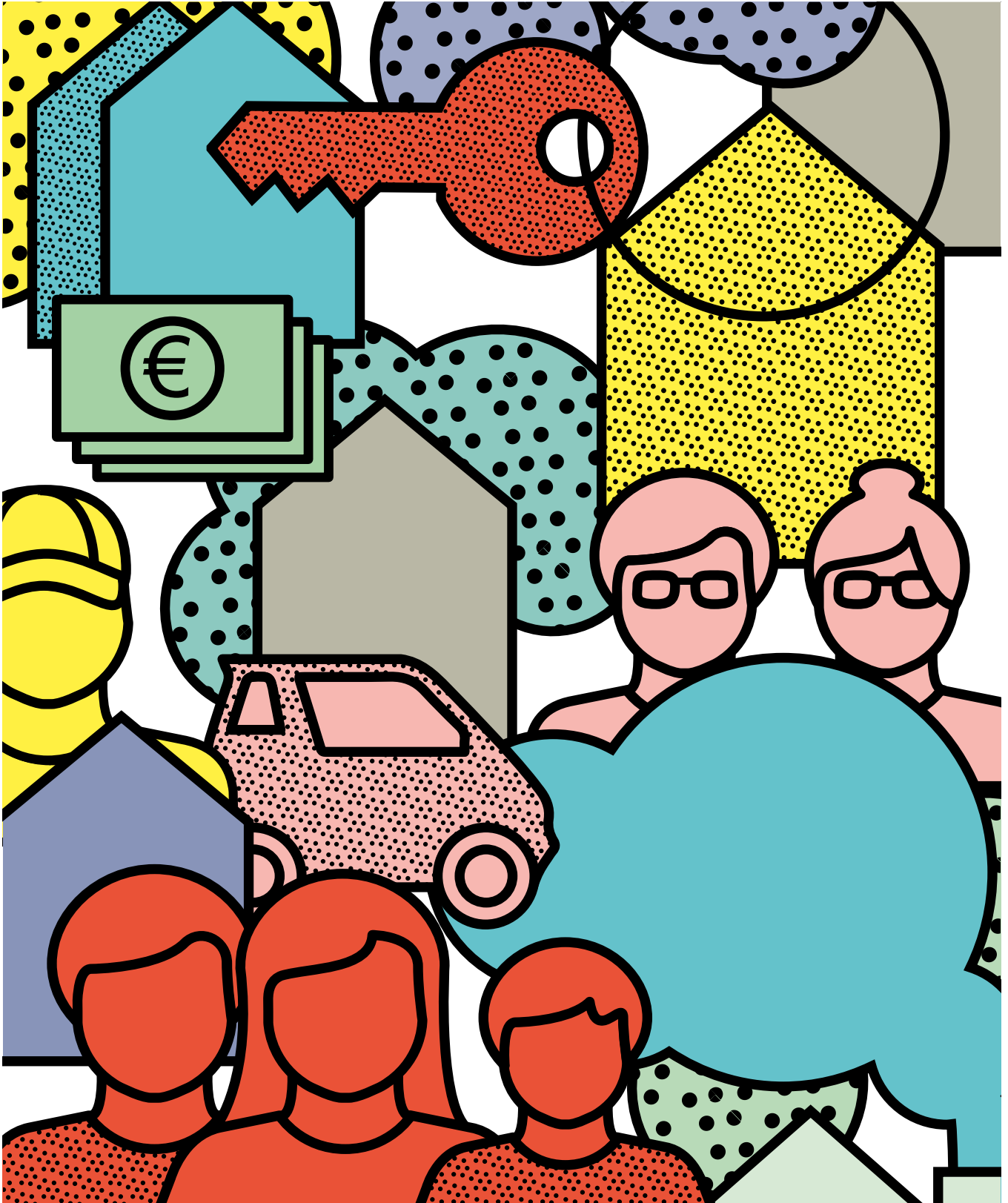


WONEN IN STAD



W O N E N

I N

S T A D



woonvisie

Voorwoord

Voor u ligt de nieuwe woonvisie Wonen in Stad. Het is het resultaat van een intensief gesprek met de stad over de toekomst van het wonen in Groningen. De afgelopen maanden hebben we dit gesprek op verschillende manieren gevoerd: in de gemeenteraad, op de website woneninstad.nl en tijdens een woonsymposium voor bewoners en professionals en een breed stadsgesprek. Eén ding viel direct op: Wonen in Stad houdt de Stadjers bezig. Veel mensen hebben een mening over hoe het is om in Groningen te wonen, wat er aan het woonbeleid moet veranderen en hoe de toekomst eruit kan zien. Dat bleek alleen al uit de vele reacties op de site, een hoge opkomst bij het symposium en een overvolle zaal tijdens het stadsgesprek.

Het is een bewuste keuze geweest om bewoners en professionals al in een vroeg stadium mee te laten denken over het wonen in Groningen. Zo konden we al bij het opstellen van deze visie optimaal profiteren van hun input. Hierdoor hebben we van de nieuwe woonvisie ook echt een visie van en voor de hele stad kunnen maken.

Ik maak graag van de gelegenheid gebruik alvast een aantal thema's uit te lichten. Allereerst jongerenhuisvesting: een thema dat de stad al geruime tijd flink bezig houdt. Hier kiezen we voor meer kwaliteit, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Zo spelen we in op de veranderende vraag van jongeren. Tegelijkertijd willen we de balans in de wijken herstellen door het verminderen van de druk op de bestaande voorraad. Daarom gaan we van een algemene norm, de 15%-norm, naar maatwerk. Per situatie gaan we kijken of extra kamers voor jongeren mogelijk zijn en wat de effecten hiervan zijn op de leefbaarheid en de woonkwaliteit in de buurt.

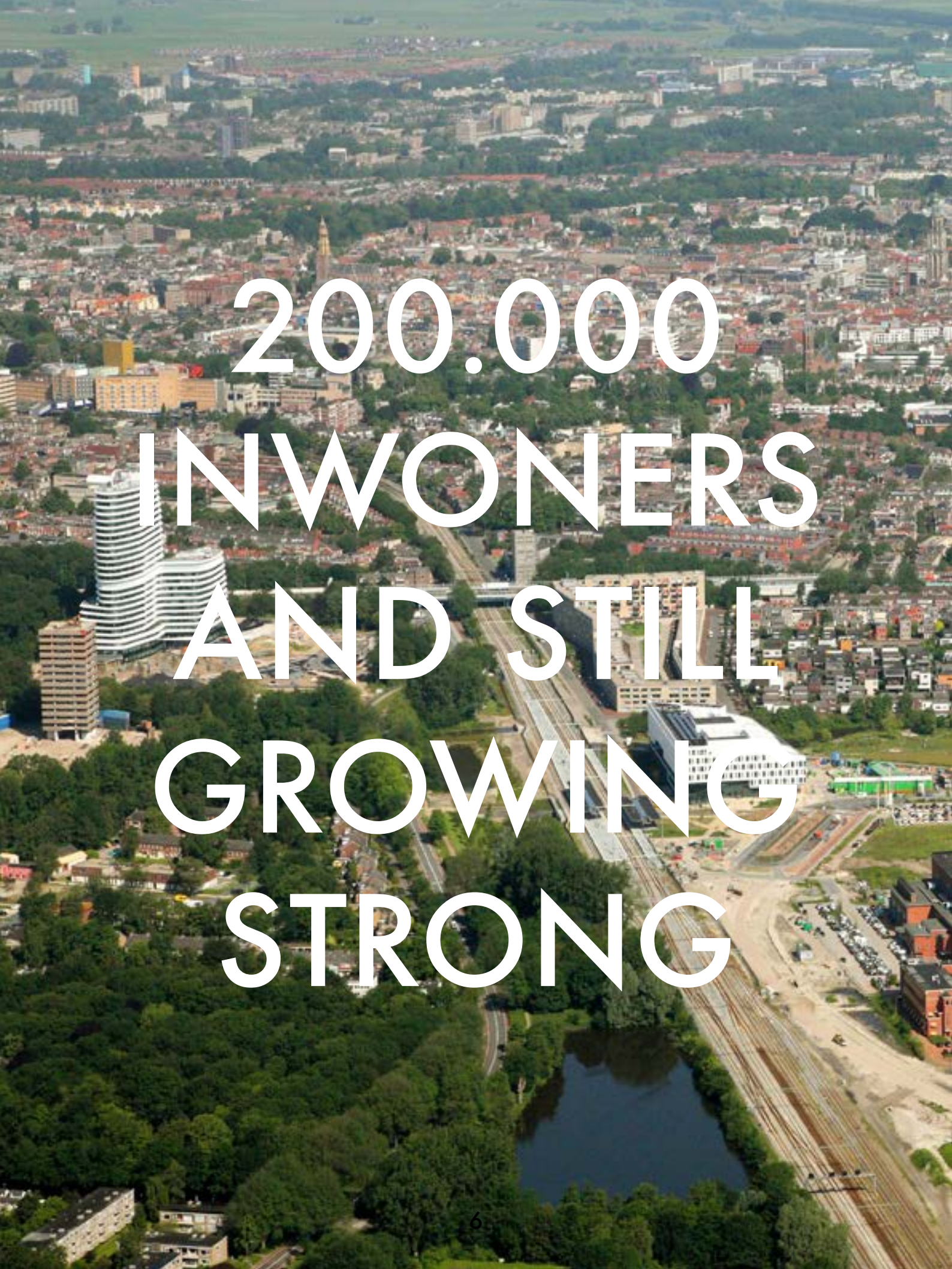
Een andere belangrijk onderwerp is de betaalbaarheid van het wonen. Groningen moet een rechtvaardige en ongedeelde stad blijven waar iedereen prettig kan wonen, ook zij die wat minder te besteden hebben. Dat betekent dat we

de komende jaren samen met de corporaties ervoor gaan zorgen dat er voldoende betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor degene die dat nodig hebben. Ook kwaliteit is een belangrijk onderwerp. Goedkoop wonen is geen kunst. Goed wonen tegen een sociale prijs is dat wel. Juist daarom zijn we nog steeds trots op de sociale huurwoningen uit de jaren dertig van de vorige eeuw: een tijd waarin er uit overtuiging 'kwaliteit' werd gebouwd. Dat moeten we ook nu blijven doen. Het investeren in energiebesparing kan een goede aanleiding zijn. Hierdoor zorgen we bovendien voor structureel lagere woonlasten en extra wooncomfort.

