

Hoe het kan.



Keuzes voor een gezonde Groningse woningmarkt

Initiatiefvoorstel VVD Groningen

25 juni 2024



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gelijke kansen voor iedereen op de woningmarkt.	6
Dienstbare overheid.	9
Levensfasegericht wonen.	11
Bouwen in alle segmenten.	14
Huisvesting van expats.	17
Meer hoogbouw en flexwoningen.	19
Slim gebruik van bestaande gebouwen.	22
Grondbezit Gemeente Groningen.	25
Vereenvoudiging van beleidsdocumenten en stoppen met hoger beroep.	27
Actieve zoektocht naar nieuwe bouwlocaties, plan per wijk en dorp, inzetten op kruimels.	29
Dictum	31

Inleiding

Een fijn thuis

Na het eerste en tweede bouwoffensief komt de VVD nu met een nieuw plan. Dit plan had ook 'bouwoffensief 3.0' of 'woonoffensief' kunnen heten want bouwen is meer dan alleen huizen neerzetten; het gaat erom dat iedereen een fijn thuis heeft. Het plan met 45 verschillende punten geeft vooral antwoord op de vraag: "Hoe kan het?" en zorgt voor een duidelijke strategie om de woningmarkt in Groningen op gang te brengen.

De groeiende gemeente

De stad Groningen is flink gegroeid. In 2005 woonden er 180.000 mensen en in 2024 zijn dat er 243.800. Deze groei komt deels door de samenvoeging met de voormalig gemeenten Haren en Ten Boer. Onze stad is een fijne plek om te wonen. Het is hier niet zo druk als in de Randstad, maar het heeft wel alle gemakken van een grote stad. De verschillen in huizen is groot: van flats en vrijstaande huizen tot woningen voor ouderen en studentenkamers. Dit trekt allerlei verschillende mensen aan. Als VVD Groningen willen we een gemeente zijn waar iedereen, met elk budget, fijn kan wonen. Zo kunnen mensen groeien van een kamer naar een appartement en later naar een groter huis.

Tekort aan woningen

Maar er is een tekort aan woningen. In 2025 zijn er zelfs 10.000 huizen te weinig. Dit voorstel is daarom belangrijk om aan de groeiende vraag te voldoen. De VVD Groningen wil namelijk dat iedereen in Groningen kan wonen. Van mensen die een sociale huurwoning nodig hebben tot starters die hun eerste huis zoeken. We willen ook voorkomen dat mensen een huis buiten de gemeente moeten zoeken. Ook willen we dat ouderen in mooie seniorenwoningen kunnen wonen zodat hun huizen vrijkomen voor jonge gezinnen. Dit plan is er dus echt voor iedereen.

B1-niveau

Dit voorstel vraagt ook om zoveel mogelijk stukken op B1-niveau te schrijven, daarom is dit voorstel ook zoveel mogelijk in **B1-niveau** geschreven.

***B1-niveau:** Taalniveau B1 staat voor eenvoudig Nederlands. De overgrote meerderheid van de bevolking begrijpt teksten op taalniveau B1. Ook mensen die geen (hoge) opleiding hebben gehad. Een tekst op B1-niveau bestaat uit makkelijke woorden die bijna iedereen gebruikt. En uit korte, eenvoudige en actieve zinnen.*

Doelen

Bij dit voorstel van Rik Heiner namens de VVD Groningen hoort ook een uitgebreid plan om meer te bouwen en de woningmarkt te verbeteren. We willen het bouwproces sneller maken, nu

duurt dat vaak 7 jaar. Daarvoor zijn snellere goedkeuringen belangrijk. Daarnaast moeten we bouwen voor verschillende groepen mensen en moeten we af van onnodige regels.

Onze doelen zijn:

- ▶ Bouwen, bouwen, bouwen
- ▶ Een dienstbare overheid met minder regels
- ▶ Slim gebruik maken van de huidige gebouwen
- ▶ Simpele procedures
- ▶ Betere doorstroom
- ▶ Nieuwe plekken vinden om te bouwen
- ▶ Een gezonde woningmarkt

Uitdagingen

Met de ideeën uit dit plan hoopt de VVD Groningen de woningmarkt te verbeteren. We willen zorgen voor gelijke kansen en voor genoeg verschillende soorten huizen. Dit plan is een belangrijke stap vooruit om de uitdagingen aan te pakken en om te zorgen voor een duurzame, bloeiende toekomst voor de stad.

Rik Heiner

Gemeenteraadslid VVD Groningen

Gelijke kansen voor iedereen op de woningmarkt



► Gelijke kansen voor iedereen op de woningmarkt

Zelf weten met wie je samenwoont

Het is belangrijk dat iedereen dezelfde kansen krijgt om een huis te vinden. De gemeente moet zich niet bemoeien met wie je samenwoont of waarom. Als samenwonen helpt om kosten te besparen, is dat al een goede reden.

Voldoende woningen

Om iedereen gelijke kansen te geven, moeten er wel genoeg huizen zijn. Dit voorstel noemt veel verschillende manieren om meer huizen te bouwen. Alleen als er genoeg huizen zijn voor iedereen die er een nodig heeft, werkt de woningmarkt goed.

