkheid van bestaande woonwijken te versterken. Verduurzaming zorgt voor een betere woonkwaliteit en betaalbare woonlasten (op de lange termijn). De bezuiniging binnen het programma Energie wordt in belangrijke mate echter gerealiseerd door de wijkenergieplannen te temporiseren. We leggen daarom nu de focus voor de wijkenergieplannen op de wijken Paddepoel, Selwerd en Vinkhuizen. Andere wijken waar de participatie is gestart proberen we de informatievoorziening en ondersteuning zoveel mogelijk in stand te houden. De belangrijkste opgaven en activiteiten op het gebied van energie staan beschreven in het Meerjarenprogramma Energie. Hieronder staan de activiteiten die het meest relevant zijn voor het Meerjarenprogramma Wonen.

De belangrijkste activiteiten voor 2020

1. De uitwerking tot wijkplannen van de drie vastgestelde wijkvisies voor de wijken Paddepoel, de Noorderplantsoenbuurt en het Reitdiep;
2. Masterplan verder uitwerken in een uitvoeringsprogramma. Dit programma vormt de basis voor invulling van prestatieafspraken voor verduurzaming van de corporatieve woningvoorraad;
3. De prestatieafspraken uitvoeren en monitoren (belangrijke thema's zijn warmtenetten, VvE's, perspectief bij verkoop huurwoningen, opwek duurzame energie);
4. We gaan samen met andere gemeente in de provincie samenwerken in het Energieloket (in plaats van Groningen Woont Slim).

4. Financiën

Er is jaarlijks € 2.000.000 beschikbaar vanuit de intensiveringsmiddelen Wonen. Vanuit deze middelen gaat € 350.000 naar cultuurhistorie. Het onderdeel cultuurhistorie is ondergebracht in het nieuwe programma Leefkwaliteit en de middelen zijn hiervoor vanuit het programma Wonen beschikbaar. Daarnaast gaat € 500.000 van het beschikbare budget naar het Stedelijke Investeringsfonds (SIF), waarin het is gelabeld voor het Actieplan Sociale Huur. Tot slot is er, ook in het SIF, een structureel bedrag beschikbaar voor investeringen in openbare ruimte (€ 175.000,- vanaf 2020 en € 350.000 vanaf 2021). Hiermee geven we uitvoering aan de opgave uit de woonvisie om te zorgen dat we als gemeente leefbaar en aantrekkelijk blijven. In totaal resteert er dan €1.150.000 voor de uitvoering van de activiteiten zoals beschreven in dit Meerjarenprogramma. Wij gaan deze middelen op hoofdlijnen als volgt verdelen:

Intensiveringsmiddelen 2020 (inclusief SIF)

Faciliteren van de groei	€ 350.000
Stimuleren van nieuwbouw / bestaande bouw	
Beleidsontwikkeling	
Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huur / woonruimteverdeling	
Kwaliteit woningvoorraad (EnergieLoket)	
Doelgroepen	€ 500.000
Jongerenhuisvesting: Huisvesting internationale studenten, WIJS, fietsparkeren, Verhuurdersvergunning, Handhaving VTH	
Ouderen en Zorg	
Bijzondere woonvormen: o.a. Tiny Houses / Stadsnomaden	
Overig wonen	€ 300.000
Woonvisie	
Prestatieafspraken	
Watervisie / wonen op het water	
Woningmarktpromotie (Groningen Woont, nieuwbouwbeurs)	
Monitoring woningmarkt	
Totaal	€ 1.150.000
SIF middelen	
Uitvoering actieplan Sociale huur (plankosten)	500.000
ALO-locatie	
Helpman-Noord	
Vinkhuizen-Zuid	
De Held 3	
NELF-locatie	
Investerings openbare ruimte	€ 175.000 (2020) € 350.000 (2021)
Molukse Buurt	
Reitdiepzone	
Helpman-Noord	

Bijlage 1 Monitor Jongerenhuisvesting

Voor u ligt de monitor jongerenhuisvesting 2019. De monitor is een bijlage van het Meerjarenprogramma Wonen 2020-2023. Met deze monitor informeren wij u jaarlijks over de laatste stand van zaken omtrent jongerenhuisvesting, waarbij we specifiek ingaan op de kwaliteitsslag in (de bestaande) jongerenhuisvesting, de verhuurdersvergunning en de huisvesting van internationale studenten.