Daarnaast hebben we in deze visie natuurlijk ook aandacht voor allerlei andere belangrijke thema's zoals duurzaamheid, zorg, wonen in de binnenstad, het 'maken' van de stad en natuurlijk ook de aardbevingen.

Tot slot wil ik de stad graag uitdagen om weer voorop te lopen: woningcorporaties, ontwikkelaars, particuliere investeerders, inwoners en natuurlijk ook de gemeente zelf. Om het wonen in de stad nog beter te maken kunnen we energiecorporaties oprichten waardoor huurders onafhankelijk worden van energiereuzen. We kunnen het binnenstedelijk gebied herontdekken als een woonplek voor iedereen: jong en oud, alleenstaanden en gezinnen. We kunnen onze diverse nieuwe doelgroepen op een passende manier bedienen en zo nog meer variatie krijgen in ons woningaanbod. Ook kunnen we huurders zelf keuzes laten maken in onderhoudsbudgetten en studerende huurders uitnodigen om hun talent voor de wijk in te zetten. Verder kunnen we CPO-projecten starten met sociale huurders en nog veel meer. Zo zorgen we voor een voortreffelijk woonklimaat voor iedereen!

Roeland van der Schaaf
Wethouder Stadsontwikkeling en Wonen

An aerial photograph of a city, likely Columbus, Ohio, showing a dense urban landscape with a mix of residential and commercial buildings. A prominent feature is a large, modern, curved building with a white facade and dark horizontal stripes. A river flows through the lower part of the image, and several train tracks run parallel to it. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

200.000
INWONERS
AND STILL
GROWING
STRONG

Inleiding

In oktober 2014 begroette Groningen de Braziliaan Rodrigues Valesin als de 200.000ste inwoner. Het is niet verwonderlijk dat juist een onderzoeker van de Rijksuniversiteit deze mijlpaal markeert. Onze stad groeit de laatste jaren sterk, onder meer door de komst van nieuwe (internationale) studenten en kenniswerkers. Zij kiezen voor Groningen vanwege onze goede kennisinstellingen en de werkgelegenheid. Daarnaast spelen hoogwaardige (culturele) voorzieningen, een dynamische binnenstad en een groeiende creatieve sector een rol. En als kers op de taart zijn daar de goede verbindingen met het prachtige Ommeland, vol waardevolle landschappen en natuurgebieden. Dit alles tezamen maakt Groningen tot een geweldige stad om in te wonen.

Van oudsher verlopen verhuizingen van en naar de stad grofweg volgens een vast patroon: jonge mensen komen naar Groningen om er te studeren; na de studie verlaat het merendeel de stad voor werk buiten de regio; de gelukkigen die in de stad wél werk vinden en na een paar jaar een gezin hebben gevormd, vertrekken naar gezinswoningen rondom de stad.

De laatste tijd zien we wel een verschuiving in dit patroon. Als stad blijken we steeds beter in staat om gezinnen die hier willen blijven ook een goede plek te bieden. Dat doen we met nieuwbouw aan de stadsranden zoals in Ter Borch en Meerstad, maar ook door de bouw van goede huur- en koopwoningen als onderdeel van de wijkvernieuwing in Vinkhuizen en Paddepoel-Zuidoost.

Daarnaast zien we dat steeds meer jongeren na hun studie toch in de stad blijven wonen. Deels is dit een gevolg van de economische crisis waardoor ook elders minder werk is. Maar het lijkt erop dat Groningen ook zonder die factor gewoon aantrekkelijker wordt. Afgestudeerden gaan hier als ZZP-er aan de slag of doen op een andere manier werkervaring op. Uit langjarig

onderzoek van de RUG blijkt dat de stad hier veel profijt van heeft. De jonge, hoogopgeleide bevolking is aantrekkelijk voor bedrijven. Ze vestigen zich graag in Groningen. Mooie voorbeelden zijn Siemens Healthcare en IBM die hier recentelijk een vestiging hebben geopend.

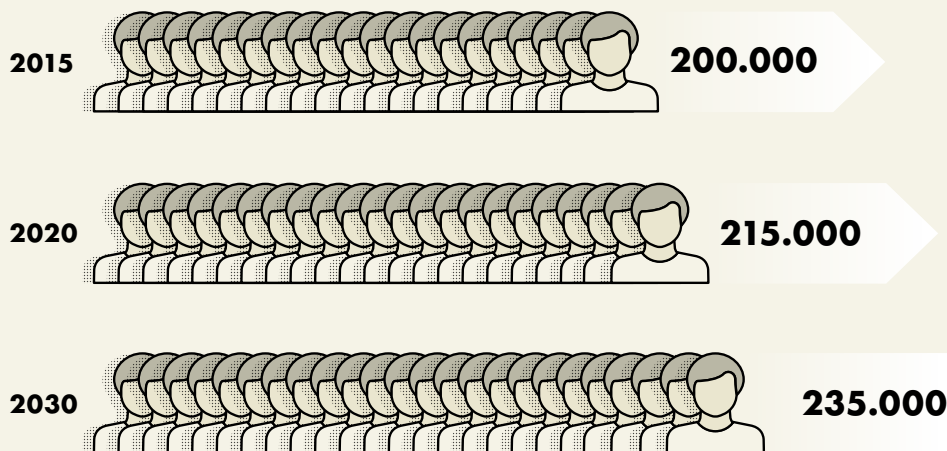
Ook vanwege het woonklimaat willen mensen graag in Groningen wonen. De vele Stadlers die hier geboren en getogen zijn, weten dat maar al te goed. Al die mensen wonen op hun eigen manier: in een eigen huis in het groene en waterrijke Meerstad, een studentenhuis in de Schildersbuurt, een net gerenoveerde energiezuinige huurwoning in de Hoogte, een mooie stadswoning rond het centrum, boven een winkel in de binnenstad of tijdelijk, in een leegstaand pand.

Blijven investeren in de stad

De afgelopen jaren hebben we in nauwe samenwerking met corporaties, ontwikkelaars en inwoners veel energie gestoken in het verbeteren van onze stad. Hierbij werden we ondersteund door het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Dankzij deze Rijks gelden konden we veel van onze (naoorlogse) buurten en wijken een fysieke update geven. Op veel plekken is dit gebeurd: vaak op grote schaal. Ook is een eerste belangrijke stap gezet in de verduurzaming van woningen.

Als gevolg van alle inspanning staat de stad er over het algemeen goed bij. Dat geldt zowel voor de woningen als de woonomgeving. We zien dit terug in de leefbaarheidscijfers die onze inwoners aan de stad geven. Nagenoeg overal zijn deze in de periode 1998 – 2012 sterk verbeterd. Maar betekent dit dat we nu achterover kunnen leunen? Nee, zeker niet! Groningen staat nog altijd voor een aantal grote vragen en uitdagingen.

Groningen groeit door: de verwachte groei van de stad



bron: PBL/CBS (Pearl)

In het kort komt het op het volgende neer:

- Hoe ziet de groei van de stad eruit? Voor wie moeten we bouwen? En welke woningen en eigendomsvormen horen daar bij?
 - Hoe bieden we jongeren een plek die tegemoet komt aan hun woonwensen? En hoe zorgen we tegelijk voor leefbare wijken waar het voor iedereen prettig wonen is?
 - Hoe houden we het wonen betaalbaar voor de mensen die dat nodig hebben?
 - Hoe kunnen we inspelen op de veranderende vraag van ouderen en de gevolgen van de veranderingen in de zorg?
 - Wat betekent het risico op aardbevingen voor nieuwbouw en voor de woningen die er al staan?
 - Hoe gaan we om met bijzondere woonvormen zoals wonen op het water?
- Hoe zorgen we ervoor dat we door kunnen gaan met het verbeteren, verduurzamen en vernieuwen van de bestaande stad nu de beschikbare middelen steeds minder worden?
 - Hoe behouden we de huidige goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving? Hoe blijven onze woonmilieus onderscheidend en concurrerend?

In deze woonvisie geven we vorm aan deze vragen en uitdagingen. Bovendien verwoorden we waar we met het wonen in Groningen naar toe willen en vooral: hoe we dat gaan doen. Allereerst geven we daarbij aan waar we mee verder gaan. Vervolgens bepalen we de agenda voor de komende jaren aan de hand van acht thema's, elk met een concrete uitwerking in acties. Want uiteindelijk gaat het erom wat we gaan doen om Groningen voor alle (toekomstige) bewoners een aantrekkelijke woonstad te laten zijn en blijven.



W A A R

W E M E E

D O O R

G A A N



Citaat

Woneninstad.nl

“We kunnen niet voor een schappelijke prijs iets kopen of huren. We blijven tegen onze zin zitten waar we zitten. De gevolgen voor de net-niet generatie (jong afgestudeerden met tijdelijke aanstellingen). Wat zouden de gemeente en corporaties kunnen doen om deze groep te faciliteren? Zorgen voor ten minste voldoende aanbod voor doorstromers. Concurrer met de vrije sector. Zorg dat de markt haar werk kan doen door de concurrentie aan te gaan.”

Wonen naar ieders zin

Groningen wil een stad zijn met een voortreffelijk woonklimaat voor iedereen: jong en oud, samenwonenden en alleenstaanden, gezinnen, 'zelfredzamen', 'zorgbehoevenden', Stadgers die al hun hele leven in stad wonen en Stadgers die hier tijdelijk verblijven. Al die verschillende groepen hebben eigen wensen en behoeften. Daarom streven we in onze compacte stad naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken 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. Met een grotere focus op kwaliteit kunnen we het wonen in de stad ook echt naar ieders zin maken.

