

Uitgangspunten actualisatie woonvisie

1. Aanleiding

Vanaf 1 januari 2019 is er door de fusie van Haren, Ten Boer en Groningen een nieuwe gemeente ontstaan. Naast de stad Groningen heeft onze gemeente nu ook verscheidene dorpen en meer landelijk gebied. Op dit moment hebben we nog drie verschillende woonvisies van de voormalige gemeenten. Belangrijke opgave is om tot harmonisatie van beleid te komen. Onze toekomstvisie op een ongedeelde gemeente, opgebouwd uit gemengde wijken en dorpen waar iedereen goed kan wonen is daarbij nog steeds relevant. Ook de focus op de verschillende doelgroepen blijft actueel. Maar daarnaast hebben de afgelopen jaren allerlei ontwikkelingen plaatsgevonden en is sprake van een volstrekt andere dynamiek op de woningmarkt. Kortom, er is voldoende aanleiding om te komen tot een nieuwe woonvisie:

- We hebben 3 verschillende woonvisies die geharmoniseerd moeten worden;
- We hebben een nieuwe omgevingsvisie The Next City voor de stad Groningen. De Omgevingsvisie breiden we nu uit voor de gehele gemeente;
- Er ligt een nieuw coalitieakkoord;
- We hebben een woonbehoefte- en woonlastenonderzoek uitgevoerd voor de nieuwe gemeente wat ons inzicht geeft in de woonbehoefte van onze inwoners en de betaalbaarheid van wonen;
- De dynamiek op de woningmarkt is sterk veranderd, de woningmarkt is overspannen omdat er meer vraag dan aanbod is;
- We willen een ongedeelde gemeente zijn, zetten in op wijkvernieuwing, vinden aandacht voor het landelijk gebied belangrijk en willen aandacht hebben voor ontwikkelingen zoals sturing op de woningmarkt en internationalisering.

Doel van het proces is om te komen tot een geactualiseerde woonvisie voor de gehele gemeente die als basis dient voor het elk jaar op te stellen meerjarenprogramma en de prestatieafspraken met corporaties. Het is een visie die helder aangeeft waar we op het gebied van wonen naartoe willen en hoe we dit in samenwerking met alle partners in de gemeente willen bereiken.

In deze notitie gaan we in op de uitgangspunten voor de actualisatie van de woonvisie. Het gaat hierbij om inhoudelijke onderwerpen waarbij we dilemma's schetsen waar we in de woonvisie een antwoord op moet geven én het gaat om de wijze waarop we de bewoners, belanghebbenden en uw raad bij het actualisatieproces willen betrekken. De dilemma's en aandachtspunten waarover we met uw raad in gesprek willen gaan zijn gemarkeerd.

We verkennen de inhoudelijke thema's aan de hand van de drie lijnen uit de omgevingsvisie (The Next City) die van toepassing zijn op wonen:

1. Faciliteren van de groei
2. De gemeente blijft leefbaar en aantrekkelijk voor alle inwoners
3. De energietransitie wordt versneld.

2. Faciliteren van de groei

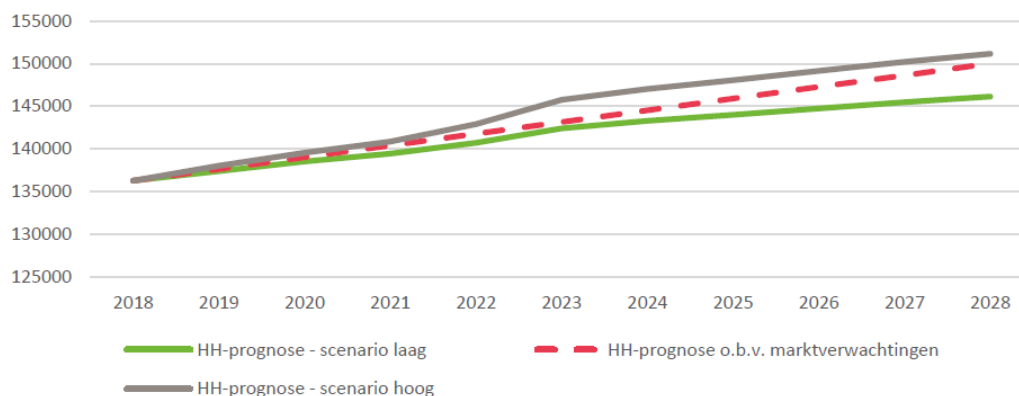
2.1 Groei van de stad Groningen

We hebben op dit moment maar liefst ruim 230.000 inwoners. Dit komt vooral door de fusie, maar ook de groei van de stad draagt hier aan bij. Groningen blijft als stad populair onder jongeren, waaronder steeds meer internationale studenten, vanwege de goede onderwijs- en culturele voorzieningen.

Vier jaar geleden hadden we in de visie op het wonen in Groningen de focus op de bestaande stad. De investeringscapaciteit van woningcorporaties was sterk afgenomen, banken waren terughoudend bij de financiering van woningbouwprojecten en we waren op zoek naar nieuwe samenwerkingen om de buurten en wijken te verbeteren. Van belang voor het woonbeleid is nog steeds het besef dat veruit het overgrote deel van de woningvoorraad die we over 20 jaar zullen hebben er nu al staat. Maar in de afgelopen vier jaren is de dynamiek op de woningmarkt sterk veranderd; verkooptijden van koopwoningen zijn korter dan een maand, de woningprijzen zijn sterk gestegen en woningen worden steeds vaker gezien als belegging. Daarnaast is de druk op de sociale huurwoningvoorraad onverminderd hoog en nemen de wachttijden voor sociale huurwoningen toe, ondanks de toenemende nieuwbouw van de woningcorporaties. Tegelijkertijd leren de voorspellingen ons dat Groningen de komende twintig jaar zal doorgroeien.