Ontwikkeling aantal jongeren

We willen u allereerst informeren over het aantal jongeren in de gemeente Groningen. We gebruiken hiervoor gemeentelijke data en gegevens van de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) en de Hanzehogeschool Groningen (HG). Daarnaast richten we ons op de Monitor Studentenhuisvesting van Kences die inzicht geeft in de omvang, samenstelling en verwachte ontwikkelingen inzake studenten(huisvesting).

Het aantal jongeren in de leeftijd 18 t/m 27 jaar op 1 januari 2019 is 60.692. Dit is een stijging ten opzichte van 2018.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
TOTAAL	51.421	52.695	54.633	55.821	57.383	58.463	58.453	58.431	58.395	60.690
Index	100	102	106	109	112	114	114	114	118	118

Tabel 1: aantal jongeren leeftijd 18 t/m 27 jaar, op 1 januari (Bron: gemeente Groningen, vanaf 2019 incl. Haren en Ten Boer)

Het overgrote deel van de jongeren in Groningen bestaat zoals bekend uit studenten. In onderstaande tabel wordt het aantal studenten ingeschreven bij de RUG en de HG weergegeven.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
RUG	27.340	27.807	26.994	27.297	28.137	28.062	28.765	30.472	31.115	n nb
HG	25.163	25.374	25.246	26.233	25.566	26.824	27.886	29.474	29.995	n nb

Tabel 2: aantal studenten aan RUG/HG, op 1 januari (Bron: gemeente Groningen en RUG/HG)

We zien een afname in het aantal studenten wonend in Groningen sinds de afschaffing van het leenstelsel in 2015. Desondanks woont nog ruim de helft van het aantal studenten in de stad.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Wonend in GR	33.942	34.529	35.068	35.507	36.087	36.556	25.879	27.686	30.745	31.605
Wonend buiten GR	17.262	18.609	19.011	18.927	19.552	19.531	30.506	30.181	28.616	29.756

Tabel 3: studenten inwonend/uitwonend, op 1 januari (Bron: gemeente Groningen)

De RUG heeft aangegeven de komende jaren een groei te verwachten tot circa 33.000 studenten. De HG heeft eveneens een ambitie om meer studenten aan te trekken, maar heeft hieraan geen streefgetallen gekoppeld. De groei in studenten wordt voornamelijk veroorzaakt door de groep internationale studenten.

Studentenmonitor KENCES

Half oktober 2019 is de jaarlijkse studentenmonitor van KENCES wederom verschenen. Voor Groningen is tevens lokaal onderzoek verricht. Hieronder vindt u de belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek.

Groningse studenten

DUO telde op 31 december 2018 61.100 studenten ingeschreven aan het hoger onderwijs in Groningen. Hiervan hebben 48.800 studenten de Nederlandse nationaliteit (84 procent, NL: 87 procent). 9.190 studenten hebben niet de Nederlandse nationaliteit en geen Nederlandse vooropleiding gevolgd (16%, NL: 12%), de internationale studenten. Van deze studenten heeft met 33 procent het grootste deel de Duitse nationaliteit (NL: 25%). Er zijn meer vrouwelijke dan mannelijke studenten in Groningen (NL: 51,1 procent). Gekeken naar de leeftijdsopbouw is 39 procent van de studenten 23 jaar of ouder (NL: 37 procent).

Van het totaal aantal studenten is 29 procent thuiswonend (NL: 47 procent). De overige 41.100 studenten die in Groningen studenten hebben het ouderlijk huis verlaten, 86 procent (NL: 71 procent) wonen ook binnen Groningen. Er zijn 2.000 studenten uitwonend in Groningen terwijl zijn elders studeren.

In Groningen is het aandeel thuiswonenden in de laatste vier jaar gestegen van 27,1 naar 30,7 procent (NL: 43,6 naar 47,0 procent). Voor collegejaar '16-'17 was het aantal thuiswonenden in Groningen nagenoeg stabiel. De trendbreuk lijkt een direct gevolg van de invoering van het studievoorschot te zijn. De verandering in het aantal thuiswonenden wordt voornamelijk veroorzaakt door de bachelorstudenten. Bij masterstudenten lijkt de invoering van het studievoorschot tot en met collegejaar '17 – '18 nauwelijks van invloed op het huisvestingsgedrag. Deze groep studenten had echter een bacheloropleiding gevolgd binnen het oude stelsel en hebben in veel gevallen tijdens hun bacheloropleiding het ouderlijk huis reeds verlaten.