Voor de komende jaren verwachten we een aanhoudend sterke groei van de bevolking. Dit wordt ondersteund door diverse bevolkingsprognoses. In breder verband hebben we ook gekeken wat de verwachtingen voor de hele regio zijn. Daaruit blijkt dat de stad de komende decennia een grote aantrekkingskracht uit zal blijven oefenen op de omliggende kernen en gemeenten. De trek naar de stad zal waarschijnlijk verder toenemen. Gecombineerd met de toestroom van nieuwe (internationale) studenten en kenniswerkers en de veranderende vraag van onze huidige bewoners betekent dit dat nieuwbouw nodig zal blijven. Zo kunnen we aan de vraag van (toekomstige) Stadgers blijven voldoen.



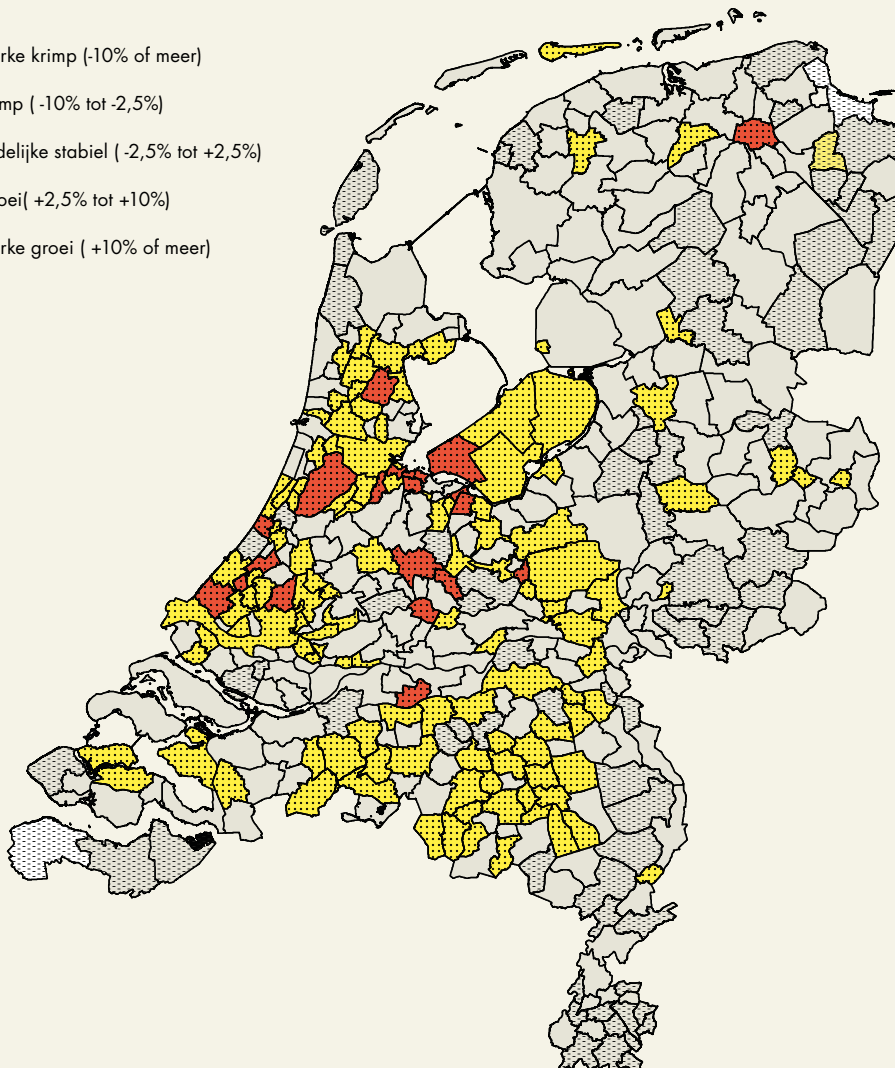
Stad en Ommeland

Ondanks of misschien wel dankzij de trek naar de stad kunnen we het wonen in de stad en de regio niet los van elkaar zien. Dat is ook logisch want Stad en Ommeland horen al eeuwen bij elkaar. Veel mensen die in Groningen werken, wonen bijvoorbeeld in Zuidhorn, Hoogezand, Winsum, Assen of op het platteland dat Groningen omringt. Tegelijkertijd genieten veel Stadters van de prachtige landschappen die de omgeving te bieden

heeft. Daarbij bevat de regio ook veel prachtige woonmilieus die de stad gewoonweg niet heeft. Deze woonmilieus zijn van onderscheidende waarde voor het totale aanbod in onze mooie regio. Al met al is het Ommeland gebaat bij een sterke, dynamische stad en is de stad gebaat bij een leefbaar en aantrekkelijk Ommeland. We zijn ons hier goed van bewust. Daarom gaan we door met de samenwerking binnen de Regio Groningen - Assen op het vlak van het wonen. Zo hebben we, deels als reactie op de crisis op de woningmarkt, in regionaal verband reeds nieuwe afspraken ge-

Bevolkingsontwikkeling per gemeente 2015 - 2025

-  Sterke krimp (-10% of meer)
-  Krimp (-10% tot -2,5%)
-  Redelijke stabiel (-2,5% tot +2,5%)
-  Groei (+2,5% tot +10%)
-  Sterke groei (+10% of meer)



GRONINGEN

+ 10%
EEN STERKE
GROEI

KRIMP

REGIO



maakt over het aantal woningen waarmee de stad jaarlijks kan groeien. Deze afspraken hanteren we als uitgangspunt voor de nu voorliggende Woonvisie. We gaan daarbij uit van jaarlijks zeshonderd nieuwe woningen. Overigens is dit exclusief de jongerenhuisvesting. Dit is namelijk een opgave die heel specifiek de stad betreft.

Verder bouwen aan de stad

Als onderdeel van die zeshonderd nieuwe woningen per jaar blijven we inzetten op de ontwikkeling van Meerstad tot een groen en waterrijk woongebied op fietsafstand van de binnenstad. De aangepaste ontwikkelstrategie voor Meerstad – waarbij we kleine delen van het gebied ontwikkelen in plaats van één groot masterplan – werpt inmiddels zijn vruchten af. De verkopen zitten in de lift. We gaan daarom door op de ingeslagen weg. Dat betekent dat we in Meerstad ook de

komende jaren woningen aan zullen bieden voor diverse doelgroepen: van vrije kavels op de schiereilanden tot wonen bij de sluis of wonen op het water.

Naast Meerstad zetten de aan de westkant van de stad in op de verdere ontwikkeling van de wijk Reitdiep. Dat doen we omdat er ook mensen zijn met een duidelijke voorkeur voor deze kant van de stad. Dit is vaak het gevolg van reeds aanwezige sociale structuren en schoolgaande kinderen. In deze vraag willen we als stad voorzien.

In de bestaande stad werken we met de corporaties door aan de ingezette wijkvernieuwing. Dat doen we bijvoorbeeld in de Grunobuurt en met het project De Velden in de Oosterparkwijk. Ook gaan we afspraken maken over een vervolg. Nieuwe opgaven in de bestaande wijken, waarschijnlijk wat kleiner dan in de afgelopen jaren, zullen zich immers aan blijven dienen. Verder focussen we op het vernieuwen van oude industriegebieden zoals de Oosterhamrikzone, de Reitdiepzone bij de Friesestraatweg en het gebied

langs het Eemskanaal. Deze plekken willen we uit laten groeien tot waardevolle nieuwe stedelijke woongebieden.

Nieuwe doelgroepen, nieuwe woonwensen

Wanneer we naar de te verwachten groei van de stad kijken, zien we dat deze vooral schuilt in kleine huishoudens: van 'emptynesters' (mensen wiens kinderen het huis uit zijn) en ZZP-ers tot (internationale) studenten en kenniswerkers. Veel van deze groepen hebben specifieke wensen en vragen om andere, meer flexibele woonvormen. Zo willen veel emptynesters in of rond de binnenstad wonen, dichtbij de stedelijke voorzieningen. Ondertussen zien we binnen de diverse groep van ZZP-ers dat de scheidslijn tussen wonen en werken steeds dunner wordt. Dat geldt natuurlijk niet voor iedereen maar wel voor een groeiende groep. We staan voor de uitdaging om al deze mensen (en hun woonwensen) een goede plek te bieden. De vraag is wel of de bestaande binnenstedelijke locaties waar veel nieuwe doelgroepen een voorkeur voor hebben, in de komende jaren voldoende ruimte bieden om in de groeiende vraag te voorzien. In het Meerjarenprogramma Wonen,

dat we elk jaar actualiseren, bekijken we in hoeverre dit het geval is. Indien nodig zullen we voor deze specifieke groepen de mogelijkheden onderzoeken van woningbouw op het terrein van de voormalige Suikerfabriek.

De diverse nieuwe doelgroepen brengen ook een veranderende kwalitatieve vraag met zich mee. Dan gaat het om het soort woningen en over de eigendomsvormen. Lang niet iedereen streeft meer naar het bezit van een eigen woning. Zo zijn er groepen bewoners die nadenken over de oprichting van nieuwe woningcoöperaties. Ook is binnen het wonen de 'deeleconomie' doorgedrongen. Steeds meer woningen worden voor korte of langere tijd verhuurd via websites als Airbnb of Home Away. Daarnaast zien we dat een groeiende groep starters op de woningmarkt niet of nauwelijks meer in aanmerking komt voor een hypotheek. Mede daardoor is vraag naar vrije sector huurwoningen de laatste jaren sterk gestegen. Veel jonge mensen hechten minder waarde aan het bezitten van een huis en een groter wordende groep mensen is mobiel en wil dit ook blijven. Dit wordt nog versterkt door het feit dat steeds minder mensen een vast contract krijgen en dus aangewezen zijn op een huurwoning. Het is de verwachting dat deze vraag zal blijven toenemen. Daarom verdienen ook deze groepen onze aandacht.