In de periode 2010-2018 is de Nederlandse bevolking toegenomen met 3,7% terwijl de bevolking in Groningen is toegenomen met circa 8%. Het aantal huishoudens groeide nog harder, namelijk met 11%. De verwachtingen uit het lopende woonbehoefteonderzoek zijn dat de groei tussen 2018 en 2023 circa 7000 huishoudens bedraagt en in de periode 2023 en 2028 circa 6800 huishoudens.

De gemeente zal de komende decennia een grote aantrekkingskracht uit blijven oefenen op jong en oud, samenwonenden en alleenstaanden, zelfredzamen en zorgbehoevenden. Maar ook 'nieuwe' doelgroepen blijven groeien: 'emptynesters' die in of rond de binnenstad willen wonen, internationale studenten en kenniswerkers van de RUG en Hanzehogeschool en zzp-ers waarvoor de scheidslijn tussen wonen en werken steeds dunner wordt.



Bron: Provincie Groningen 2016, Gemeente Groningen 2018, bewerking Companen

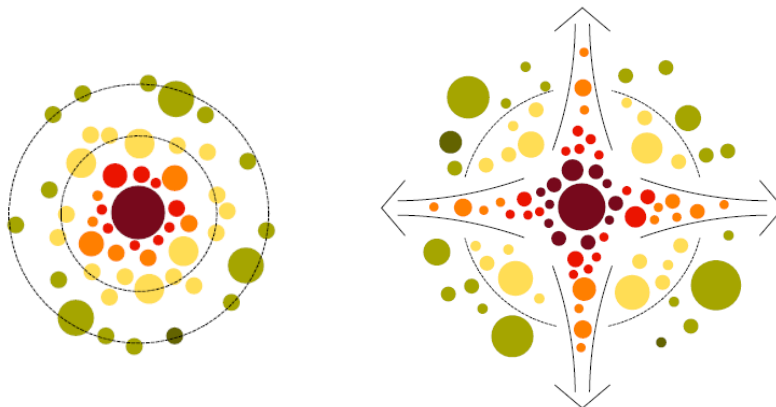
Nog meer dan voorheen lijken de kleinere huishoudens te zorgen voor de groei. Op dit moment bestaat 81% van de huishoudens uit 1 of 2 personen. Kleine huishoudens wonen vooral in de stad Groningen (centrum, oude wijken). In Ten Boer, Haren en ook Groningen Oost wonen relatief veel gezinnen. Dit kan consequenties hebben voor het woningaanbod dat we de komende jaren op de diverse locaties moeten realiseren.

De groei van het aantal eenpersoonshuishouden komt ook door de vergrijzing en bijbehorende gezinsverdunding. In absolute omvang neemt het aantal 65-plussers, en dan met name de groep 75-plussers, toe. Het aantal 75+ neemt de komende jaren met 80% toe en het aantal 65-74 jarige met 30%.

Kortom: we moeten flink bouwen om te kunnen voorzien in de woonbehoefte van deze doelgroepen. Daarbij moeten we proberen een inhaalslag te maken om de lage aantallen nieuwbouwwoningen tijdens de crisis te compenseren, zodat we bewoners nu versneld nieuwe woningen kunnen aanbieden.

De groeiende vraag willen we ontwikkelen langs de radialen. We blijven vasthouden aan de compacte stad dit betekent dat we niet extra gaan bouwen in het buitengebied. We ontwikkelen langs de radialen die stad en ommeland verbinden. Het gaat om de Rietdiepzone, Eemskanaalzone, Hoendiepzone, Oosterhamrikzone en het Suikerfabriekterrein.

Afbeelding: toevoegen stedelijke woonmilieus langs 'radialen' (Eemskanaal, Oosterhamrik, Reitdiep, Hoendiep, Suikerfabriek)



2.2 Landelijk gebied

De gemeente bestaat naast de stad Groningen uit een aantal dorpen. Haren en omliggende dorpen hebben een excellent woonmilieu en hier heeft de nieuwbouw een duidelijk aantrekkingskracht op gezinnen gehad. Net als Haren heeft Ten Boer een goede positie als forensendorp. Daarnaast bieden de kleinere dorpen de mogelijkheid om in de rust en ruimte van het Groninger landschap te wonen.

In deze dorpen spelen specifieke woonvragen, waar we in de woonvisie aandacht voor moeten hebben. We krijgen bijvoorbeeld signalen dat in een aantal kleinere dorpen rondom Ten Boer er de wens is voor het toevoegen van enkele woningen. Het gaat hierbij niet om nieuwe dorpsuitbreidingen. Vanuit de regionale woningbouwafspraken zijn de mogelijkheden echter beperkt, zoals uit onderstaande tabel blijkt. Bovendien hebben we altijd ingezet op groei in de grotere dorpen zoals Haren en Ten Boer.