Van alle studenten wonend in Groningen heeft 62 procent verhuisplannen (NL: 64 procent). 16.400 studenten (41 procent, NL: 39 procent) hebben verhuisplannen voor het komende jaar, ook wel de verhuigeneigde studenten genoemd. Daarnaast zijn er 4.000 studenten die in Groningen willen gaan wonen (verlaten het ouderlijk huis), 1.300 vestigers (verhuizen naar Groningen) en 9.500 doorstromers (verhuizen binnen Groningen). Daarnaast zijn er 6.000 verlaters (vertrekken uit Groningen). Deze groep bestaat uit alle uitwonende studenten die in een andere stad willen gaan wonen en studenten die van plan zijn terug te keren naar het ouderlijk huis. Bij het zoeken naar woonruimte maken studenten afwegingen tussen verschillende woonruimtekenmerken. Het kenmerk woonlasten weegt het zwaarst mee bij het kiezen van een woonruimte. Na woonlasten spelen het type woonruimte en de woonoppervlakte de belangrijkste rol bij het maken van een keuze. 38 procent van de bewoonde voorraad in Groningen sluit niet volledig aan op wat de bewoners zouden willen (NL: 31 procent). Er is een potentieel surplus van circa 5.900 kamers met gedeelde voorzieningen. En er is een aanvullende wens van 3.900 éénkamerwoningen. Tot slot is er een potentiële aanvullende behoefte van circa 2.000 meerkamerwoningen.

Internationale studenten

De internationale studenten zijn in twee groepen te verdelen: diplomastudenten die komen voor een volledige studie op bachelor- of masterniveau en studiepuntmobiele studenten die voor een korte periode (één jaar of korter) naar Groningen komen. De studiepuntmobiele studenten zijn minder eenduidig geregistreerd en worden door KENCES niet in de monitor meegenomen. De diplomastudenten zijn wel in voornoemde aantallen meegenomen.

In totaal zijn er in collegejaar '18-'19 in Groningen circa 2.590 studiepuntmobiele studenten en 9.190 internationale diplomastudenten (NL: 20.200 en 84.00 studenten). In het eerste semester van het collegejaar '18-'19 waren er 1.690 studenten en in het tweede semester 900 studenten (NL: 13.310 en 6.920 studenten). De studiepuntmobiele en internationale diplomastudenten vormen in het eerste semester respectievelijk 4,3 en 15,1 procent van de gehele studentenpopulatie (NL: 1,9 en 11,9 procent).

Het aantal internationale studenten is in de afgelopen acht jaar, jaarlijks gemiddeld met 8 procent gegroeid (NL: +10 procent). In dezelfde periode is het aantal internationale diplomastudenten gemiddeld met 18 procent gegroeid (NL: +11 procent) tegenover een jaarlijkse groei van 1 procent bij de Nederlandse studenten (NL: +2 procent). In absolute zin komt dit neer op een ontwikkeling sinds collegejaar '10-'11 van respectievelijk 1.000, 5.500 en 3.500 (NL: 8.700, 38.600 en 73.100 studenten). Het grote verschil met reguliere studentenhuisvesting is dat de woonruimte voor een internationale student beschikbaar moet zijn op de dag van aankomst in Nederland. Meestal zijn de kamers voor internationale studenten dan ook volledig ingericht. 83 procent van de studiepuntmobiele studenten op nationaal niveau huurt een gemeubileerde woonruimte en 13 procent een gestoffeerde kamer. Nagenoeg iedere internationale student is uitwonend, zoals verwacht mag worden. 85 procent van de studiepuntmobiele studenten op nationaal niveau woont binnen de eigen studiestad. Dit percentage is iets hoger dan dat van de uitwonende internationale diplomastudent (80 procent), maar duidelijk hoger dan dat van de Nederlandse diplomastudent (68 procent).

Met 6 procent zijn studiepuntmobiele studenten op nationaal niveau zelden gehuisvest in een meerkamerwoning. Onder internationale diplomastudenten ligt dit aandeel met 16 procent ook onder het niveau van de Nederlandse diplomastudent (29 procent).