Spreiding van sociale huurwoningen

De VVD vindt dat Groningen moet praten met buurgemeenten over hoe de sociale huurwoningen verdeeld zijn. Op 1 januari 2021 had Groningen 48,5% gereguleerde huurwoningen. Dat is veel meer dan buurgemeenten zoals Tynaarlo met 18,2% en Midden-Groningen met 34,5%. Daarom moet Groningen overleggen over een eerlijkere verdeling van deze woningen. Hierbij is er ook een belangrijke rol voor de provincie. De VVD wil dat er meer huizen komen en dat de sociale huurwoningen beter verdeeld worden over de regio, zodat de woningmarkt eerlijker en bereikbaarder wordt voor iedereen.

Opkoopbescherming afschaffen, het opnieuw uitgeven van omzettingsvergunningen beter isoleren studentenwoningen.

In Groningen is er nu de opkoopbescherming. Deze regel zorgt ervoor dat je een huis niet zomaar kunt kopen om te verhuren. De regel geldt niet in het gebied van de oude gemeente Ten Boer. Deze regel werkt niet goed. Vooral starters vinden hierdoor moeilijk een huis. Ze hebben vaak geen recht op een sociale huurwoning maar kunnen ook geen huis kopen. Wij stellen voor om deze regel in sommige delen van Groningen af te schaffen ook gaan we weer **omzettingsvergunningen** uitgeven. Voordat we dat doen, onderzoeken we eerst wat de effecten zijn voor elke buurt of wijk. We onderzoeken of de regel nodig is en of de regel uitmaakt voor het aantal beschikbare huizen. Als studenten zorgen voor geluidsoverlast gaan we in gesprek. Dit kunnen energiecoaches doen. Het isoleren van zo'n studentenhuis kan de overlast namelijk verminderen maar maakt de woningen ook meteen duurzaam. Hiervoor wordt een **regeling** gemaakt.

Omzettingsvergunning: Een omzettingsvergunning is een officiële toestemming van de gemeente die je nodig hebt als je een woning wilt omzetten in meerdere zelfstandige woonruimtes of kamers voor bijvoorbeeld studenten.

Regeling: Een regeling is een plan of een set van regels die zeggen hoe iets moet gebeuren. Soms wordt er ook geld beschikbaar gesteld voor een specifiek doel. Het is een manier om dingen goed te organiseren en te zorgen dat alles goed verloopt.

Controle van huurwoningen door steekproeven

Het is belangrijk dat huurders in onze gemeente niet lijden onder oneerlijke verhuurders. De VVD Groningen stelt voor om samen met de huurcommissie en het rijk om vaker steekproeven te doen. Bij deze controles kijken we of de huur niet te hoog is voor de grootte van de woning, en of de woningen wel het juiste energielabel hebben. Zo voorkomen we dat huurders bang moeten zijn voor hun verhuurder. De verhuurder weet niet of de controle een steekproef is of doordat de verhuurder een klacht heeft ingediend. Dit helpt ook om ervoor te zorgen dat verhuurders zich aan de regels houden.

Mensen vaker laten samenwonen

Veel stellen willen samenwonen, maar door de regels doen ze dit niet. Ze zijn bang dat ze minder geld overhouden als ze toeslagpartner worden, dus houden ze elk hun eigen sociale huurwoning. De gemeente kan hier niet direct iets aan doen. Wat we wel kunnen doen, is de regels aanpassen zodat mensen ook weer een nieuwe sociale huurwoning kunnen krijgen als ze weer uit elkaar gaan. Veel mensen zijn nu namelijk bang dat als ze weer uit elkaar gaan ze geen huis meer kunnen vinden. De VVD Groningen wil dat deze mensen de eerste 5 jaar na het verlaten van hun woning voorrang krijgen op een nieuwe corporatiewoning. De regels van de gemeente worden hierop aangepast.

We willen deze maatregelen voorstellen:

- ▶ Gesprekken voeren met buurgemeenten over de spreiding van sociale huurwoningen om te zorgen voor een meer gebalanceerde verdeling tussen gemeenten in de regio
- ▶ In gesprek gaan met de huurcommissie en het rijk om de huurcommissie te controleren met steekproeven
- ▶ Zorgen dat mensen die een sociale huurwoning opzeggen om samen te gaan wonen de eerste 5 jaar het recht op urgentie krijgen
- ▶ Onderzoeken wat het effect is van het eventueel opheffen van de opkoopbescherming in verschillende wijken, dorpen en buurten

Dienstbare overheid



► Dienstbare overheid

Versnellen van processen

Het duurt nu vaak zeven jaar van begin tot einde van een bouwproject. Dat is te lang. We moeten deze tijd flink verkorten, zodat er snel meer huizen komen. Zo hoeven starters niet te lang in hun studentenkamer te blijven en studenten niet bij hun ouders op zolder te blijven. Om dit te bereiken, wil de VVD Groningen het **besluitvormingsproces** versnellen en versimpelen. We willen ook de tijd die nodig is om vergunningen te behandelen verkorten. De landelijke norm is 8 weken, maar wij willen naar 4 weken. Om dit te kunnen doen, is het belangrijk dat we meer personeel aannemen. Dit kunnen we doen door nieuwe vacatures te plaatsen en misschien zelfs tijdelijk personeel in te huren. Daarnaast kunnen we meer werk door marktpartijen laten doen, zoals de voorbereidingen voor bestemmingsplannen of het laten ontwerpen van nieuwe plannen door projectontwikkelaars.