Vanuit de voormalige gemeenten zijn in 2012 regionale afspraken gemaakt. Dit betekent:

- Haren heeft ruimte om tussen 2018 t/m 2030 in totaal 533 woningen te bouwen (gemiddeld 41 per jaar)
- Ten Boer heeft ruimte om tussen 2018 t/m 2030 in totaal 208 woningen te bouwen (gemiddeld 16 per jaar)

We zullen met de bewoners van deze dorpen kijken waar de specifieke behoefte ligt, waarbij het vooral de vraag is of het om een kwalitatieve of kwantitatieve behoefte gaat.

Naast de dorpen hebben we ook meer landelijk gebied binnen de gemeentegrenzen liggen. In het coalitieakkoord is aangegeven dat we het landelijk gebied zoveel mogelijk ongemoeid willen laten en hier geen nieuwe woningbouwlocaties willen toevoegen. Dit betekent geen woningenbouw toevoegen in het gebied tussen Groningen en Haren.

Vraag aan de Raad:

- *Hoe kijkt u aan tegen het eventueel her en der toevoegen van enkele woningen in de dorpen als blijkt dat daar vanuit de dorpen behoefte naar is?*

2.3 Meer sturing op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt zien we in verschillende segmenten en bij alle doelgroepen: wachttijden van sociale huurwoningen lopen op, particuliere kopers vissen steeds vaker achter het net door beperkt aanbod, stijgende prijzen en groei van beleggers op de woningmarkt. Maar ook de doorstroming van studentenkamers/studio's naar starterswoningen stukt.

Steeds meer beleggers, vooral kleinere particuliere beleggers, bewegen zich op de woningmarkt. Door lage spaarrentes zijn zij op zoek naar andere manieren om rendementen te halen. Deze beleggers zijn vaak bereid om meer te betalen voor een woning, waardoor particuliere kopers er niet tussen komen. Op deze manier verdwijnen schaarse koopwoningen van de woningmarkt en komt er meestal middeldure of dure huur voor terug. De verhouding tussen kwaliteit en prijs raakt zoek, waardoor steeds meer bewoners, zoals starters, vast komen te zitten.

Deze starters/studenten blijven hierdoor vaak in een kamer of studio zitten omdat ze niet kunnen doorstromen naar een starterswoning. Gevolg hiervan is dat kamers en studio's niet vrij komen voor nieuwe (internationale) studenten.

We willen kijken hoe we vraag en aanbod beter kunnen matchen. Hiervoor zijn verschillende instrumenten mogelijk om hier meer op te kunnen sturen. Om bij nieuwe ontwikkelingen, zoals de Eemskanaalzone, eisen te kunnen opnemen voor wat betreft het programma kunnen we een doelgroepenverordening inzetten. Campuscontracten of jongerencontracten kunnen zorgen dat na afstuderen of op een bepaalde leeftijd jongeren moeten doorstromen uit een kamer of studio. Of om de effecten van buy-to-let tegen te gaan is het invoeren van een woonplicht mogelijk. Hierbij is het steeds de afwegingen op welke manier draagt het instrument bij aan een betere afstemming tussen vraag en aanbod.

De woonruimteverdeling van sociale huurwoningen is voor de stad Groningen vastgelegd in de Huisvestingsverordening. De regels over de verdeling van sociale huurwoningen zijn simpel: zoveel mogelijk eigen verantwoordelijkheid bij de woningzoekende door te kiezen voor een aanbodmodel, een zo transparant mogelijke manier van verdelen door degene met de meeste wachtpunten de woning toe te wijzen, en wie echt in nood zit, kan op basis van urgentie versneld een woning zoeken. We moeten onze huisvestingsverordening actualiseren, harmoniseren en laten gelden voor het gehele grondgebied. Er zijn nu nog verschillen in toewijzing tussen Groningen en Haren/Ten Boer. We kunnen de in de huidige opgenomen regels actualiseren, maar we kunnen ook kiezen voor een meer sturende invalshoek. Bijvoorbeeld meer voorwaarden stellen aan de match tussen woning en woningzoekende en de manier waarop we met urgentie omgaan.

Vragen aan de Raad:

- *Hoe staat u tegenover meer sturing op de woningmarkt door middel van bijvoorbeeld bovengenoemde instrumenten? Hoe ver wilt u hierin gaan?*
- *Vindt u het belangrijk om meer te sturen op woonruimteverdeling van corporatiewoningen of juist de verantwoordelijkheid laten bij woningzoekenden?*

2.4 Nieuwe ontwikkelvormen

Naast veranderingen en ontwikkelingen in de woonvraag (bijvoorbeeld flexibele woonvormen en een grote groei van eenpersoonshuishoudens) verandert ook de manier waarop woningen worden ontwikkeld. We willen bij de actualisatie van de woonvisie ingaan op de manier waarop we onze visie op het wonen samen met andere partijen kunnen realiseren. Als gemeente bouwen we immers zelf geen huizen, maar zijn we afhankelijk van woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en particulieren.

De traditionele partijen, zoals de woningcorporaties en grote ontwikkelaars, zorgen voor het grootste deel van de woningbouwproductie. Maar daarnaast zijn er ook andere ontwikkelvormen (CPO, wooncoöperaties, etc.) die inspringen op specifieke woonwensen. Te denken valt aan nieuwe vormen van ouderenhuisvesting (al dan niet collectief), maar ook aan woonvormen die het wonen en (nieuwe) werken op een eigentijdse manier met elkaar verbinden, nieuwe woonconcepten voor kleine, op de stad georiënteerde huishoudens of wooncoöperaties die een rol kunnen hebben bij het realiseren van divers en betaalbaar woningaanbod. In de gemeente is energie en initiatief aanwezig om de gemeente te verbeteren en we vinden het belangrijk om dit soort initiatieven een goede plek en kans te bieden binnen de woonvisie.