W A T

G A A N W E

A N D E R S

D O E N



BETAALBAARHEID: GOED WONEN IS BETAALBAAR WONEN



Citaten
Woneninstad.nl

“Laat financieel minder draagkrachtige mensen meedenken over het realiseren van betaalbare woningen.”

“Omdat wonen een basisbehoefte is, vind ik dat wonen betaalbaar moet zijn. Luxeartikelen als een auto mogen beprijsd worden. Wonen niet.”

Sociale huurwoningen

Groningen kent een groot aantal (sociale) huurwoningen. Dat is maar goed ook, want veel mensen in de stad zijn hier op aangewezen. Helaas staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad onder druk. Traditioneel dragen de woningcorporaties zorg voor goede en betaalbare huurwoningen. Nieuw regeringsbeleid maakt het hen lastig deze taak als vanouds te vervullen. Veel corporaties zijn genoodzaakt huren te verhogen en woningen te verkopen. Ook hebben ze minder ruimte voor nieuwbouw. Daarnaast hebben veel bewoners last van stijgende energielasten. Deze vormen een steeds groter deel van de totale woonlasten. Vooral mensen met een laag inkomen merken dit. Ondertussen bestaat de kans dat de groep mensen die een beroep moet



doen op de sociale woningvoorraad de komende jaren groter zal worden.

Als stad vinden wij dat er voor deze mensen voldoende betaalbare woningen moeten zijn.

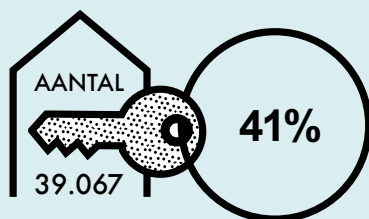
Bovendien vinden we het belangrijk dat er keuze is: ook mensen met een beperkt inkomen verdienen een alternatief op de woningmarkt. Helaas wordt de invloed die gemeenten en woningcorporaties

op de betaalbaarheid van woningen hebben steeds kleiner. Dit is onder meer het gevolg van de sturing op het huurprijsbeleid en het invoeren van de passendheidstoets door het Rijk. Desondanks willen we als stad zo veel blijven mogelijk doen om onze sociale voorraad op peil te houden. Uit recent onderzoek van de Landelijke Studenten Vakbond blijkt overigens ook dat de Groninger studenten nog te veel betalen voor hun kamers. Het gaat daarbij vooral om kamers in de particuliere huursector. Wij willen dat ook jongeren betaalbaar kunnen wonen in onze stad. Daarom werken wij al veel samen met studentenorganisaties. We willen de samenwerking op dit punt verder intensiveren.

Eigendomsverhouding 2003 - 2012

In tien jaar tijd is de woningvoorraad van de corporaties met 1500 woningen gekrompen. De laatste jaren groeit de woningvoorraad van de corporaties weer, vooral door de toevoeging van eenheden voor jongeren.

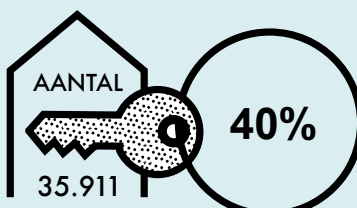
Koopwoningen



+ 7313

GROEI AANTAL
WONINGEN

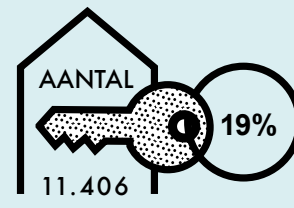
Huurwoningen in bezit corporatie



- 1532

KRIMP AANTAL
WONINGEN

Huurwoningen in particulier bezit



- 1432

KRIMP AANTAL
WONINGEN

bron: PBL/CBS (Pearl)

WAT GAAN WE DOEN

1

WE GAAN TERUGHOUDEND OM MET VERKOOP VAN GEZINSWONINGEN UIT DE SOCIALE VOORRAAD. We doen dit omdat de stad relatief weinig grondgebonden gezinswoningen kent en er de komende tijd weinig ruimte is om deze op grote schaal toe te voegen.

2

DE VERKOOP VAN ANDERE SOCIALE HUURWONINGEN BLIJFT MOGELIJK. Zo kunnen corporaties blijven investeren in het verduurzamen

van woningen of het nieuw bouwen van andere soorten huurwoningen waaraan meer behoefte. Wel gaan we monitoren wat de effecten zijn en passen we desnoods de afspraken met de corporaties aan.

3

WE GAAN VERDER INVESTEREN IN HET ENERGIETUINIGER MAKEN VAN WONINGEN zodat wonen een stuk comfortabeler wordt en de woonlasten voor huurders worden beperkt. We maken afspraken met de corporaties over de in te zetten investeringsruimte op de lange termijn.

4

WE INTENSIVEREN DE SAMENWERKING MET STUDENTENORGANISATIES en werken samen aan betaalbare jongerenhuisvesting.

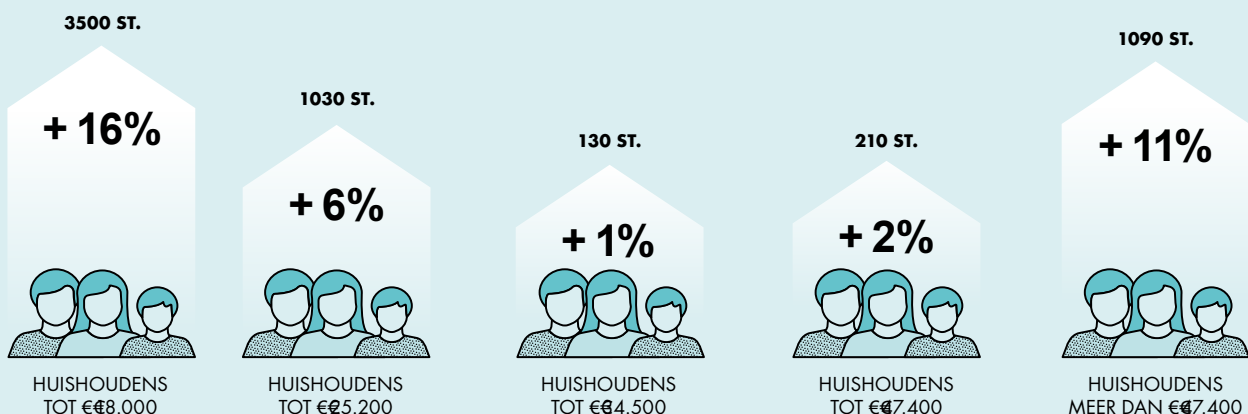
5

VANUIT HET ARMOEDEBELEID HEBBEN WE AANDACHT VOOR HOGE WOONLASTEN van mensen met een laag inkomen.

6

WE VOEREN PILOTS UIT ROND HET VOORKOMEN VAN HUURSCHULDEN. We gaan hier afspraken over maken met alle betrokken partijen. Ook worden ervaringsdeskundigen uit de doelgroep ingezet als energiecoach voor huishoudens met een laag inkomen. Zo helpen we de energiekosten zo laag mogelijk te houden.

Ontwikkeling huishoudens naar inkomen 2003 - 2012



Het aantal zelfstandig wonende huishoudens met een inkomen tot 34 duizend euro per jaar is in tien jaar tijd met ruim 4500 huishoudens toegenomen. Daarvan hebben 3500 huishoudens een inkomen beneden 18 duizend euro per jaar. Hieronder vallen ook studenten die samen in een zelfstandige woning wonen. Onzelfstandige kamerbewoning valt er buiten.

Bron: Regionaal Inkomens Onderzoek 2012, CBS - bewerking gemeente Groningen

Ontwikkeling woningvoorraad Groninger corporaties



De voorraad van woningen tussen de 389 euro en 557 euro zal minder worden. Dit is het gevolg van mogelijke huurverhogingen en sloop-, verkoop- en nieuwbouwplannen van corporaties volgend uit kabinetsvoornemens.

Bron: De Huismeesters, Lefier, Nijestee, Patrimonium & Woonstade - bewerking gemeente Groningen





DUURZAAMHEID: OP WEG NAAR ENERGIENEUTRAAL IN 2035



Citaat
Woneninstad.nl

“Energielasten en woonlasten horen onlosmakelijk bij elkaar. Wanneer je bespaart op je energierekening, kun je het geld dat je overhoudt, gebruiken voor investeringen in energiebesparende maatregelen.”

Duurzaam ontmoet betaalbaarheid

Groningen heeft de ambitie om in 2035 energieneutraal te zijn. Om hier te komen, zijn in 2011 het Masterplan Groningen Energie-neutraal en het Uitvoeringsprogramma Groningen geeft Energie opge-steld. De corporaties zijn al begonnen om hun woningen energiezuiniger



te maken. Ondertussen richt het programma Groningen Woont SLIM zich op de particuliere voorraad. Dankzij deze acties hebben we een goede start gemaakt. Toch moeten de echte meters nog gemaakt worden. De stad Groningen telt ongeveer 97.000 wonin-gen. Samen leveren zij een flinke bijdrage aan de totale CO²-uitstoot van de stad. Gaan we verduurzamen, dan levert dat dus veel op. Maar energiebesparing zorgt voor aanzienlijk meer dan alleen een reductie van de CO²-uitstoot. Bewoners zien de effecten terug in hun portemonnee. Zeker voor de lagere inkomens kan dit van waarde zijn.