Corporaties huisvesten in Nederland in samenwerking met universiteiten en hogescholen 67 procent van de studiepuntmobiele studenten. Dit is een aanzienlijk groter deel dan bij de (internationale) diplomastudenten (internationaal: 48 procent en Nederlands 40 procent). De rol van particuliere verhuur is beduidend kleiner dan bij de (internationale) diplomastudenten.

Studiepuntmobiele studenten die gehuisvest zijn in een kamer met gedeelde voorzieningen delen op nationaal niveau hun keuken gemiddeld met meer personen dan (internationale) diplomastudenten. De keuken wordt gemiddeld met 6 personen gedeeld, terwijl diplomastudenten deze voorziening gemiddeld met iets meer dan 5 personen delen. Een studiepuntmobiele student deelt een toilet of douche met gemiddeld evenveel personen als (internationale) diplomastudenten.

Beleid jongerenhuisvesting

We informeren u hieronder over de ontwikkelingen rondom jongeren- en studentenhuisvesting. Allereerst geven we toelichting rondom het proces van onttrekkingsvergunningen en de verhuurdersvergunning die op 1 januari 2019 is uitgerold. Vervolgens informeren we over de kwaliteitsslag in de bestaande voorraad en over het eerste jaar van het 'Convenant Studenten- en Jongerenhuisvesting in Groningen 2019-2022 (BouwJong 2.0)'.

Onttrekkingsvergunningen

Door het aanscherpen van onze beleidsregels voor onttrekkingsvergunningen in 2017, daalt het aantal verleende vergunningen jaarlijks. In 2019 zijn er tot op heden geen aanvragen ontvangen.

Jaar	Aantal verleende vergunningen
2012	201
2013	112
2014	92
2015	69
2016	27
2017	0
2018	0
2019	0

Het totaal aantal adressen met een onttrekkingsvergunning is op dit moment is 5.388, waarvan 1.330 met een beperkte onttrekkingsvergunning.

Beperkte onttrekkingsvergunningen

Naast de reguliere onttrekkingsvergunning zijn er op basis van de overgangsregeling van het nieuwe beleid ook beperkte onttrekkingsvergunningen verleend. Dit zijn vergunningen voor alle panden waarop het moment van invoering van de nieuwe vergunning reeds aan 3 bewoners werd verhuurd. De eigenaren van deze panden hebben 2 jaar de tijd gekregen om een beperkte onttrekkingsvergunning aan te vragen. Op 1 juli 2017 is de termijn om een beperkte onttrekkingsvergunning aan te vragen verstreken.

Aanvragen van na 1 juli 2017 zijn geweigerd. Dat heeft geleid tot veel procedures. De rechtbank heeft een andere benadering gekozen. De rechtbank stelt dat verhuurders die na 1 juli 2015 drie kamers aan drie studenten wil verhuren "onttrekt" en heeft daarvoor een onttrekkingsvergunning nodig. Maar wie dat vóór 1 juli 2015 al deed, "onttrekt" niet. Verhuurder had al onttrokken en voor het voortzetten van die bestaande situaties geldt geen onttrekkingsvergunningsplicht.

Wij hebben u geïnformeerd over het instellen van een hoger beroep bij de Raad van State.

Omzetten onzelfstandige kamerverhuur naar zelfstandige appartementen

Het verbeteren van de kwaliteit van de huisvesting voor jongeren studenten doen we langs diverse sporen. Sinds 2016 geven onze beleidsregels de ruimte om onzelfstandige kamerverhuur om te zetten naar zelfstandige appartementen. Voorwaarde is dat bij een omzetting de appartementen minimaal 24 m² groot worden en het aantal huishoudens/bewoners afneemt. Volgens beschikbare gegevens zijn er sinds 2016 zijn er ruim 65 woningvormingsaanvragen verleend. Tevens blijkt daaruit

dat er ruim 260 kamers omgezet naar 200 zelfstandige eenheden. In het kader van de woonvisie monitoren we de omzetting van onzelfstandige naar zelfstandige appartementen. Wanneer blijkt dat de omzetting ten koste gaan van het aanbod aan kamers in de gemeente dan zal worden onderzocht of een heroverweging noodzakelijk is. We nemen dit ook mee in de woonvisie.