Vier jaar geleden was de rol van woningcorporaties sterk veranderd en een stuk kleiner geworden dan de jaren daarvoor. Vroeger bouwden de corporaties niet enkel sociale huurwoningen, maar realiseerden ook (goedkope) koopwoningen en vrije sector huurwoningen. We zien nu weer kleine ontwikkelingen waarbij er mogelijkheden lijken dat corporaties ook deels weer een rol kunnen vervullen in het ontwikkelen van woningen in bijvoorbeeld de middenhuur.

Vraag aan de Raad:

- *Hoe ziet u de rol van woningcorporaties in andere woonvormen dan de sociale huur?*

3. De gemeente blijft leefbaar en aantrekkelijk voor alle inwoners

3.1 Ongedeelde gemeente

Groningen wil een gemeente zijn die verbindt en sociale tegenstelling verkleint. De gemeente heeft twee gezichten: naast een kansrijke, hoogopgeleide bevolking zijn er ook circa 17.000 huishoudens met een laag inkomen. We zetten in op gemengde wijken met een evenwichtig woningprogramma om de tweedeling te verkleinen, bijvoorbeeld met de wijkvernieuwing.

In woonprogramma's kunnen we hier aan werken door in ieder geval concentratie tegen te gaan. Wanneer we de markt zijn werk laten doen is de kans op concentratie groot. Vanuit het coalitieakkoord zetten we in op gemiddeld 30% sociale huur in de gehele gemeente. De opgave is om meer te sturen op sociale- en middenhuur, zodat er een gevarieerd aanbod van nieuwbouwwoningen voor verschillende doelgroepen is. Door te kijken naar het uitruilen van locaties zijn er wellicht kansen om in bestaande wijken meer evenwicht te creëren. De noordelijke wijken van Groningen hebben veel sociale huurwoningen in vergelijking tot het zuidelijke deel. Het is interessant om te kijken naar de kansen die ontstaan bij vernieuwing van de wijk om een ander segment woningen (bijvoorbeeld middenhuur) hier toe te voegen en het aandeel sociale huurwoningen hier te verminderen en op een andere, nieuwe locatie terug te brengen.

Een ongedeelde gemeente kan zijn uitwerking vinden op verschillende schaalniveaus: van stadsdeel of dorpsniveau tot complexniveau. We werken aan het toevoegen van kwalitatieve jongerenhuisvesting in bijvoorbeeld Paddepoel en de Reitdiepzone. Daarnaast zien we een groeiende groep oudere eenpersoonshuishoudens. Ook hier is het belangrijk om te kijken hoe we binnen complexen meer verbindingen tussen doelgroepen kunnen leggen. Dit kan gaan om jong en oud, studenten en jonge vergunningshouders óf tijdelijke huisvesting na een scheiding en internationale studenten.

Vragen aan de Raad:

- *Op welk schaalniveau streven we naar een ongedeelde gemeente? Hoe kunnen we dit concreet maken?*
- *De huidige planvoorraad lijkt te voorzien in gemiddeld 30% sociale huur (met de kanttekening dat hier altijd onzekerheden inzitten). De wijkvernieuwing biedt kansen om het aandeel sociale huur meer te verspreiden over de gemeente. Bijvoorbeeld door in Selwerd ander programma toe te voegen (middenhuur en koop) en het aandeel sociale huur op een andere plek te laten landen. Hoe kijkt u tegen uitruilen aan met in het achterhoofd ook de huidige wachttijden?*

3.2 Jongeren

In totaal studeren er circa 60.000 studenten in Groningen waarvan er bijna 40.000 studenten vooral in de stad wonen. Sinds 2011 zetten met Bouwjong in op het toevoegen van kwalitatief goede huisvesting voor jongeren en studenten. De afgelopen 7 jaar zijn er ruim 5.000 toegevoegd en tot en met 2021 zitten er nog ruim 3.000 nieuwe eenheden in de planning. Met de nieuwbouw voegen we de kwaliteit toe die door jongeren en studenten wordt gevraagd. Anderzijds is de nieuwbouw ook bedoeld als vervanging van de kamers in de particuliere kamerverhuurmarkt.

De particuliere kamerverhuurmarkt in Groningen is groot. In de vooral populaire wijken van Groningen dusdanig groot dat de balans tussen gezinswoningen en kamergewijze bewoning verstoord is geraakt. Dit was de aanleiding voor ons om vanaf circa 2014 meer te gaan sturen op de kamerverhuur. Dit hebben we gedaan door woningsplitsingen aan banden te leggen, planologische ruimte uit bestemmingsplannen te halen en door strenger te toetsen op het onttrekken van schaarse en goedkope gezinswoningen voor kamerverhuur.