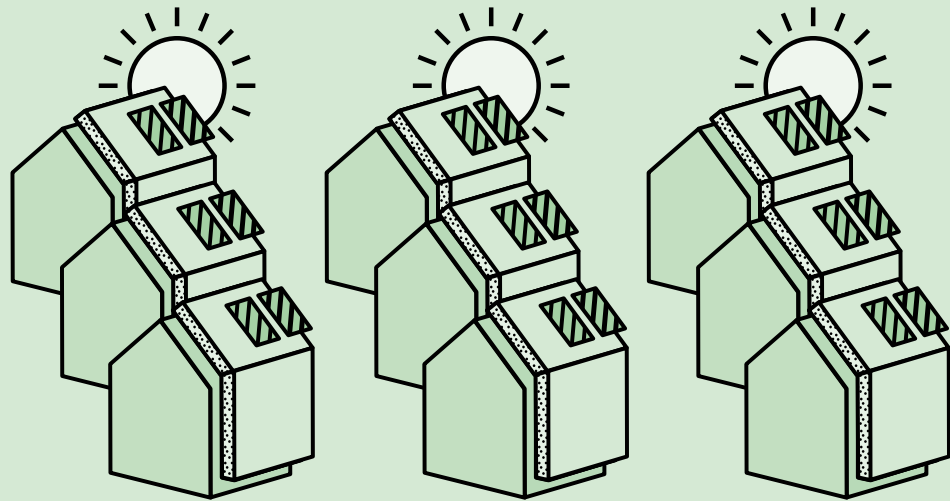
Het kan helpen het wonen betaalbaar te houden. Daarnaast zorgt het voor comfort en is een woning met een goed energielabel simpelweg meer waard. Mede daarom zien we op de lange termijn investeringen in duurzaamheid als een nieuwe motor voor de wijkvernieuwing.

Wij streven ernaar dat alle nieuwbouw in Groningen vanaf 2017 energieneutraal is.

600

energieneutrale
woningen per
jaar vanaf 2017.

de woonlasten
DALEN



WAT GAAN WE DOEN

1

Het Rijk heeft bepaald dat na 2020 nieuwe gebouwen bijna geen of een zeer lage hoeveelheid energie gebruiken. De gemeente Groningen wil hierin voorop lopen. **DAAROM STREVEN WIJ ERNAAR DAT ALLE NIEUWBOUW IN GRONINGEN VANAF 2017 ENERGIENEUTRAAL IS** of geschikt om op termijn energieneutraal te maken. Dat betekent dat we toewerken naar zeshonderd energieneutrale woningen per jaar vanaf 2017.

2

WE WILLEN PARTICULIERE WONINGBEZITERS DE KANS GEVEN AAN TE SLUITEN BIJ DE PROJECTEN VAN DE WONINGCORPORATIES, GERICHT OP HET ENERGIEZUINIGER MAKEN VAN HUN WONINGEN. Hierover gaan we af-

spraken maken met de corporaties. Zo stimuleren we een gebiedsgerichte verduurzaming waarin we meteen ook kwaliteit, comfort en de levensloopbestendigheid van woningen meenemen en aandacht zullen hebben voor de woonomgeving en de staat van de openbare ruimte. Om dit te bereiken leggen we een relatie met de reeds functionerende integrale gebiedsteams. Een gebiedsgerichte verduurzaming betekent ook dat we per wijk specifieke kansen willen benutten, afhankelijk van de aard van de woonomgeving, de aanwezige kansen en het type woningen. Met deze aanpak streven we ernaar dat in 2020 80% van de particuliere voorraad energielabel C of beter heeft en alle corporatiewoningen energielabel B of beter.

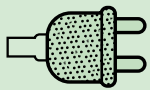
3

WE WERKEN VERDER AAN HET PROJECT WARMTENET NOORDWEST. Via een warmtenet in de wijken Paddepoel, Selwerd en Vinkhuizen krijgen circa 10.000 huishoudens straks warmte uit de diepe ondergrond. We ontwikkelen het project met ons nieuwe nutsbedrijf Warmtestad. We doen dit in nauwe samenwerking met vier corporaties, de Rijksuniversiteit en de Hanzehogeschool.

4

WE GAAN DOOR MET HET ENERGIELOKET GRONINGEN WOONT SLIM. Dit loket adviseert en ontzorgt particulieren die hun eigen woning energiezuiniger willen maken. Doel is de particuliere woningvoorraad te verduurzamen. We streven ernaar om jaarlijks 4500 woningen te verbeteren naar label C of hoger.

Energieverbruik van alle huishoudens in Groningen in 2014



Totaal elektriciteitsverbruik in 2014

184.134.920 kWh



Totaal gasverbruik in 2014

94.028.335 m³



Totaal CO₂-verbruik van gas en elektra gecombineerd

275.919.032 kg

Bron: Energie in Beeld, Enexis - bewerking gemeente Groningen

Aan de noordkant van de Zernike Campus bevindt zich een geothermische bron die wel 11.000 huizen in de wijken Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen en Kostverloren van warmte kan voorzien. Hetzelfde geldt voor de scholen in deze wijken en de gebouwen op Zernike. Met het project Warmtenet Noordwest zal aardwarmte kilometers diep en duurzaam uit de bodem worden gehaald. Alle huizen en gebouwen in de genoemde wijken hebben dan geen aardgas meer nodig. Gebruikers zullen daardoor lagere energielasten hebben.





Met het landelijke project Stroomversnelling wordt onderzocht hoe huurwoningen energieneutraal verbeterd kunnen worden. Voor dit project heeft Lefier in Paddepoel twee blokken met portieketagewoningen aangewezen: 24 woningen aan Voermanstraat en 24 woningen aan Pleiadenlaan. Het zijn de eerste portieketagewoningen in Nederland die op deze manier worden verbeterd. Een uniek project dus!

5

BINNEN SMART ENERGY CITY IN HOOGKERK KOPPELEN WE OP INTELLIGENTE WIJZE VRAAG EN AANBOD VAN STROOM EN WARMTE. Het project is een Europese proeftuin en werd in 2012 door de VN opgenomen in de Sustainia100: een lijst met de honderd voorbeeldprojecten op het gebied van energie, water en voedsel. **DE KOMENDE JAREN GAAN WE DE EXPERIMENTEN OPSCHALEN VAN STRAAT NAAR WIJK.**

6

WE STIMULEREN HET ONTSTAAN VAN COLLECTIEVE WARMTE EN KOUDEOPSLAGPROJECTEN (WKO). In het Europapark exploiteert Warmtestad

reeds zo'n ondergronds warmte/koude netwerk. In het Ebbingekwartier (2015), de binnenstad (2017) en het Stationsgebied (2020) krijgt dit een vervolg.

7

ALS STAD WILLEN WE BINNEN VIJF JAAR MEER DAN DUIZEND CORPORATIEWONINGEN ENERGIENEUTRAAL MAKEN. Dit betekent voor de bewoner dat de energiemeter aan het einde van het jaar op nul staat: er wordt niet meer energie verbruikt dan opgewekt.



WONEN EN ZORG: GOUD OUD IN STAD



Citaat
Woneninstad.nl

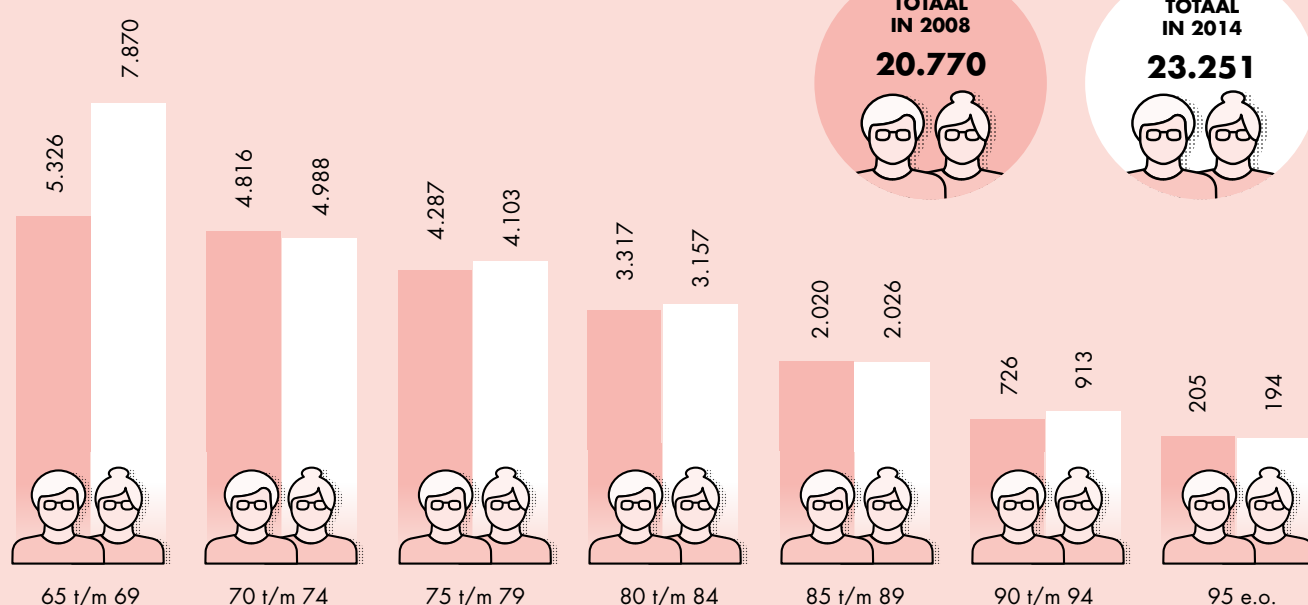
“Ouderen van nu hebben andere wensen dan die van 30 jaar geleden. Men heeft doorgaans langer een goede gezondheid, is in de omgeving geïnteresseerd, wil graag aan cultuur doen. Ook is het een koopkrachtiger publiek dan jongeren (over het algemeen). Belangrijk is dat voor deze groep in de binnenstad wordt gebouwd. En dat hoeven niet alleen appartementen te zijn, een traplift in een normaal huis met een tuintje is vaak al afdoende.”

Veilig en comfortabel in eigen huis

Door grote veranderingen op het vlak van wonen en zorg, sluiten veel verzorgingstehuizen hun deuren. Ouderen en zorgbehoevenden zullen hun zorg steeds meer zelf en binnen hun directe omgeving moeten oplossen. Ondertussen willen steeds meer mensen het liefst oud worden in hun eigen woning en woonomgeving. Als stad gaan we mee in deze ontwikkeling. We willen mensen met een (aanstaande) zorgvraag in staat stellen zolang mogelijk op eigen kracht zelfstandig te blijven wonen: veilig en comfortabel in hun eigen vertrouwde woonomgeving. We blijven met onze partners werken aan goede intramurale voorzieningen voor mensen die daar recht op hebben.