Besluitvormingsproces: Een besluitvormingsproces is de manier waarop beslissingen worden genomen. Het is het stappenplan dat wordt gevolgd om tot een besluit te komen.

Groningen wordt een welstandsvrij gemeente

Een specifiek plan is om de hele gemeente Groningen welstandsvrij te maken, behalve de monumenten. Dit betekent dat er sneller vergunningen verleend kunnen worden omdat er minder beoordeeld hoeft te worden op uiterlijk. De bestaande regels bieden al genoeg basis hiervoor. Dit laat meer ruimte over voor inwoners om zelf te beslissen over het uiterlijk van gebouwen. Ook willen we verduurzaming sneller goedkeuren. Bijvoorbeeld bij het plaatsen van zonnepanelen op daken. Deze veranderingen helpen om de bouwtijd te verkorten en het hele proces te versnellen.

Vanaf nu geldt de ja, mits aanpak

Als gemeente willen we dienstbaar zijn en goed samenwerken met aanvragers. Zo zorgen we voor een snel proces. We kiezen voor een aanpak van 'ja, mits'. We keuren aanvragen goed, behalve als er echt dwingende redenen zijn om dit niet te doen. Een voorbeeld daarvan is dat ambtenaren zich niet langer bemoeien met details zoals de exacte soort plant in een nieuw te bouwen wijk. Projectontwikkelaars mogen dit voortaan bepalen. Hierdoor kan er sneller en meer werk gedaan worden en kunnen we een gedeelte van het personeelstekort oplossen.

We willen deze maatregelen voorstellen:

- Procedures versimpelen en de behandeltermijnen van aanvragen waar mogelijk terugbrengen naar 1 maand
- Investeren in extra personeel voor beleidsvorming en afhandeling van procedures.
- De gemeente Groningen tot een welstandsvrij gebied verklaren met uitzondering van monumenten
- Een 'ja, mits'-principe hanteren

Levensfase- gericht wonen



► Levensfasegericht wonen

De doorstroom verbeteren

Om de doorstroom op de woningmarkt te verbeteren, gaan we gerichte maatregelen nemen. Die zullen helpen om de beschikbare huizen beter te gebruiken. Zo sluiten de huizen beter aan op wat verschillende mensen nodig hebben. De VVD Groningen wil mensen helpen om een volgende stap te zetten in hun wooncarrière. Een voorbeeld van zo'n maatregel is het geven van (financiële) prikkels aan bewoners van sociale huurwoningen die meer kamers hebben dan nodig. Zo laten we zien dat ze ook kleiner kunnen gaan wonen. Dit zorgt ervoor dat mensen in een huis wonen dat beter bij hun situatie past en zo helpen we elkaar om makkelijker een geschikte woning te vinden. De gemeente zal actief gesprekken voeren met woningcorporaties om deze aanpak te bespreken. Want zij moeten de plannen natuurlijk uitvoeren. Dit wordt namelijk een onderdeel van de afspraken die we met hen maken.

Inzetten op bijzondere woonvormen

We stellen ook voor om mensen aan te moedigen om voor een andere woonvorm te kiezen. Je kunt daarbij denken aan kangoeroewoningen en mantelzorgwoningen. We maken het plaatsen van een mantelzorgwoning vergunning vrij. En dezelfde regels gaan gelden voor pre-mantelzorgwoningen. Hiervoor komt er een beleidsnotitie over pre-mantelzorg. Door dit te doen, besparen we ook kosten voor de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Daarnaast ondersteunen we initiatieven voor nieuwe vormen wonen, zoals coöperatief wonen. Het Ebbingehof is daar een goed voorbeeld van. Mensen wonen en leven daar samen. In het buitenland zie je dit vaker. De gemeente kan helpen door verschillende groepen samen te brengen en samen te zoeken naar geschikte plekken voor meer van deze woongemeenschappen. De initiatiefnemers blijven degenen die hiermee moeten starten, maar de gemeente kan wel helpen met leningen of garanties om deze projecten te laten lukken.

Aandacht voor ouderen

We volgen het voorbeeld van Rotterdam en starten met een Seniorenmakelaar¹. Zij kunnen 55+'ers in sociale huurwoningen advies geven en helpen bij de volgende stap in hun wooncarrière. De belangrijkste taak van deze makelaar is om 55-plussers op tijd na te laten denken over hun woonsituatie in de toekomst.

Woonvormen voor ouderen

Ouderen blijven langer thuis wonen. Vaak wonen ouderen in grote woningen, hele bovenverdiepingen staan leeg omdat ouderen niet meer naar boven kunnen. Er moet meer gebouwd worden voor ouderen. Het is belangrijk dat deze gebouwen ook geschikt zijn om zorg te verlenen. Deze woningen moeten voldoen aan de wensen van ouderen. Zodat deze ouderen uit hun huidige woning verhuizen en deze woningen vrijkomen. Ook zorgt dit voor het

¹ <https://www.woneninrotterdam.nl/nieuws/seniorenmakelaar/>

tegengaan van eenzaamheid door bijvoorbeeld ook ruimtes te maken waar dingen georganiseerd kunnen worden.