De verwachtingen is dat het aantal Nederlandse studenten vanwege demografische ontwikkelingen gaat dalen. Echter, sinds een aantal jaren maken we een forse groei mee van vooral internationale studenten in Groningen. Daarnaast zien we ook dat het aantal Nederlandse studenten dat voor Groningen kiest om te studeren is toegenomen. Kortom, we zijn erg in trek als studentenstad. De druk op de woningmarkt voor jongeren en studenten is dan ook toegenomen. We zien dat dit vooral tijdens de zogenaamde piekperiode van september tot en met oktober tot problemen leidt. Op basis de prognoses gaan we kijken of aanvullend programma voor jongeren nodig is. Op basis van de eerste prognoses gaan we uit van 1.000 – 1.500 extra eenheden bovenop de 3.000 eenheden die nu al in de planning zitten. We willen deze extra eenheden realiseren door nieuwbouw en/of verbouw van bestaande leegstaande panden. Voor nieuwbouw gaan we ook de mogelijkheden onderzoeken om woningbouw op Zernike Campus toe te voegen. Hiermee willen we van Zernike Campus een aantrekkelijk woon, werk en leefgebied maken.

Daarnaast moeten we aan de slag met oplossingen voor het opvangen van de piek aan het begin van het nieuwe studiejaar. Dit moeten flexibele oplossingen zijn die kunnen inspelen op de omvang van de piek. Het moet kwalitatief goed, maar ook betaalbaar zijn. Doel is dat internationale studenten daarna zo snel mogelijk doorstromen naar de reguliere verhuurmarkt, zodat het daarna weer beschikbaar is voor de nieuwe instroom.

Zowel corporaties als particulier verhuurders voorzien in het woningaanbod voor jongeren en studenten. Bij particuliere verhuurders is er in sommige gevallen sprake van slecht verhuurdersgedrag. Het nieuw ingevoerde vergunningstelsel moet slecht verhuurderschap tegengaan. De komende jaren kijken we of we met het vergunningstelsel voldoende instrumenten in handen hebben om de misstanden aan te kunnen pakken. Vanuit het Ministerie BZK zijn we pilotgemeente in de gesloten woondeal en gaan we samen met het Ministerie en andere gemeenten kijken of wetgeving moet worden aangepast of dat we andere middelen kunnen ontwikkelen om misstanden op de verhuurmarkt te voorkomen/aan te pakken.

Vraag aan de Raad:

- *We zien een nog een grote behoefte aan jongereneenheden. Zernike kan hier een belangrijke rol in vervullen. Hoe kijkt u als raad hier tegenaan?*

3.3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huur

De zes woningcorporaties in onze gemeente dragen zorg voor het aanbod sociale huurwoningen. Corporaties moeten kiezen in het zo effectief mogelijk inzetten van hun geld. Het geld investeren kan maar één keer. Vinden we het belangrijk in te zetten op het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen of ligt er eerst een kwalitatieve opgave om de bestaande voorraad te verduurzamen. Geen of een lage huurverhoging doorvoeren zorgt op de korte termijn voor lage huren, maar geeft geen ruimte om de kwaliteit van woningen en de beschikbaarheid te verbeteren.

In de samenstelling van de voorraad zijn er meerdere knoppen om aan te draaien: verbeteren, nieuwbouw, verkoop, sloop, huurverhoging. Om goed aan deze knoppen te kunnen draaien, en hier met woningcorporaties goede afspraken te kunnen maken, is het belangrijk om te bepalen hoe we de sociale huurwoningvoorraad willen ontwikkelen. Waar ligt onze prioriteit? De invulling hiervan kan per corporatie verschillen én dat maakt elke corporatie ook uniek. Wel is het van belang dat we gezamenlijk op gemeenteniveau een doelstelling en prioritering vaststellen.

Een eerste aanzet voor het inzichtelijk maken van deze keuzes en prioritering was onderdeel van de startbijeenkomst prestatieafspraken met huurdersorganisaties, corporaties en raadsleden. In een fictief spel is gekeken hoe we ons geld verdelen over de verschillende opgaven rond betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid.

Vraag aan de Raad:

- *Hoe kijkt u aan tegen de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad? Moet de prioriteit liggen bij toevoeging van nieuwbouw, het stimuleren van doorstroming of de bestaande voorraad verbeteren en verduurzamen?*

3.4 Wonen en zorg

De opgave waar we samen met corporaties, zorginstellingen en andere partijen voor staan is het bieden van goede en voldoende huisvestingsmogelijkheden voor de groeiende groep ouderen en zorgbehoevenden. Hierbij moeten we ons bewust zijn van de grote diversiteit in woonwensen, maar ook de soms ook geringe verhuisgeneigdheid van bijvoorbeeld een groep ouderen. Ouderen moeten langer zelfstandig wonen, maar willen dit ook juist graag in de eigen vertrouwde omgeving.

Zo lang mogelijk zelfstandig wonen gaat zowel om doorstroming naar een geschikte toegankelijke woning als wel bewustwording in het zo lang mogelijk zelfstandig wonen. De bewustwordingscampagne Lang zult u wonen heeft afgelopen jaren ingezet op adviseren en bewust maken om tijdig aanpassingen te treffen of een andere woning te zoeken. Deze campagne is inmiddels gestopt, maar het gedachtengoed gaan we implementeren binnen de WIJ.

Een grote opgave waar we voor staan is een goede afstemming tussen vraag en aanbod van verschillende woningtypen en verhuisbewegingen op gang te brengen. We zien een kwalitatieve mismatch dat bijvoorbeeld ruim 70 procent van de aankomende ouderen (leeftijdscategorie 55 tot 75 jaar) een koopwoning bezit. Tegelijkertijd is het merendeel van de voor ouderen geschikte woningen in corporatief bezit en daar zal niet iedereen van deze groep ouderen voor in aanmerking komen door een te hoog inkomen. Binnen de corporatie woningen zien we een groep ouderen in een eengezinswoning. Hier speelt een belangrijke doorstromingsvraag om vraag en aanbod beter in balans te brengen.