Zeker waar mensen op hun directe (sociale) omgeving zijn aangewezen, zal de rol van de mantelzorg belangrijker worden. We willen daarop inspelen door in overleg met de corporaties te bezien of en hoe mantelzorgers voorrang kunnen krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Ook willen we inspelen op de vraag naar combinaties van wonen, welzijn en zorg. Daarbij bekijken we ook hoe andere partijen, zoals het MKB, een rol kunnen spelen.

Aantal ouderen in de stad naar leeftijdsgroep



Bron: PBL/CBS (Pearl)



WAT GAAN WE DOEN

1

WE ZETTEN IN OP HET MODERNISEREN VAN BESTAANDE WONINGEN EN WOONOMGEVINGEN zodat ouderen veilig en comfortabel kunnen blijven wonen op een vertrouwde plek. Daarbij willen we dat de woonomgeving uitnodigt tot bewegen en ontmoeting. Zo dragen we bij aan de ambities van een gezonde en leefbare stad.

2

MET DE CAMPAGNE LANG ZULT U WONEN MAKEN WE WONINGEIGENAREN VROEGTIJDIG BEWUST VAN HUN WOONSITUATIE en de mogelijkheden voor woningverbetering, -aanpassing of verhuizing.

3

MET HET HUIS VAN MORGEN CREËREN WE EEN LIVING LAB VOOR OUDEREN EN HUN WOONMOGELIJKHEDEN. Hierbij zoeken we de samenwerking met de Healthy Ageing-sector en het bedrijfsleven.

4

WE GAAN DE INFORMATIE OVER WONEN EN ZORG BETER ONTSLUITEN en online up-to-date houden.

5

WE GAAN ONDERZOEKEN HOE MANTELZORGERS EN/OF ZORGVERLENERS VOORRANG KUNNEN KRIJGEN BIJ DE TOEWIJZING VAN EEN SOCIALE HUURWONING. Hierover gaan we afspraken maken met corporaties.

6

WE WILLEN RUSTIGE OBSTAKELVRIJE ROUTES CREËREN NAAR VOORZIENINGEN IN DE WIJK. In de wijk Paddepoel starten we met een eerste pilot.

Begeleid wonen in alle wijken van de stad

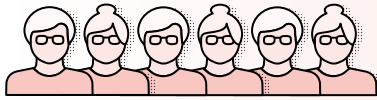
Binnen de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) zijn diverse taken, waaronder het beschermd wonen, gedecentraliseerd naar de gemeente. Onze taak wordt hier dus steeds groter. Veel GGZ cliënten en hun begeleiders hebben echter geen aangepaste woningen nodig. Bovendien willen ze, net als iedereen, de

mogelijkheid hebben om op een plek te wonen waar ze zich prettig voelen en waar ze makkelijk een beroep kunnen doen op hun eigen netwerk. Dit betekent dat het in principe in alle wijken mogelijk moet zijn om als GGZ-cliënt (onder begeleiding) te wonen. Dan kan het gaan om complexen maar ook om individuele woningen. Hierbij hebben we speciale aandacht voor de door- en uitstroommogelijkheden van zware naar lichtere vormen. Natuurlijk zullen we als stad ook aandacht houden voor een juiste spreiding over wijken en straten. Zo kunnen we het evenwicht behouden en eventuele overlastsituaties voorkomen.



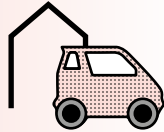
Behoeftte aan zorgvoorzieningen senioren

Aantal



Wonen

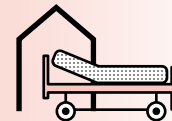
TOEGANKELIJK



24-UUR OPROEBBARE ZORG
ZORG INFRASTRUCTUUR



VERPLEEGHUIZEN



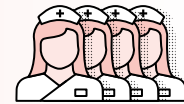
Zorg



DIENSTEN



MANTELZORG
EXTRAMURALE ZORG



INTRAMURALE
ZORG

WAT GAAN WE DOEN

1

WE ZETTEN IN OP EEN GOEDE SAMENWERKING TUSSEN WONEN, ZORG, WELZIJN EN SOCIALE WIJKTEAMS en streven naar de best passende woonvorm van de cliënt, waarbij maximale zelfredzaamheid centraal staat.

2

WE RICHTEN 'WIJ' TEAMS OP IN ALLE WIJKEN. HierzullendevoormaligeSTIP'senCJG'sinopgaan.

3

WE GAAN AFSPRAKEN MAKEN OVER DE INPASSING VAN COMPLEXEN EN INDIVIDUELE WONINGEN VOOR ZORGBEHOEVENDEN IN DE WIJKEN.

Nieuwe woonvormen voor ouderen

In 2013 en 2014 hebben we een uitgebreide analyse gemaakt van de toekomstige vraag naar ouderen- en zorghuisvesting. Hieruit is gebleken dat er in de stad voldoende woningen voor ouderen zijn maar dat deze niet altijd aansluiten op de woonwensen van de doelgroep. Steeds meer ouderen zoeken naar nieuwe woonvormen waarbij men zelf in kan spelen op ontwikkelingen in de zorg. Daarbij is het binnenstedelijk gebied erg in trek als woonlocatie. De analyse laat ook zien dat sommige ouderen gezien hun inkomen en/of door het bezit van een koopwoning niet in aanmerking komen

voor een huurwoning, al dan niet in combinatie met zorg. Vooral de groep die net boven de huurgrens valt, verdient aandacht. Nu is deze groep nog te vaak aangewezen op (te) dure huur. Daar willen we wat aan doen.



WAT GAAN WE DOEN

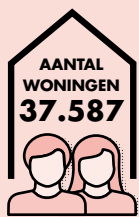
1

WE GAAN DE BOUW VAN NIEUWE WOONVORMEN VOOR OUDEREN STIMULEREN EN GEVEN SPECIFIEKE AANDACHT AAN GRONDGEBONDEN WONINGEN IN DE VRIJESECTOR HUUR.

We gaan op zoek naar nieuwe partijen om hierin te investeren. Ook zullen we deze partijen aan elkaar koppelen zodat (nieuwe) geldstromen en nieuwe financieringsconstructies kunnen ontstaan. Met de praktische maatregelen uit het Bouwoffensief gaan we bovendien kansrijke projecten ondersteunen.



Hoe wonen 55- en 65-plussers?



55+ ers

Huur



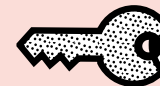
53%

Eigendom



42%

Onbekend



4%



65+ ers

Huur



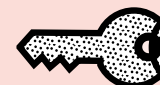
59%

Eigendom



36%

Onbekend



6%



JONGERENHUIS- VESTING: RUIMTE VOOR JONGEREN IN DE STAD



Citaat
Woneninstad.nl

“Ik vind het echt belachelijk dat prachtige huizen worden opgekocht in mooie straten waar vervolgens kleine kamertjes worden getimmerd om die te verhuren voor 500,- per stuk aan studenten. Vervolgens wordt er niets meer gedaan aan onderhoud. Er moet een maximumprijs zijn per vierkante meter. En prachtige oude panden moeten verplicht worden onderhouden. En de tuinen ook.”

Kwaliteit en evenwicht

Groningen is de jongste stad van Nederland. Van de ruim 200.000 inwoners zijn er circa 65.000 jonger dan dertig jaar. Veel van hen studeren aan de Rijksuniversiteit en de Hanzehogeschool. Al die jongeren zijn belangrijk. Ze zorgen voor een bruisende stad en creëren extra draagvlak voor onze voorzieningen: van de winkels en de horeca tot cultuur, zorg en openbaar vervoer. Bovendien zorgen ze voor vernieuwing en leveren ze een bijdrage aan een creatieve stad.

Net als voor alle andere inwoners van de stad wil de gemeente de groeiende 'jonge' doelgroep – die bovendien steeds internationaler wordt – goede huisvesting bieden. Dat betekent dat we kiezen voor kwaliteit en jongeren onomwonden een plek willen bieden die voldoet aan hun woonwensen. Dit past bij de ambitie om Groningen de onderwijstad van Nederland te laten zijn en blijven.

Onderzoek laat echter zien dat de stad in de particuliere sector over te veel kleine onzelfstandige kamers beschikt. Daar komt bij dat vergeleken met vier jaar geleden de markt meer ontspannen is. Hier en daar ontstaat zelfs enige leegstand. Toch is dit geen reden om niets te doen. De kwaliteit van veel jongerenwoningen schiet namelijk tekort. Zo geeft 58% van de jongeren aan een verhuisbehoefte te hebben. Ze willen vooruit, groter, betere voorzieningen, meer privacy of een locatie dichterbij werk of studie.

Het woningaanbod strookt kortom niet meer met de vraag. Daar willen we wat aan doen. Tegelijkertijd willen we de balans in de wijken herstellen door het verminderen van de druk op de bestaande voorraad. We zien namelijk dat ondanks een meer ontspannen markt vooral in de populaire wijken de kamerverhuur verder toeneemt. Het evenwichtig samenleven van studenten en stadjes, wat juist zo kenmerkend is voor Groningen, staat hierdoor steeds vaker onder druk. Daarom staat kwaliteit in ons beleid voor jongerenhuisvesting centraal en zullen we, ondanks de meer ontspannen markt, op een aantal terreinen strenger worden. Het gaat dan zowel om de woonkwaliteit voor jongeren als om de (ervaring van de) omgevingskwaliteit door de buurt.