Hospitaverhuur toestaan

De proef met hospitaverhuur, die we samen met Hospi Housing hebben opgezet, wordt nu een vast onderdeel van ons beleid. We maken hierover beleidsnotitie. Hospitaverhuur is nuttig voor verschillende groepen. Ouderen die zich eenzaam voelen, kunnen bijvoorbeeld een student in huis nemen die op zoek is naar een kamer. Zo heeft de student een plek om te wonen en voelt de oudere zich minder alleen. Dit kan ook een mooie manier zijn voor beide partijen om iets bij te verdienen.

Woningen voor alleenstaanden

De VVD Groningen wil meer woningen bouwen voor mensen die alleen wonen. Want begin 2023 woonden al 3,3 miljoen mensen alleen in Nederland. Dit aantal zal volgens het CBS nog stijgen.

² In Groningen wonen 23.000 mensen alleen in een huis van een woningcorporatie. Deze huizen zijn gemiddeld 70m² groot.

We willen nieuwe, kleinere woningen van 50m² bouwen voor deze mensen. Hierdoor kunnen meer mensen op dezelfde ruimte wonen. Ook zullen de huur en stookkosten voor deze mensen dalen als ze in kleinere huizen wonen. Dit plan helpt dus meer mensen om een passende en betaalbare woning te vinden.

We willen deze maatregelen voorstellen:

- ▶ Werken met (financiële) prikkels richting bewoners van sociale huurwoningen om te verhuizen naar kleinere, passende woningen
- ▶ Een beleidsnotitie maken over pre-mantelzorgwoning
- ▶ Zorgen voor speciale woningen voor eenpersoonshuishoudens, zowel (sociale)huur- als koopwoningen
- ▶ Als gemeente een faciliterende rol spelen in het bij elkaar brengen van groepen om meer woongemeenschappen te realiseren
- ▶ Een seniorenmakelaar, net als in Rotterdam
- ▶ Inzetten op woonzorgvoorzieningen voor ouderen
- ▶ Een beleidsnotitie maken over hospitaverhuur

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/woonsituatie/huishoudens-nu#:~:text=Hoeveel%20mensen%20wonen%20alleen%3F,alleenstaande%20ouder%20in%20een%20eenoudergezin.>

Bouwen in alle segmenten



► Bouwen in alle segmenten

Verhuisbeweging op gang brengend

De VVD Groningen wil een woningmarkt maken voor iedereen. Dit doen we door huizen te bouwen voor ouderen, starters, jonge gezinnen, mensen met een laag, gemiddeld en hoog inkomen. We bieden verschillende soorten huizen aan. Dit helpt mensen om makkelijker een ander huis te vinden en maakt de stad leuk voor iedereen. Door grote woningen te bouwen zorgen we voor meer verhuizingen. Mensen in een kleinere woningen verhuizen naar deze grote woningen. Mensen die in een appartement wonen verhuizen naar deze kleinere woningen. Mensen die nog in een studentenkamer wonen verhuizen naar dit appartement. Zo komen er ook weer studentenkamers vrij. Het bouwen van deze grote woningen zorgt dus voor meerdere verhuizingen. Daarnaast gaan we praten met woningcorporaties over het aanpakken van **scheefwonen**.

***Scheefwonen:** Scheefwonen betekent dat iemand in een huis woont dat niet goed past bij hun inkomen. Bijvoorbeeld, als iemand veel geld verdient maar in een heel goedkoop huis woont.*

We willen toe naar de volgende verdeling: 30% is **sociale huur**, 40% is **middensegment** en 30% is het **hogere segment**. Hierdoor hebben we een goede mix van huizen die past bij wat verschillende mensen nodig hebben.

***Sociale huur:** sociale huur zijn woningen tot € 879,66 per maand.*

***Middensegment:** het middensegment zijn huurwoningen vanaf € 879,66 tot € 1.123,13 per maand. Koopwoningen tot € 390.000.*

***Hogere segment:** het hogere segment zijn huurwoningen vanaf 1.123,13 per maand en koopwoningen vanaf € 390.000.*

We gaan scheefwonen tegen

Verder gaan we met woningcorporaties praten over het stoppen van scheefwonen. We willen dat mensen die te weinig betalen voor hun huis, meer gaan betalen. Zo komen sociale huurhuizen vrij voor mensen die deze echt nodig hebben. Woningcorporaties kunnen de huur verhogen als mensen meer verdienen dan toegestaan. Dit moedigt hen aan om te verhuizen als ze te veel verdienen voor hun sociale huurhuis.

Een thuis voor iedereen

We willen er zo voor zorgen dat alle mensen een fijne plek hebben om te wonen, waar iedereen zich thuis voelt. Dit kan alleen als we zorgen voor voldoende aanbod.

We willen deze maatregelen voorstellen:

- ▶ Zorgen voor geschikte woonruimte voor ouderen door het bouwen van aangepaste woningen en het faciliteren van seniorencomplexen met zorgfaciliteiten
- ▶ We maken afspraken over het tegengaan van goedkoop scheefhuren met woningcorporaties. Dit doen we in de prestatieafspraken
- ▶ We willen toe naar een woningvoorraad van 30% sociale huurwoningen, 40% middensegment en 30% hoger segment om te zorgen voor een evenwichtige woningmarkt

Huisvesting van expats



► Huisvesting van expats

Bouwen voor expats

Er is steeds meer vraag naar gemeubileerde woningen. We bouwen daarom een speciale flat voor **expats**. Dit helpt om aan de wensen van internationale werknemers te voldoen en maakt Groningen aantrekkelijker voor het buitenland. We gaan praten met bedrijven die veel expats in dienst hebben om te kijken hoe groot de behoefte aan zo'n flat is. We vragen deze bedrijven ook om verantwoordelijkheid te nemen. Een voorbeeld hiervan is ASML in Veldhoven. Zij hebben beloofd om geld bij te leggen als het project niet genoeg oplevert³.