Verhuurdersvergunning

Uitrol verhuurdersvergunning

Op 20 juli 2018 hebben we u geïnformeerd over de invoering van het vergunningstelsel voor kamerverhuur/kleine appartementen/bemiddelingsbureaus. Het vergunningstelsel is een instrument om de misstanden op de kamerverhuurmarkt te kunnen aanpakken. Op 1 januari 2019 is de uitrol van de verhuurdersvergunning gestart.

Er zijn twee vergunning ingevoerd:

1. een vergunning voor:
 - verhuurders die reeds een onttrekkingsvergunning voor kamerverhuur hebben;
 - verhuurders die kamers verhuren voor gebouwen, niet zijnde woningen (bijvoorbeeld een schoolgebouw) die geen onttrekkingsvergunning hebben;
 - verhuurders die appartementen verhuren aan studenten die ingeschreven staan bij een onderwijsinstelling (inclusief MBO-Instellingen).
2. een vergunning voor bemiddelingsbureaus.

Alle verhuurders die op 1 januari 2019 in bezit waren van een onttrekkingsvergunning hebben een verhuurdersvergunning ontvangen. In totaal betreft dit ca. 5.300 vergunningen. Daarnaast zijn er tot op heden 37 bemiddelingsvergunningen aangevraagd en verstrekt. Tevens worden er aanvragen voor vergunningen aangevraagd die meer maatwerk vragen (tot op heden 143 aanvragen), bijvoorbeeld voor woningen waar eerder geen onttrekkingsvergunning voor is aangevraagd.

Er is een bezwaar binnengekomen tegen de invoering van het stelsel. Gezien het vergunningstelsel aan de APV is toegevoegd, is het bezwaar niet ontvankelijk verklaard. Daarnaast is er een bezwaarschrift ingediend tegen een verleende vergunning. Daarover is nog geen beslissing op bezwaar genomen. Tot op heden zijn er tevens geen vergunningen geweigerd.

Uitvoering en handhaving verhuurdersvergunning

De prioriteit heeft het afgelopen jaar gelegen op de invoering van het stelsel. Dit heeft ertoe geleid dat we in totaal ca. 5.500 vergunningen hebben behandeld. Voor de uitvoering zijn informatieverzameling en samenwerking belangrijk. Hiervoor zijn de afgelopen jaren al verscheidene zaken in gang gezet.

Sinds 2016 verzamelen we via het Meldpunt Ongewenst Verhuurverdrag (MOV) meldingen over bedreigingen en intimidaties. In totaal hebben we sinds de start 120 meldingen ontvangen en gedocumenteerd. We zien dat het aantal meldingen sinds de invoering van het vergunningstelsel afneemt. We vermoeden dat het stelsel daarom enerzijds zorgt voor preventieve werking, maar anderzijds krijgen we ook signalen dat studenten geen melding durven te sturen. Met de Groninger Studentenbond (GSb) zijn we daarom een voorlichtingscampagne gestart. Tijdens de KEI-week zijn

folders uitgedeeld (ook in het Engels) over hoe het vergunningstelsel werkt en hoe en waar studenten stappen kunnen zetten in het geval van ongewenst verhuurgedrag. Een goede informatievoorziening blijft belangrijk om ook nieuwe studenten te informeren. Dit pakken we in 2020 onder andere met de GSB verder op.

Naast het MOV zijn we in 2019 gestart met de casustafel 'huisjesmelkers' waarin we meldingen van het MOV bespreken met Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH, Openbare Orde en Veiligheid (OOV) en de politie. Uit de casustafel blijkt dat het een lastige opgave is om voldoende informatie en bewijslast te verzamelen. De meldingen bieden vaak onvoldoende aanknopingspunten om vervolgacties op te kunnen ondernemen. Hier speelt onder andere mee dat studenten wel bij het MOV melden, maar vaak niet bereid zijn om ook daadwerkelijk stappen te gaan zetten. De eerder genoemde informatieverstrekking moet ervoor zorgen dat we proberen deze drempel weg te halen. Verder is er rondom een aantal bouwaanvragen van grote verhuurders een Bibob-onderzoek uitgevoerd, echter heeft dit tot nu toe geen resultaten opgeleverd. Het invoeren van het vergunningstelsel heeft tot op heden dan ook niet tot handhaving geleid. De focus lag in 2019 zoals aangegeven voornamelijk op de invoering van het vergunningstelsel. Hier hebben we een flinke slag in gemaakt. Voor 2020 willen we onderzoeken hoe we de verhuurdersvergunning effectiever kunnen inzetten. Hiervoor gaan we begin 2020 een plan van aanpak opstellen. Daarbij is een belangrijk aandachtspunt hoe we de handhaving van de vergunning meer integraal kunnen aanpakken, de beschikbare informatiebronnen beter kunnen benutten en de informatieverstrekking richting studenten nog verder kunnen verbeteren.