ACHTERGROND

Woonwensen en de behoefte aan jongerenhuisvesting

Op basis van eigen onderzoek naar de woonwensen van studenten en jongeren en de jaarlijkse monitor studentenhuisvesting is in 2010 de behoefte aan nieuwe jongereneenheden bepaald op 4.500 tot het jaar 2015. Dit aantal heeft vooral betrekking op de kwalitatieve vraag van studenten. Het was de basis voor de manifestatie Bouwjong, nu ook bekend als Campus Groningen. De bedoeling van Campus Groningen is om op basis van de kwalitatieve vraag nieuw- of verbouw te plegen en hierdoor ruimte te creëren op de bestaande particuliere kamerver-

huurmarkt. Sinds de start van Campus Groningen in 2010/2011 zijn circa 2.000 eenheden toegevoegd. Dit is minder dan beoogd. De oorzaak ligt in de crisis en rijksmaatregelen die de corporaties hebben belet (fors) te investeren in projecten voor (onder andere) jongerenhuisvesting. Naast enkele wel gerealiseerde corporatieplannen heeft de particuliere markt de afgelopen jaren nog wel verscheidene grote projecten opgeleverd zoals de verbouw van Hunzerheem, Damsport en het voormalige DUO kantoor aan de Steenhouwerskade.

Vanwege de kwalitatieve vraag heeft het niet halen van de ambitie niet geleid tot kamernood. Uit de laatste monitor studentenhuisvesting blijkt zelfs een overschot op stedelijke niveau van circa 750 onzelf-

standige kamers voor de periode 2014 – 2022. Dit zien we ook terug in onze eigen cijfers. Zo is het aantal onttrekkingsvergunningen voor kamerverhuur de laatste jaren fors gedaald. In 2012 gaven we nog circa 200 vergunningen af. In 2014 waren het er circa 90. Ook zagen we de eerste signalen van leegstand, bijvoorbeeld in de zogenaamde Selwerdflats. Dit alles laat zien dat de kamerverhuurmarkt op dit moment ontspannen is.

Ondertussen blijft de kwalitatieve behoefte wel bestaan. Uit ons woonwensenonderzoek onder jongeren in 2014 blijkt dat 58% wil verhuizen, veelal naar een grotere wooneenheid met eigen voorzieningen. Ook uit de laatste studentenmonitor blijkt, naast het overschot aan kamers, dat er nog altijd een kwalitatieve behoefte is. De behoefte is hier bepaald op circa 1.100 zelfstandige eenheden voor de periode 2014 – 2022.

Op de kruising van de Zonnelaan en het spoor naar Roodeschool en Delfzijl, realiseerde architectenbureau Zofa in opdracht van Nijestee een gebouw met jongerenwoningen: 135 appartementen (één- en tweepersoons) met een fietsenstalling en 42 parkeerplaatsen. Het gebouw, Planck genaamd, is één van de resultaten van de door de gemeente geïnitieerde manifestatie BouwJong.

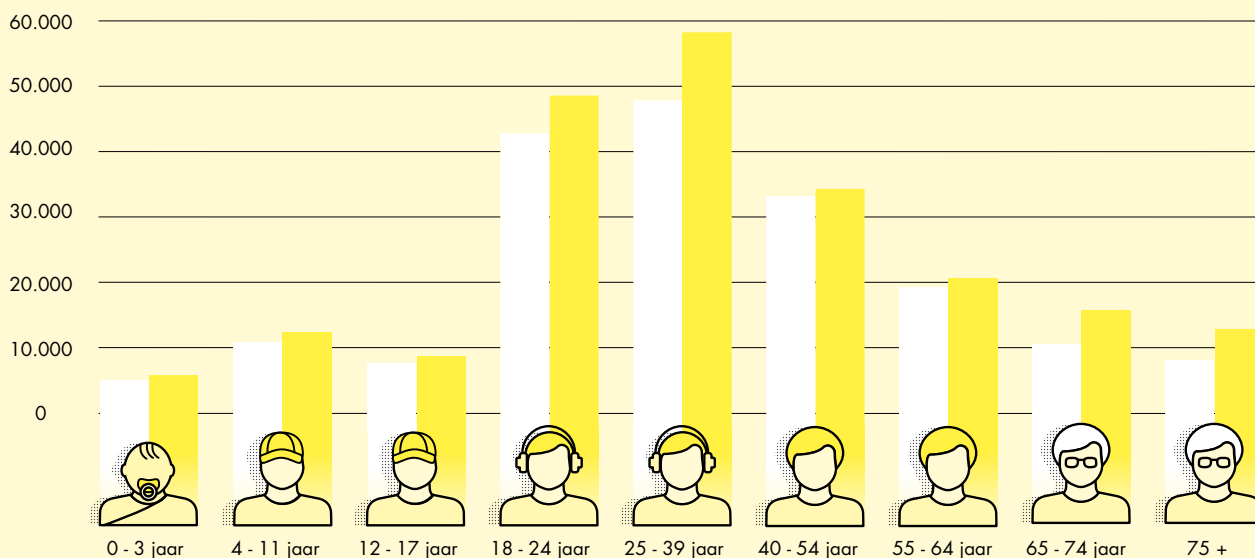


Bevolkingsomvang per leeftijdsgroep nu en in de toekomst

Legenda

2014

2029



Bron: PBL/CBS (Pearl)



gezegd tijdens bijeenkomst
over jongerenhuisvesting

“Kan de gemeente dan niet sturen door meer kwaliteit en ook grotere kamers te eisen? Met grotere kamers heb je immers ook automatisch minder bewoners en dus een aangename dichtheid. Stel dan dat je dit combineert met strengere regels (15% onttrekkingsnorm en vergunningsplicht vanaf 3 kamers). En stel dat je als leefbaarheidstoets kijkt of een wijk een afspiegeling van de leeftijdsverdeling van de bevolking van de stad is? Een andere mogelijkheid is het beoordelen op straatniveau. Sommige straten lenen zich prima voor een grotere hoeveelheid jonge bewoners terwijl in andere straten meer jongeren zorgen voor kwaliteitsverlies en aantasting van het woonklimaat.”

Campus Groningen in de versnelling

Binnen Campus Groningen, het voormalige BouwJong, zijn de afgelopen jaren ruim tweeduizend nieuwe jongerenwoningen in de stad gerealiseerd, doorgaans van hoge kwaliteit. Deze nieuwe eenheden zijn in trek onder jongeren en leiden niet tot overlast in de buurten. Vanwege het succes en om de verwachte groei van het aantal jongeren te kunnen accommoderen, willen we het project Campus Groningen verder versnellen. Omdat we als gemeente zelf geen jongereneenheden realiseren, doen we dat vooral door een stimulerende rol aan te nemen in het mogelijk maken van projecten. We mikken vooral op de toevoeging van extra woon-eenheden op de daarvoor aangewezen zones in de stad. Ook onderzoeken we de mogelijkheden om op Zernike jongerenhuisvesting te realiseren. Dat doen we in nauw overleg met de Rijksuniversiteit en Hanzehogeschool. De basis hiervoor is reeds gelegd in de stedenbouwkundige visie voor Zernike.



Meer kwaliteit in de bestaande voorraad

Ondertussen zetten we in op een kwaliteitsslag in de bestaande voorraad en de particuliere kamerverhuurmarkt. We gaan dat doen door in de toetsing van vergunningen voor kamerverhuur meer te kijken naar de effecten op bijvoorbeeld de leefbaarheid in de buurt en de onderhoudsstaat van woningen. Eigenaren van kamerverhuurpanden kunnen een ge-

meentelijke subsidie aanvragen voor geluid reducerende maatregelen. Ook willen we samen met corporaties en andere partners de mogelijkheden onderzoeken om bestaande – wat oudere – complexen voor jongerenhuisvesting te verbeteren.

WAT GAAN WE DOEN

1

WE GEVEN PRIORITEIT AAN PROJECTEN DIE HET BEST AANSLUITEN OP ONZE UITGANGSPUNTEN EN KWALITEITSEISEN. Het gaat hierbij om de projecten van Campus Groningen. Veel van deze projecten bevindt zich nog in de planvormingsfase. Aan nieuwe plannen voor grootschalige jongerenhuisvesting werken we niet mee. Dit geeft duidelijkheid richting bewoners op welke plekken wij nog jongerenhuisvesting mogelijk willen maken. Het geeft ook richting aan ontwikkelaars en beleggers, doordat ze niet hoeven te concurreren met vele andere mogelijk te ontwikkelen locaties.

2

WE GAAN WE BELEGGERS UIT BINNEN- EN BUITENLAND INTERESSEREN OM IN (JONGEREN)HUISVESTINGSPROJECTEN TE INVESTEREN en in de vrije huursector. Dit doen we met ons bidbook 'Groningen: een City of Talent in het Noorden van het land'

3

WE RICHTEN EEN INVESTERINGSFONDS OP en onderzoeken de mogelijkheden om samen met corporaties en marktpartijen projecten te financieren voor jongeren en andere doelgroepen.

4

WE GAAN PROJECTFINANCIERINGEN VERSTREKKEN OM PROJECTEN EEN LAATSTE ZET RICHTING REALISATIE TE GEVEN.

5

WE GAAN DOOR MET DE SUBSIDIEREGELING VOOR GELUIDSREDUCERENDE MAATREGELEN VOOR KAMERVERHUURPANDEN.

6

NAAST KWALITATIEVE NIEUWBOUW STREVEN WE NAAR EEN KWALITEITSSLAG IN DE BESTAANDE VOORRAAD. We gaan onderzoeken welke instrumenten we hier het best voor kunnen inzetten en maken een Plan van Aanpak voor de bestaande voorraad waarin we de maatregelen gaan bundelen.

6

WE GAAN ONDERZOEKEN OF WE HET AANBRENGEN VAN FIETSVOORZIENINGEN DOOR KAMERVERHUURDERS VERPLICHT KUNNEN STELLEN. Ook onderzoeken we welke maatregelen we kunnen treffen om de verrommeling van straten tegen te gaan.