De grootste kwantitatieve vraag zit in het geclusterd wonen met zorg nabij/aan huis. Om aan de groeiende vraag van langer zelfstandig wonende 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 juist open voor initiatieven vanuit deze doelgroepen.

Samen met het sociaal domein werken we aan een overzicht van de verschillende kwetsbare doelgroepen en de bijbehorende woonvraag. Over welk doelgroep hebben we het, wat is er nodig om

hen goed te helpen (woning, toegankelijke woonomgeving, zorg) en wat is daarvoor extra nodig de komende tijd?

Op basis hiervan gaan we kijken of het nodig is om extra woningen te realiseren voor bepaalde doelgroepen, de doorstroming vanuit de goedkope voorraad beter op gang moet worden gebracht of we betere regionale afspraken hierover maken. Onderzoek laat bijvoorbeeld zien dat 25% vanuit beschermd wonen kan uitstromen naar zelfstandig wonen.

Het huisvesten van deze doelgroepen is daarnaast breder: deze opgave heeft direct relatie met de huisvesting van reguliere woningzoekenden en kan effect hebben op de leefbaarheid van onze wijken. Kwetsbaren krijgen nu voorrang op reguliere woningzoekenden. Het gevolg van passend toewijzen is dat steeds meer kwetsbaren in minder draagkrachtigere wijken terecht kunnen komen doordat hier juist de betaalbare woningen staan. Daarnaast vissen nu teveel groepen uit dezelfde vijver en sturen we onvoldoende op wat een bepaalde doelgroep aankan. De draagkracht is soms groter dan we denken of een combinatie van bepaalde doelgroepen kan goed werken. De input van bovenstaande zorgprofielen kan ons helpen om een goede huisvestingsstrategie te maken. Hierbij is de ongedeelde gemeente en een inclusieve samenleving altijd het uitgangspunt.

3.5 Flexibele woonvormen

We zien dat er meer flexibele woonwensen bestaan. Bijvoorbeeld voor kenniswerkers die hier tijdelijk verblijven voor werk, internationals die hier tijdelijk voor werk of studie zijn of mensen die na een echtscheiding tijdelijk woonruimte zoeken. Het is interessant om te kijken hoe groot deze behoefte is en welke woonvormen hier een oplossing voor kunnen zijn. Daarentegen zien we ook de nadelen van flexibele woonvormen. We zien een 'kreukelzone' ontstaan tussen hotel/logies en wonen.

Voorbeelden zijn Short-stay, extended stay en AirBnB. De grens tussen wanneer iets logies is of wonen is vaak niet duidelijk. Dit maakt het in de handhaving lastig, terwijl we wel klachten krijgen over het gebruik van woningen voor bijvoorbeeld AirBnB.

Bij Short-stay verhuur zien we vaak dat huurders geen huurrechten hebben en de huur niet gebaseerd is op het woningwaarderingssysteem (WSW). Hierdoor betalen ze vaak teveel huur en kunnen ze maar voor een beperkte periode huren. Aan de andere kant willen we bij de huisvesting van internationale studenten er bijvoorbeeld wel voor zorgen dat de voor hen geschikte woonruimtes elk jaar weer beschikbaar komen voor de nieuwe lichting nieuwe internationale studenten. We willen daarom alternatieven onderzoeken voor dit soort contracten waardoor huurders meer rechten hebben, maar waarbij verhuurders anderzijds wel flexibel kunnen verhuren afhankelijk van de vraag. We willen daarnaast onderzoeken hoe we met de 'kreukelzone' willen omgaan en bepalen of hiervoor beleid moeten ontwikkelen.

We zien verder dat er regelmatig mensen en/of groepen zijn die bewust op zoek zijn naar terreinen waar ze op een andere manier kunnen wonen en min of meer hun eigen gang kunnen gaan. Zij wonen nu bijvoorbeeld in het Betonbos of op het Suikerfabriekterrein. We gaan daarom nadenken over de vraag of we hiervoor geen specifieke plekken moeten aanwijzen.

Verder kennen we al sinds jaar en dag (net als veel andere steden) bewoners die in woonwagens, caravans en andere mobiele woonruimte verblijven en bijvoorbeeld een groep stadsnomaden. Hiervoor hebben we reeds verschillende locaties en dit is over het algemeen op orde.

Vragen aan de Raad:

- *Hoe kijkt u aan tegen de kreukelzone tussen logies en wonen? Is dit een positieve ontwikkeling die voorziet in een behoefte en zorgt voor meer internationale gasten of is dit iets wat gereguleerd moet worden met bijvoorbeeld beleid?*
- *Hoe kijkt u aan tegen het creëren van extra ruimte voor groepen/mensen die op een andere manier willen wonen en hier hun gang kunnen gaan?*

3.6 Leefomgeving

In een groeiende compacte gemeente wordt de openbare ruimte steeds belangrijker, steeds meer mensen maken er gebruik van. Wij willen daarom dat de openbare ruimte in de hele gemeente verblijfskwaliteit heeft en dat we rekening houden met de betekenis die deze ruimte voor onze inwoners heeft. Dan gaat het niet alleen om de manier waarop we de openbare ruimte vormgeven, maar ook om de architectuur van nieuwe gebouwen die worden ontwikkeld en over cultuurhistorische waarden die we willen behouden.