Expats: Expats zijn mensen die tijdelijk in een ander land wonen en werken dan waar ze vandaan komen.

Het bouwen van een expatflat zorgt ook voor economische groei. Zo wordt de regio aantrekkelijker voor internationale bedrijven. Een groot voordeel van deze flat is dat het de strijd om woningen tussen expats en bijvoorbeeld starters vermindert. Door expats een eigen plek te geven, blijven er meer gewone woningen over voor de lokale bevolking, zoals starters die een betaalbaar huis zoeken. Expats kunnen vaak meer huur betalen. Soms betaalt hun werkgever dit. Ze hoeven vaak niet per se in bepaalde wijken te wonen. Starters willen dat vaak juist wel. Deze flat zal dus niet alleen de druk op de woningmarkt verlagen, maar ook zorgen voor een diverse gemeenschap en een sterke regionale economie. Dit is ook goed voor praktisch opgeleide expats.

We willen deze maatregelen voorstellen:

► Onderzoeken hoe groot de behoefte en de effecten zijn van een expatflat. Daarnaast onderzoeken we waar een speciale expatflat gebouwd kan worden.

³ <https://www.omroepbrabant.nl/nieuws/4100810/asml-wil-meebetalen-aan-nieuwe-woningen-en-wegen-in-regio-eindhoven>

Meer hoogbouw en flexwoningen



► Meer hoogbouw en flexwoningen

De eerste gemengde verticale wijk

De VVD wil onze stad beter gebruiken en meer ruimte maken. Daarom zetten we in op hoogbouw. We denken aan nieuwe hoge gebouwen, maar ook aan het hoger maken van bestaande gebouwen. We praten met woningcorporaties om te kijken of we hun gebouwen hoger kunnen maken.

De gemeente Groningen gaat zoeken naar plekken voor nieuwe hoge gebouwen. Een plek zou de Vrydemalaan kunnen zijn. We willen een wijk maken waar mensen boven elkaar leven. Waar alle soorten woningen samen komen in een gebouw. De eerste verticaal gemengde wijk. Ook buiten het centrum zouden hoge gebouwen kunnen komen. We bouwen vooral binnen de stad, zodat het groen buiten de stad kan blijven bestaan.

We gaan ook flexwoningen bouwen. Deze huizen zijn makkelijk te verplaatsen, maar blijven goed van kwaliteit. Ze komen op plekken waar ze tijdelijk nodig zijn. Zo kunnen we ze vaker gebruiken en helpen ze tegen woningnood.

Bouwen van tijdelijke flexwoningen in toekomstige wijken

Als er nog geen huizen zijn, zetten we flexwoningen neer. Zo geven we mensen snel een thuis. Dit is een tijdelijke oplossing. De eerste proef doen we in De Held 3. Door flexwoningen te gebruiken, besparen we kosten omdat het land maar één keer **bouwrijp** gemaakt wordt. Deze huizen kunnen later ook ergens anders neergezet worden.

Bouwrijp:

Bouwrijp betekent dat een stuk grond klaar is om op te bouwen. Dit betekent dat alle voorbereidingen zijn gedaan, zoals het weghalen van bomen en struiken, het aanleggen van wegen, en het zorgen voor water, elektriciteit en riolering. De grond is nu klaar voor de bouw van huizen of andere gebouwen.

Hoger maken van bestaande gebouwen

We werken aan beter gebruik van de ruimte in onze stad door meer hoogbouw. We kijken ook of we bestaande gebouwen hoger kunnen maken. Daarnaast plaatsen we tijdelijke woningen, zoals containerwoningen, waar dat nodig is. Zo willen we zorgen dat er genoeg goede huizen zijn voor iedereen.

Samenwerkingen tussen bedrijven, woningcorporaties en de overheid

Bedrijven kunnen ons hierbij goed helpen. Zij kunnen samenwerken met woningcorporaties, de gemeente en bouwers. Zo kunnen we bijvoorbeeld afspreken dat bepaalde tijdelijke woningen voor werknemers van een specifiek bedrijf zijn. In ruil daarvoor helpt het bedrijf met de financiering. Sommige bedrijven bouwen niet alleen flexwoningen, maar investeren er ook in. Door met deze bedrijven samen te werken, nemen zij een deel van het risico op zich en kunnen

we snel meer woningen bouwen.