Convenant Studenten- en Jongerenhuisvesting in Groningen 2019-2022 (BouwJong 2.0)

Terugblik

Het Convenant Studenten -en Jongerenhuisvesting in Groningen 2019-2022 (BouwJong 2.0) is november 2018 ondertekend. In januari 2019 zijn we gestart met de uitwerking van het convenant. We vergaderen elke zes weken met onderwijsinstellingen, corporaties en studentenorganisaties over de afspraken die in het convenant zijn opgenomen (werkgroep JHV). Aansluitend rapporteren we aan de stuurgroep JHV (bestuurders van voornoemde partijen).

De algemene doelstelling van het convenant is "om gezamenlijk en structureel een betere aansluiting te bewerkstelligen tussen de vraag naar en het aanbod van jongerenhuisvesting in Groningen. Dit geldt in zowel kwalitatieve als in kwantitatieve zin en is gericht op een leefbare en aantrekkelijke stad voor alle inwoners". Om dat doel te realiseren is naast de werkgroep en stuurgroep een organisatiestructuur opgezet met de taakgroepen Communicatie, Piekopvang, Productie en een Kerngroep die vlak voor de start van de piekopvang is opgesteld (periode van september - november 2019). Een door de gemeente aangestelde externe coördinator trekt het proces, is voorzitter van de werkgroep en taakgroepen en rapporteert over de voortgang en de resultaten aan de stuurgroep.

In het convenant is opgenomen dat er een jaarlijkse evaluatie plaatsvindt. Dit zal voor het eerst in het voorjaar van 2020 zijn. Gezien er organisatorisch een duidelijke scheiding is tussen de realisatie van de piekopvang en de lange termijnoplossingen, is besloten beide onderdelen apart te evalueren. We willen u graag voorzien van een terugblik van de afgelopen periode en u informeren over de resultaten van de piekopvang van dit jaar.

Evaluatie Piekopvang

De RUG en de Hanzehogeschool verwachtten dat in 2019 in totaal ongeveer 4.500 nieuwe buitenlandse studenten naar Groningen zouden komen. De RUG schatte in dat er 250 meer internationale studenten dan in 2018 zouden komen, de Hanzehogeschool rekende op 150 studenten uit het buitenland bovenop de instroom van 2018. Uiteindelijk schreven er 2.595 nieuwe internationale studenten zich in bij de RUG en 1424 studenten bij de Hanzehogeschool. Op basis van de instroomprognoses van de RUG (250 extra) en de HG (150 extra) werd de benodigde capaciteit in de piekopvang geraamd op ongeveer 225 bedden, circa 100 bedden minder dan vorig jaar. Vanwege het toegenomen regulier woningaanbod ten opzichte van 2018 en de verwachting dat niet alle studenten gelijktijdig huisvesting zoeken kon worden volstaan met minder bedden dan het aantal verwachte studenten.

Om de prognoses te monitoren worden door de onderwijsinstellingen meerdere meetmomenten gehouden. De prognoses bleken na meerdere metingen stabiel en besloten is gedurende de periode medio augustus tot eind oktober de piekopvang als volgt te realiseren:

1. *Esdoornlaan* (Esdoornflat, 120 kamers), opengesteld van 9 augustus tot 9 oktober, kosten voor de student €372 per maand. Studenten beschikten over een eigen kamer met gedeelde keuken en sanitair en een gemeenschappelijke woonkamer. Daarnaast hadden ze de beschikking over extra services zoals een vaste Housing Officer om vragen en problemen van studenten op te lossen.

2. *Peizerweg 132* (the Village, 80 bedden), opengesteld van 26 augustus tot 26 oktober, kosten voor de student € 7 per nacht. Studenten hadden geen eigen kamer, wel een kleine, door kamerschermen afgeschermd ruimte. De opvang maakte deel uit van een groter studentencomplex, de internationale studenten konden gebruik maken van de aanwezige voorzieningen, zoals een restaurant en wasgelegenheid.