De relatie tussen openbare ruimte en de bebouwde omgeving bepaalt in hoge mate de leefkwaliteit. We hebben dan ook aandacht voor architectuur, maar vinden het ook belangrijk te onderzoeken hoe hoogbouw een bijdrage levert aan voldoende woningen in het stedelijke woonmilieu, het behoud van de gewenste dynamiek in de stad, wijken en buurten en het maken van voldoende openbare ruimte op het maaiveld.

4. De energietransitie wordt versneld

De energietransitie helpt ons om onze sociale en ruimtelijke opgaven, zoals vastgelegd in de wijk- en dorpsvernieuwingsplannen, te behalen. De energietransitie dwingt ons immers om onze energie-infrastructuur te herzien en investeringen te doen in wijk- en dorpsvernieuwing. Er liggen grote kansen om slimme combinaties te maken. Goede duurzame woningen dragen bij aan leefkwaliteit en betaalbaarheid. Investeren in de energietransitie dragen zo bij aan een betere woningvoorraad en meer sociale cohesie.

De woningcorporaties zijn een belangrijke startmotor voor de energietransitie. Gezamenlijk uitgangspunten zijn o.a. vastgelegd in het Masterplan 'CO2-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad corporaties Groningen'. Hierin is een logische en passende route opgesteld om uiteindelijk te komen tot CO2 neutrale woningvoorraad.

Corporaties gebruiken de verduurzaming in eerste instantie om de betaalbaarheid voor de huurders te verbeteren. Wel blijft er een spanningsveld waar corporaties het geld zo effectief mogelijk kunnen inzetten om de betaalbaarheid te vergroten. Door weinig te investeren in de bestaande voorraad, hoeven en kunnen ze geen huurverhogingen doorvoeren. Maar dan hebben we wel te maken met een woningvoorraad waarvan op termijn de energielasten in verhouding tot de huur, steeds hoger worden. Nu investeren in energiebesparende maatregelen zorgt uiteindelijk voor lagere woonlasten, maar nu voor hogere huurlasten.

Voor de gehele gemeente is er een zorgpunt dat we de wijkaanpak niet overal tegelijk kunnen uitvoeren terwijl de kosten voor energie voor iedereen zullen stijgen. Vooral de lagere inkomens zullen daardoor in de problemen komen. Daarom is het een opgave om voortvarend verder te gaan met de ontwikkeling van warmtenetten in de gemeente en onderzoeken hoe we in de tussentijd omgaan met wijken waar nog niet tot uitvoering van alternatieve systemen kan worden overgegaan.

Dit kan een grote opgave betekenen in de bewustwording en het meekrijgen van een grote groep particulieren. Met name corporaties gaan de komende jaren fors investeren in verduurzaming en hierover maken we prestatieafspraken. Daarentegen hebben we een stuk minder invloed op de verduurzaming door particulieren. Samen met ons energieloket 'Groningen Woont Slim' en de lokale energiecoöperaties proberen we in te zetten op de woningverbetering van de particuliere voorraad. Maar dit begint bij het informeren en bewust maken van particulieren over de energietransitie en wat dit voor hun kan betekenen. Hierbij is de financiering een belangrijk aandachtspunt. We moeten op zoek naar nieuwe mogelijkheden om ook particulieren meer te ondersteunen (bijv. financiële arrangementen).

Vragen aan de Raad:

- *Hoe kijkt u aan tegen de afweging voor nu lage huren (bijv. geringe huurverhoging) of investeren in lage woonlasten door verduurzaming?*
- *Vindt u dat we meer moeten doen om particulieren te informeren over de energietransitie of is dat een eigen verantwoordelijkheid?*

5. Proces en besluitvorming

Voor de zomer is het proces gericht op het formuleren van de opgaven (o.a. deze uitgangspuntennotitie), de uitkomsten van verschillende onderzoeken en het opzetten van het participatietraject. In de lopende onderzoeken zorgen we ervoor dat de uitkomsten bij stakeholders worden getoetst en geduid.

Met deze kennis als vertrekpunt willen we vooral in gesprek met de inwoners om te bepalen waar het met het wonen in de gemeente naar toe moet? Hoe willen (toekomstige) inwoners van de stad en de dorpen zelf wonen? En hoe kan ons beleid bijdragen aan een aangenamer woon- en leefklimaat voor onze bewoners? Aan de hand van de in deze notitie genoemde thema's zullen we samen met de relevante stakeholders en de stad bepalen welke kant het op moet en vooral ook *hoe* we dit kunnen bereiken.

In gesprek

Met deze opgaven willen we na de zomer zoveel mogelijk de gemeente in. Waar mogelijk trekken vooral samen op met andere processen die lopen, zoals uitbreiden van de omgevingsvisie voor de gehele gemeente of bijeenkomsten die we al organiseren rondom thema's zoals verduurzaming. We zien de volgende 3 stappen voor ons:

1. Kick-off woonvisie (september)

We starten met een publiek kick-off. De inhoud van deze uitgangspuntennotitie staat centraal. In het format van een talkshow gaan we in gesprek met een breed publiek: wat is de huidige stand van zaken en hoe kunnen we met deze thema's en ontwikkelingen aan de slag? We vragen experts en inspirators zowel uit als van buiten Groningen om hier op te reflecteren en dagen we uit om oplossingsgericht te denken.