Deze samenwerkingen tussen overheid en bedrijven hebben al eerder succes gehad. Een voorbeeld is Nijmegen. Hier werkten de gemeente, woningcorporaties en het bedrijfsleven samen in het project NDW21. Het werd een succes.⁴

We willen deze maatregelen voorstellen:

- ▶ Hoogbouw bevorderen als onderdeel van stedelijke ontwikkeling. We doen dit ook buiten het centrum stedelijk gebied.
- ▶ Onderzoek doen naar de mogelijkheden van meer hoogbouw
- ▶ Onderzoek doen naar de mogelijkheden van de eerste verticaal gemengde wijk
- ▶ Onderzoek doen naar mogelijkheden voor optoppen op bestaande gebouwen
- ▶ Onderzoek doen naar mogelijkheden voor het realiseren van meer flexwoningen
- ▶ Tijdelijke woningen plaatsen op 'bouwrijpe terreinen' om directe huisvestingsnood te verlichten
- ▶ Onderzoeken welke publiek private samenwerkingen er mogelijk zijn op het gebied van flexwoningen

⁴ <https://www.ndw21.nl/>

Slim gebruik van

bestaande gebouwen



► Slim gebruik van bestaande gebouwen

Studentenhuizen laten uitbreiden

Om de woningnood te verminderen, bekijkt de gemeente of we meer studentenwoningen met gedeelde voorzieningen kunnen bouwen. We laten ook toe dat bestaande studentenhuizen extra kamers op zolders krijgen, als dit veilig kan.

Toestaan van het splitsen van woningen

We gaan ook toestaan dat woningen gesplitst worden in twee aparte delen, zolang deze nieuwe woningen voldoen aan de regels voor een **Besluit Bouwwerken Leefomgeving**. We laten mensen zelf kiezen hoe hun huishouden eruitziet. Dit kan bijvoorbeeld een kangoeroewoning zijn.'

***Besluit Bouwwerken Leefomgeving:** Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) zijn regels over hoe gebouwen en andere bouwwerken moeten worden gebouwd, zodat ze veilig en gezond zijn om in te wonen en werken. Dit besluit zorgt ervoor dat huizen, kantoren en andere bouwwerken voldoen aan bepaalde eisen, zoals brandveiligheid, ventilatie en duurzaamheid. Het helpt ervoor te zorgen dat de leefomgeving voor iedereen goed en veilig is.*

Omzettingsvergunningen uitgeven en overlast tegengaan

Verder gaan we weer omzettingsvergunningen uitgeven voor studentenhuizen. Wel doen we dit onder strikte voorwaarden, zoals goede geluidsisolatie. We letten ook op hoeveel studentenhuizen er in een wijk zijn. Dit schrijven we op in een nieuw beleid. We gaan wel strenger optreden tegen studenten die overlast veroorzaken maar we zien niet alle studenten als lastig. We schaffen de regel dat je voor een huis met meer dan drie bewoners een speciale vergunning nodig hebt af en maken hier vier personen van.

Inzetten op wonen boven winkels

We zien kansen voor nieuwe woningen boven winkels. In Groningen hebben we dit al eerder gedaan, maar het is nu opnieuw nodig. Volgens een onderzoek van Stec kunnen er in Nederland 70.000 woningen boven winkels komen. Vaak staan deze ruimtes leeg of worden ze gebruikt als opslag. Er moet uitgezocht worden wat de mogelijkheden in Groningen zijn. Hier maken we een beleidsnotitie wonen boven winkels voor.

Sneller wijzigen van bestemmingen

Ook moet er gekeken worden of de winkels zelf ook leeg staan. De gemeente kan helpen door misschien de bestemming van de gebouwen te veranderen. Zo kunnen mensen ook op de begane grond wonen. Dit is vooral buiten het centrum een goede oplossing.

We moeten onderzoeken welke gebieden geschikt zijn om van winkels naar woningen te veranderen. We kunnen een limiet stellen aan het aantal winkels dat veranderd kan worden. Hierna maken we een beleidsnotitie over het wonen boven winkels waarin we dit allemaal opschrijven.

We willen deze maatregelen voorstellen:

- ▶ Onderzoek doen naar de mogelijkheden van het vergroten van het aanbod van studentenwoningen met gedeelde voorzieningen
- ▶ Extra kamers toestaan op zolders van bestaande studentenhuizen, onder voorwaarde van naleving van veiligheidseisen
- ▶ Een beleidsnotitie maken over omzettingsvergunningen
- ▶ De grens voor de omzettingsvergunningen bijstellen naar 4 personen.
- ▶ Onderzoeken hoe groot de potentie is voor wonen boven winkels in Groningen
- ▶ Onderzoeken welk gebied aangewezen kan worden als winkel- en woontransformatiegebied
- ▶ Het maken van een beleidsnotitie over wonen boven winkels.
- ▶ Het splitsen van woningen toestaan zolang de gesplitste woningen aan het besluit bouwwerken leefomgeving voldoen

Grondbezit Gemeente Groningen



► Grondbezit Gemeente Groningen

Meer grond verkopen aan bouwers

Het doel van de VVD Groningen is om meer woningen te bouwen en zo meer mensen een thuis te geven. Daarom verkopen we zoveel mogelijk grond aan bouwers. Bij de verkoop maken we duidelijke afspraken over de faciliteiten in de buurt. De ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor de infrastructuur, openbaar groen en andere voorzieningen. Deze aanpak zorgt ervoor dat bouwprojecten snel kunnen beginnen.

Goedkoper verkopen grond als er sneller gebouwd kan worden

Daarnaast bieden we onze bouwgronden tegen een lagere prijs aan bouwers die snel woningen kunnen bouwen. Hoge grondprijzen maken bouwprojecten vaak duurder en langzamer en dat willen we voorkomen⁵. Dit zorgt ook voor lagere rentelasten voor de gemeente omdat de grond dan niet meer van de gemeente is.