3. *Metaallaan 255* (leegstaande school, 100 bedden) als flexibele noodopvang locatie. Opengesteld tussen 31 augustus tot 15 oktober. Aanvankelijk zou de Metaallaan twee weken later worden open gesteld, maar de piek was groter dan vooraf ingeschat.

Er zijn 75 bedden meer geplaatst dan noodzakelijk volgens de prognoses. De maximale bezetting op één dag was 250 bedden. Daarmee was de georganiseerde piekopvang dit jaar voldoende om de internationale studenten op te vangen. Op 26 oktober is de laatste piekopvang locatie gesloten en hebben alle internationale studenten welke gebruik hebben gemaakt van de piekopvang een kamer gevonden in de stad. Alle convenantpartners zijn goed te spreken over het resultaat dat de voorbereiding heeft opgeleverd, mede door de ervaringen van vorig jaar. Het tijdig beslissen over het aantal bedden en de gefaseerde en flexibele inzet was een goede methode. Naast de convenantpartners zijn de internationale studenten die gebruik hebben gemaakt van de piekopvang, ook geënquêteerd. De respons was helaas beperkt tot 6 studenten. Deze studenten waren over het algemeen tevreden over de kwaliteit van de piekopvang.

Ondanks het positieve resultaat wordt het aanbieden van piekopvang door convenantpartners niet als ideale oplossing gezien. Partners bedrukken dat er ingezet moet worden op de toevoeging van structureel aanbod. Daarnaast behoeven aansturing, planning en overlegstructuur verbetering in 2020. Deze verbeterpunten worden meegenomen in het proces voor volgend jaar. We informeren u

over de evaluatie van het convenant als geheel (inclusief de lange termijnoplossingen) in het voorjaar van 2020.

Structureel aanbod / nieuwbouw

Met betrekking tot het structurele aanbod voor jongeren en studenten zijn er de afgelopen 7 jaar zijn ruim 5.000 nieuwe eenheden toegevoegd. Dit jaar zijn hier nog ruim 1.200 eenheden aan toegevoegd. Het gaat om de volgende projecten:

Oostersingel/Nieuweweg	275 eenheden
Polaris/Zonnelaan	207 eenheden
Woldring	435 eenheden
Duindoornflat (vernieuwing)	300 eenheden

Tot en met 2021 staan er nog circa 1.500 eenheden in de planning. In lijn met het 'Convenant Studenten- en Jongerenhuisvesting in Groningen 2019-2022 (BouwJong 2.0)' en in het kader van de nieuwe woonvisie gaan we inventariseren in hoeverre er nog extra eenheden aan het aanbod moeten worden toegevoegd. Hiervoor werken we samen met de RUG en HG aan eenduidige en nauwkeurige prognoses om de nieuwbouwpogave voor de komende jaren te bepalen. Op basis van de eerste prognoses gaan we uit van de realisatie van 1.000 – 1.500 extra eenheden na 2021.

Samenleven tussen studenten en stadgers

We streven naar evenwichtige wijken, waarin studenten en andere stadgers op een goede manier naast elkaar kunnen samenleven. Dat doen we enerzijds door het aanscherpen van beleidsregels en de inzet op een kwalitatieve verbetering van de huisvesting voor jongeren en studenten, maar door inzet op samenwerking. WIJS is hier een sprekend voorbeeld van deze samenwerking.