2. Woontour: in 7 etappes door de gemeente Groningen (oktober/november)

Na een publieke kick-off gaan we de gemeente in. De nieuwe gemeente Groningen is groter en meer divers dan ooit tevoren. Woonmilieus zijn er in diverse kleuren en smaken. Om die hele gemeente goed in de vingers te krijgen stellen we voor om in verschillende etappes door de nieuwe gemeente te trekken. De ene keer is het gericht op een dorp, wijk of buurt. Een andere keer juist op een specifiek thema zoals flexibele woonvormen.

En natuurlijk gaan we in gesprek met de relevante partijen die daadwerkelijk bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen van ons woonbeleid: woningcorporaties, (particuliere) beleggers, ontwikkelaars, et cetera. Daarbij worden ook belangenorganisaties betrokken.

3. Woonvisie inspiratiedag(en) tijdens inspiratiefestival Let's gro

We willen een oplossingsgericht en concrete woonvisie. Daarin gaat het naast de 'wat-vraag' (wat willen we) juist ook over het hoe. Tijdens de Woonvisie Inspiratiedag brengen we voorbeelden van binnen en buiten Groningen bij elkaar. Wat kunnen we leren van de gemeente Amsterdam om meer te sturen op de woningmarkt? En welke flexibele woonvormen kunnen we inzetten om in tijdelijke woningvraag te voorzien? De inspiratiedag wordt een mix van korte plenaire lezingen en workshops. In de lezingen worden oplossingen gepitched en alternatieven in beeld gebracht. De pitches vormen

de opmaat voor de parallele workshops. Workshops hebben als doel om met de inspiratie in ons achterhoofd na te denken hoe we zorgen dat de ambities uit de woonvisie zo snel mogelijk doorwerken in de praktijk.

Besluitvorming

Met deze uitgangspuntennotitie beschrijven we de opgaven die voor het wonen in Groningen zien en delen we het proces rondom het actualiseren van de woonvisie. We halen op of de Raad deze opgaven deelt, hoe tegen de dilemma's wordt aangekeken en welke thema's we niet moeten vergeten om aandacht aan te besteden.

Op basis van de informatie die we in het gesprek met de (toekomstige) bewoners van Groningen ophalen stellen we een koersdocument op. We willen graag eind 2019 op een informele manier in gesprek met de raadscommissie Ruimte en Wonen over het koersdocument waarin visie en mogelijke oplossingsrichtingen zijn beschreven. Vervolgens zullen we de uitkomsten hiervan uitwerken in een aangepaste woonvisie. Het streven is om de woonvisie voor april 2020 ter besluitvorming aan de raad toe te zenden.

Vraag aan de Raad:

- *Kunt u zich vinden in de betrokkenheid van inwoners, stakeholders en Raad in het proces?*

6. bijlage

6.1 Opbouw van de woningvoorraad

Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom:

	Aantal	%
Koopwoning	47.120	42%
Huurwoningen corporaties	38.900	34%
Huurwoningen overige verhuurders	25.810	23%
Onbekend	1.080	1%
Totaal	112.910	100%

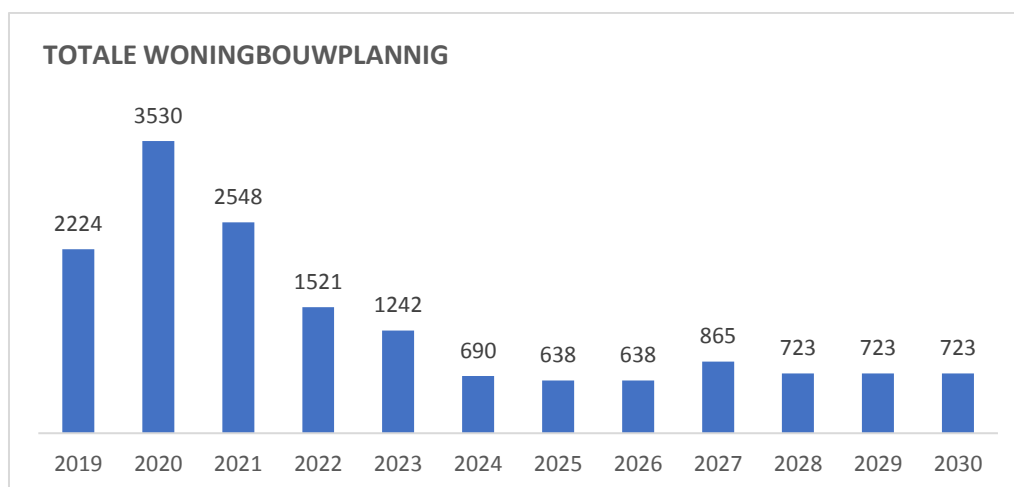
Voorraad corporatie naar huurprijsklassen:

Huurprijscategorieën	Aantal
Kwaliteitskortingsgrens	13.632
Lage aftoppingsgrens	18.964
Hoge aftoppingsgrens	2.871
Huurtoeslaggrens	3.300
Boven liberalisatiegrens	1.034
Totale woningvoorraad	39.801*
Waarvan sociale huur	38.717*

*enkele kleine verschillen met bovenstaande tabel i.v.m. fusie en moment van meten.

6.2 Woningbouwplannen

In de onderstaande grafieken zijn de voorgenomen totale woningbouwproductie en de geplande sociale huur opgenomen.. 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 sociale huur in 2019 en 2020 concreter en worden de plannen op langere termijn onzekerder. Corporaties geven aan wel investeringsruimte te hebben, maar zit de opgaven in het goed benutten van de investeringscapaciteit en het vinden van geschikte locaties.