Meer woningen bouwen in Meerstad

Rond Meerstad heeft de Gemeente Groningen veel grond. Hier worden tot nu toe 200 woningen per jaar gebouwd. De kosten voor de leningen lopen door waardoor de gemeente veel geld voor deze grond betaald en er staan mensen de springen om deze woningen. Daarom moeten er niet 200 woningen per jaar gebouwd worden maar minimaal 600 woningen. Hiervoor wordt een plan opgesteld hoe dit te doen.

We willen deze maatregelen voorstellen:

- Meer gronden verkopen aan bouwers en ontwikkelaars
- Gronden aanbieden tegen een gereduceerd tarief als bouwers zich aanbieden die snel woningen kunnen realiseren
- Een plan op te stellen om de woningbouw capaciteit in Meerstad te vergroten naar 600 woningen per jaar.

⁵ <https://fd.nl/economie/1500219/gemeenten-verlagen-grondprijzen-nauwelijks>

Vereenvoudiging van beleidsdocument en en stoppen met hoger beroep



► Vereenvoudiging van beleidsdocumenten en stoppen met hoger beroep

Documenten van de gemeente op taalniveau B1

Dit voorstel benadrukt het belang van een dienstbare overheid. Daarbij is het belangrijk dat alle stukken van de gemeente voor iedereen goed leesbaar zijn. Daarom gaat de gemeente alle beleidsdocumenten van de gemeente vereenvoudigen. Documenten van de gemeente worden in de toekomst in taalniveau B1 geschreven. Net zoals dit initiatiefvoorstel. We gaan ook kritisch kijken naar onze regels. Overbodige regels schrappen we en de rest evalueren we elk jaar. Zo blijft alles relevant en duidelijk.

Stoppen met juridische procedures tegen bouwers

We gaan ook stoppen met langdurige juridische procedures die de woningbouw vertragen. Een voorbeeld is dat van de Van Heemskerckstraat⁶. We gaan, net als Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG), niet langer in hoger beroep als een rechter al een beslissing heeft genomen. Het gaat hier om uitspraken tussen bouwers en de gemeente waarin de rechtbank de bouwers gelijk heeft gegeven. Dit helpt om juridische kosten te verminderen. Dit zorgt ervoor dat we de woningnood sneller kunnen aanpakken.

We willen deze maatregelen voorstellen:

- ▶ Alle relevante beleidsdocumenten vereenvoudigen naar taalniveau B1
- ▶ Alle gemeentelijke regelgeving jaarlijks evalueren op noodzakelijkheid
- ▶ Bouw vertragende juridische procedures beëindigen door niet meer in hoger beroep te gaan tegen bouwers

⁶ <https://www.oogtv.nl/2023/12/vvd-baalt-dat-gemeente-niks-ziet-in-plan-om-appartementen-te-bouwen-aan-van-heemskerckstraat/>

Actieve zoektocht naar nieuwe bouwlocaties, plan per wijk en dorp, inzetten op kruimels



► Actieve zoektocht naar nieuwe bouwlocaties, plan per wijk en dorp, inzetten op kruimels

De gemeente moet opzoek naar nieuwe bouwlocaties

De gemeente moet actief nieuwe plekken zoeken om te bouwen, zodat er genoeg huizen op de markt komen. We richten ons niet alleen op grote projecten, maar ook op kleinere ontwikkelingen in steden en dorpen. Deze mix helpt ons om onze bouwdoelen te bereiken.

Bouwplannen voor alle wijken en dorpen

We gaan onderzoeken waar we op kleine schaal kunnen bouwen. In elke wijk en dorp maken we samen met de bewoners een bouwplan. De gemeente organiseert bewonersavonden, zodat mensen mee kunnen denken over bouwplannen in hun buurt.

Woningen bouwen op Zernike Campus

We moeten ook snel permanente woningen bouwen op de Zernike Campus. Bij deze woningen komen ook voorzieningen, zodat het een levendige buurt wordt. We kijken ook of we gebouwen kunnen combineren, zoals voor onderwijs en wonen. De woningen krijgen gedeelde voorzieningen om eenzaamheid tegen te gaan en beter gebruik te maken van de ruimte.

We willen deze maatregelen voorstellen:

- Op zoek gaan naar nieuwe bouwlocaties
- Inzetten op de zogenoemde kruimels door op zoek te gaan naar locaties voor kleinschalige ontwikkelingen en inbreidingen
- Voor iedere wijk en dorp een bouwplan opstellen met inspraak van bewoners om te kijken waar gebouwd kan worden
- Snel permanente woningen realiseren op Zernike Campus

Dictum



De raad van de gemeente Groningen,

Gezien het initiatiefvoorstel “Hoe het kan” van het raadslid Rik Heiner van de VVD-fractie,

Besluit het college op te dragen:

- I. De volgende maatregelen uit te werken tot een woonoffensief, en dat uiterlijk juni 2025 aan de raad voor te leggen:
 - a. Procedures vereenvoudigen en behandeltermijnen van aanvragen waar mogelijk terugbrengen naar één maand;
 - b. Investeren in extra personeel voor beleidsvorming en afhandeling van procedures;
 - c. De gemeente Groningen tot een welstandsvrij gebied verklaren met uitzondering van monumenten;
 - d. Een ‘ja, mits’-principe hanteren t.a.v. vergunningsaanvragen: honoreren, tenzij er dwingende redenen zijn om dit niet te doen;
 - e. Werken met (financiële) prikkels richting bewoners van corporatie huurwoningen om te verhuizen naar kleinere passende woningen;
 - f. Meer woonzorgvoorzieningen voor ouderen te realiseren;
 - g. Specifieke woningen voor eenpersoonshuishoudens realiseren, zowel (sociale)huur- als koopwoningen;
 - h. Geschikte woonruimte voor ouderen realiseren door het laten bouwen van aangepaste woningen en het faciliteren van seniorencomplexen met zorgfaciliteiten;
 - i. Het tegengaan van goedkoop scheefhuren opnemen in de prestatieafspraken met woningcorporaties;
 - j. Streven naar een woningvoorraad bestaande uit 30% sociale huurwoningen, 40% middensegment en 30% hoger segment om een evenwichtige woningmarkt te realiseren;
 - k. Tijdelijke woningen plaatsen op bouwrijpe terreinen om directe huisvestingsnood te verlichten;
 - l. Hoogbouw bevorderen als onderdeel van stedelijke ontwikkeling maar ook buiten centrum stedelijk gebied;
 - m. Meer gronden verkopen aan bouwers en ontwikkelaars;
 - n. Gronden aanbieden tegen een gereduceerd tarief aan bouwers die sneller dan de gemiddelde zeven jaar woningen kunnen realiseren;
 - o. Een plan op te stellen om de woningbouw capaciteit in Meerstad te vergroten naar 600 woningen per jaar.
 - p. Alle gemeentelijke regelgeving jaarlijks evalueren op noodzakelijkheid;
 - q. Bouw verdragende juridische procedures beëindigen door niet meer in hoger beroep te gaan tegen bouwers;

- r. Op zoek gaan naar nieuwe bouwlocaties;
- s. Inzetten op de zogenoemde kruimels door opzoek te gaan naar locaties voor kleinschalige ontwikkelingen en inbreidingen;
- t. Voor iedere wijk en dorp een bouwplan opstellen met inspraak van bewoners om te kijken waar gebouwd kan worden;
- u. Snel permanente woningen realiseren op Zernike Campus;
- v. Gesprekken voeren met buurgemeenten over de spreiding van sociale huurwoningen om een meer gebalanceerde verdeling te realiseren tussen gemeenten in de regio;
- w. In gesprek gaan met de huurcommissie en het rijk om de huurcommissie steekproefsgewijs te laten controleren;
- x. Als gemeente een faciliterende rol spelen in het bij elkaar brengen van groepen om meer woongemeenschappen te realiseren;
- y. Een seniorenmakelaar aanstellen naar het voorbeeld van de gemeente Rotterdam.

- II. De volgende punten nader te (laten) onderzoeken, en het onderzoeksplan hiervoor uiterlijk december 2024 aan de raad voor te leggen:
 - a. hoe groot de behoefte en de effecten zijn van een expatflat en onderzoek naar een geschikte locatie waar een speciale expatflat gebouwd kan worden;
 - b. de mogelijkheden van verticaal gemengde hoogbouw;
 - c. de mogelijkheden van meer hoogbouw als onderdeel van stedelijke ontwikkeling;
 - d. de mogelijkheden voor optoppen op bestaande bouw;
 - e. de mogelijkheden voor het realiseren van meer flexwoningen;
 - f. de mogelijkheden van het vergroten van het aanbod van studentenwoningen met gedeelde voorzieningen;
 - g. Wat het effect is op het opheffen van de opkoopbescherming in verschillende wijken, dorpen en buurten;
 - h. hoe groot de potentie is voor wonen boven winkels in Groningen;
 - i. welk gebied aangewezen kan worden als winkel- en woontransformatiegebied;
 - j. welke publiek private samenwerkingen er mogelijk zijn op het gebied van flexwoningen.
- III. De volgende punten aan te passen in alle relevante gemeentelijke verordeningen, beleidsdocumenten, plannen en uitvoeringsdocumenten, en de wijzigingen uiterlijk december 2024 aan de raad voor te leggen:
 - a. De definitie van een huishouden vaststellen op: "mensen die samenwonen";
 - b. Alle relevante beleidsdocumenten vereenvoudigen naar niveau B1;
 - c. De grens voor de omzettingsvergunningen bijstellen naar vier personen;
 - d. Zorgen dat mensen die een corporatie huurwoning opzeggen om samen te gaan wonen krijgen de eerste vijfjaar het recht op urgentie krijgen.

- e. Extra kamers toestaan op zolders van bestaande studentenhuizen, onder voorwaarde van naleving van veiligheidseisen;
 - f. Het splitsen van woningen toestaan zolang de gesplitste woningen maar aan het besluit bouwwerken leefomgeving voldoen;
- IV. De volgende beleidsnotities op te stellen, en deze uiterlijk juni 2025 aan de raad voor te leggen:
- a. Beleidsnotitie pre-mantelzorgwoningen;
 - b. Beleidsnotitie omzettingsvergunningen;
 - c. Beleidsnotitie Wonen boven winkels;
 - d. Beleidsnotitie hospitaverhuur.

De kosten die gemoeid zijn met bovenstaande punten te dekken uit de SIF-middelen, en de raad uiterlijk december 2024 een raming van de kosten en opbrengsten hiervan voor te leggen.