WIJS in Groningen

In 2015 is Wijk Inzet door Jongeren & Studenten (WIJS) gestart als samenwerking tussen de Hanzehogeschool en gemeente Groningen. WIJS wordt ondersteund vanuit het Akkoord van Groningen, de koepelovereenkomst tussen gemeente en kennisinstellingen. WIJS werkt aan het positief verbinden van studenten met andere inwoners van de gemeente Groningen, door studenten in te zetten in het sociale domein en zo de leefbaarheid in wijken te vergroten. Studenten krijgen daar studiepunten voor. Individuele burgers en andere opdrachtgevers uit de stad kunnen met hun vraag bij WIJS terecht, waaraan vervolgens studenten en/of onderzoeksprojecten gekoppeld worden. Zo koppelt WIJS per jaar ongeveer 1000 studenten aan maatschappelijke vraagstukken. WIJS heeft een winkel in het Winkelcentrum Paddepoel waar studenten 1) buurtbewoners helpen met individuele vraagstukken (in 2019 ongeveer 8-10 bewoners per dag), 2) diverse steunpunten (zoals een Juridisch-, Ondernemers- en Belastingssteunpunt) hebben ontwikkeld en 3) werken aan (afstudeer-) onderzoeken en projecten. Daarnaast organiseert WIJS activiteiten in buurten en worden spreekuren gehouden op diverse plekken in de gemeente Groningen. Groningen, door studenten in te zetten in het sociale domein en zo de leefbaarheid in wijken te vergroten. Studenten krijgen daar studiepunten voor. Individuele burgers en andere opdrachtgevers uit de stad kunnen met hun vraag bij WIJS terecht, waaraan vervolgens studenten en/of onderzoeksprojecten gekoppeld worden. Zo koppelt WIJS per jaar ongeveer 1000 studenten aan maatschappelijke vraagstukken. WIJS heeft een winkel in het Winkelcentrum Paddepoel waar studenten 1) buurtbewoners helpen met individuele vraagstukken (in 2019 ongeveer 8-10 bewoners per dag), 2) diverse steunpunten (zoals

een Juridisch-, Ondernemers- en Belastingsteunpunt) hebben ontwikkelen en 3) werken aan (afstudeer-) onderzoeken en projecten. Daarnaast organiseert WIJS activiteiten in buurten en worden spreekuren gehouden op diverse plekken in de gemeente Groningen.

Groningen, door studenten in te zetten in het sociale domein en zo de leefbaarheid in wijken te vergroten. Studenten krijgen daar studiepunten voor. Individuele burgers en andere opdrachtgevers uit de stad kunnen met hun vraag bij WIJS terecht, waaraan vervolgens studenten en/of onderzoeksprojecten gekoppeld worden. Zo koppelt WIJS per jaar ongeveer 1000 studenten aan maatschappelijke vraagstukken. WIJS heeft een winkel in het Winkelcentrum Paddepoel waar studenten 1) buurtbewoners helpen met individuele vraagstukken (in 2019 ongeveer 8-10 bewoners per dag), 2) diverse steunpunten (zoals een Juridisch-, Ondernemers- en Belastingsteunpunt) hebben ontwikkelen en 3) werken aan (afstudeer-) onderzoeken en projecten. Daarnaast organiseert WIJS activiteiten in buurten en worden spreekuren gehouden op diverse plekken in de gemeente Groningen.

Inmiddels zijn ook Stichting WIJ en de Rijksuniversiteit betrokken bij de samenwerkingsovereenkomst WIJS. Vanaf 2020 sluiten de faculteit Gedrags- en Maatschappijwetenschappen (RUG) en de mbo-scholen Alfacollege en Noorderpoortcollege (opleiding Maatschappelijke Zorg niveau 4) aan bij de projecten van WIJS. Met deze opleidingen gaan studententeams van wo, hbo en mbo-studenten samenwerken aan de 'wicked problems' van de stad, bijvoorbeeld op het vlak van kinderarmoede, integratie, eenzaamheid, digitaal leren. Om tot een goede aanpak te komen moet dit in samenwerking met bij deze problemen betrokken burgers en organisaties.

Deze samenwerking bevordert dieper leren, betrokken burgerschap van studenten en zorgt voor betere antwoorden op maatschappelijke vragen, waar wij als gemeente evenals onze inwoners weer van profiteren. Ter verdere versterking van de samenwerking tussen kennisinstellingen en stakeholders wordt aansluiting gezocht bij TalentWeb (een 'denktank' van 80 young professionals) en de Digital Literacy Coalition (een netwerk van instellingen dat digitale geletterdheid beoogt te bevorderen).

WIJS gaat de aankomende jaren inzetten op het bestendigen van de organisatie zodat de toekomst van WIJS verzekerd kan worden. Daarnaast wil WIJS intensiever samenwerkingen aangaan tussen en met organisaties die zijn betrokken bij WIJS. Op deze manier wil WIJS een grotere bijdrage kunnen leveren aan relevante maatschappelijke vraagstukken in de gemeente Groningen. Hierbij wordt niet zozeer de focus gelegd op meer studenteninzet, maar op onder andere meer zichtbaarheid van de activiteiten en onderzoeksresultaten die WIJS oplevert, maar ook in overleg met organisaties uit wijken spreekuren op diverse plekken organiseren.