Ruimte voor jongeren in de stad

1 Stimuleren van nieuwbouw

A – Focus op projecten:

ACM - locatie
Gembeton locatie
Woldring
Stationsplein
Strukton locatie
Zernike Campus
GAK/UWV Paddepoel
Rabobank toren Paddepoel
Trefkoel
Cortinghborgh II
Antillenstraat
Projecten Oosterhamrikzone

B – Verstrekken projectfinancieringen

C – Investeringsfondsen

D – Beleggers interesseren met bidbook

2 Evenwichtige wijken en maatwerk

A – Vergunningsplicht instellen

B – Per situatie maatwerk via leefbaarheidstoets

C – Opheffen generiek beleid - 15%-norm

D – Inperken bestemmingsplanruimte

3 Samenleven studenten en Stadler

A – Leven in Stad: meer doen en communiceren

B – Platform voor gezamenlijke aanpak en korte lijnen studenten, bewoners, eigenaren kamerverhuur en gemeente Groningen

C – Wijk Inzet Jongeren en Studenten (WIJS)

Legenda

0 in voorbereiding / nog niet gerealiseerd

0 gerealiseerde projecten BouwJong/Campus Groningen

1 Enceha — ca. 330 eenheden

2 KPN Hoendiep — ca. 103 eenheden

3 Gembeton — ca. 410 eenheden

4 Tuincentrum Hoogeweg — ca. 393 eenheden

5 Rabobank — ca. 80 eenheden

6 GAK — ca. 320 eenheden

7 Zonnelaan Grote Beerstraat — ca. 254 eenheden

8 Planck — ca. 135 eenheden

9 Voormalig Belastingkantoor — ca. 136 eenheden

10 Hunzerheem — ca. 235 eenheden

11 Cortinghborg — ca. 240 eenheden

12 Tribune Antillenstraat — ca. 322 eenheden

13 Hete Kolen — ca. 132 eenheden

14 Neboflat — ca. 58 eenheden

15 De Uitgeverij — ca. 154 eenheden

16 Nelf — ca. 440 eenheden

17 Lissabonstraat — ca. 80 eenheden

18 Jongerenhuisvesting Eendrachtskade — ca. 63 eenheden

19 Bodenterrein — ca. 345 eenheden

20 De Groenling — ca. 151 eenheden

21 Diaconessenhouse — ca. 198 eenheden

22 Niemeyer — ca. 61 eenheden

23 Steenhouweskade — ca. 215 eenheden

24 Woldring — ca. 400 eenheden

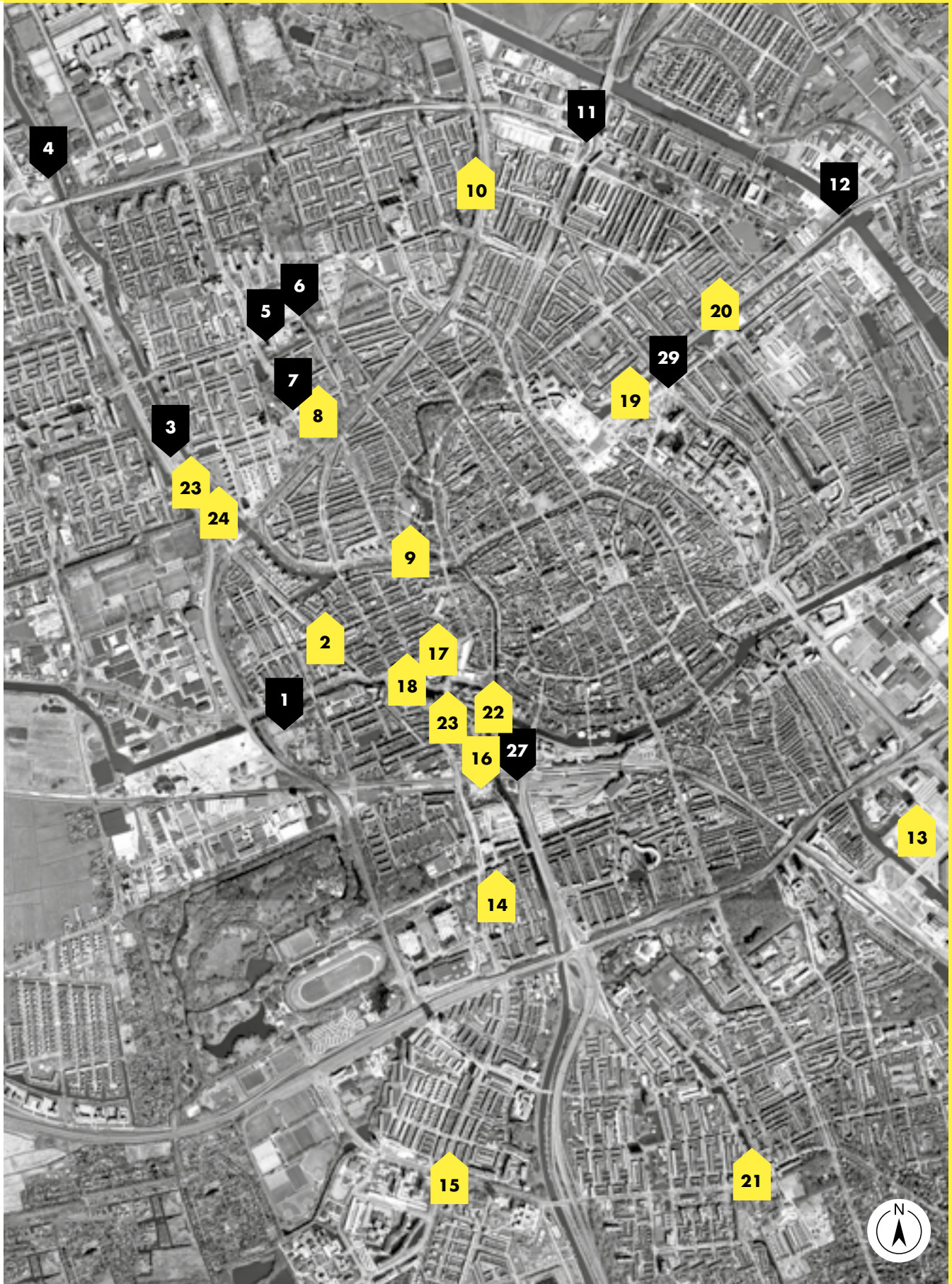
25 ACM — ca. 400 eenheden

26 Zernike Campus

27 Stationsplein

28 Trompsingel

29 Student Hotel Ebbinghe — ca. 365 eenheden



Maatwerk voor evenwichtige wijken

We vinden dat iedereen in onze stad op een prettige manier moet kunnen samenleven. Op veel plekken in de stad gaat dat goed, maar helaas niet overal. Zo zien we dat verhuurders vooral in de populaire wijken en in de binnenstad kamerverhuur toevoegen. Dat gebeurt door woningsplitsing, optoppen en het uitbouwen van woningen. Op verschillende plekken leidt dit tot een verstoring van het evenwicht en een terugloop van de woonkwaliteit, zowel voor omwonenden als de huurders zelf die vaak niet de kwaliteit krijgen die ze willen. Om dit te voorkomen zullen we moeten ingrijpen wanneer het ergens mis dreigt te gaan. Daarom kiezen we per situatie voor maatwerk. Ook zullen we de toevoeging van extra kamers en kleine zelfstandige appartementen in de particuliere woningvoorraad beperken op die plekken waar het woonklimaat, de leefbaarheid en/of de onderhouds- en bouwkundige staat onder druk staan. We doen dat aan de hand van de nieuwe Omgevingstoets.

WAT GAAN WE DOEN

1

WE GAAN EEN VERGUNNINGSPLICHT INSTELLEN VOOR HET ONTTREKKEN VAN WOONRUIMTE VANAF DRIE KAMERS OF MEER in plaats van de huidige vier kamers of meer.

2

WE GAAN VERGUNNING INVOEREN VOOR HET ONTTREKKEN VAN WOONRUIMTE BIJ HET BOUWKUNDIG SPLITSEN VAN WONINGEN IN KLEINE APPARTEMENTEN. Deze vergunning gaat ook gelden voor sloop en nieuwbouw.

3

WE GAAN GEEN VERGUNNINGEN MEER VERLENEN VOOR DE OMZETTING VAN GEZINSWONINGEN NAAR KAMERVERHUUR EN KLEINERE APPARTEMENTEN behalve wanneer blijkt dat dit niet tot een aantasting van het leef- en woongenot in de betreffende wijken en buurten leidt. We ontwikkelen hiervoor de Omgevingstoets die onder meer gericht is op de onderhouds- en bouwkundige staat en het effect op het woonklimaat en de leefbaarheid.

4

WE HEFFEN DE GENERIEKE 15%-NORM EN DE UITZONDERING VOOR SELWERD EN DE BINNENSTAD OP. Wel blijft de 15 % norm een belangrijke indicator binnen de Omgevingstoets. In de beoordeling worden ook het aantal kleine appartementen betrokken.

5

WE STAAN WEL TOE DAT KAMERVERHUURPANDEN OMGEZET WORDEN NAAR KLEINERE APPARTEMENTEN ALS DIT LEIDT TOT EEN KWALITEITSVERBETERING en het aantal huishoudens afneemt.

6

WE GAAN DE BESTEMMINGSPLANRUIMTE VERDER INPERKEN door het opstellen van facetbestemmingsplannen voor specifieke wijken.

7

WE GAAN HET NIEUWE BELEID VERANKEREN IN EEN NIEUWE HUISVESTINGSVERORDENING EN BIJBEHORENDE BELEIDSREGELS.



Voorbeeldproject Woontoren Cortingborg

Door de beperkte investeringsruimte, een gevolg van nieuw regeringsbeleid, kon woningcorporatie De Huismeesters het project Woontoren Cortingborgh nu niet realiseren. Diverse partijen hebben daarop de handen ineen geslagen om het project toch snel mogelijk te maken. Het toont hoe nieuwe coalities het gat dat de corporaties (noodgedwongen) achterlaten proberen op te vullen. De kans wordt hierdoor steeds groter dat alsnog 240 nieuwe sociale huurwoningen voor jongeren worden gebouwd. Voor de Woontoren Cortingborg onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om als extra steun in de rug een gedeeltelijke projectfinanciering te verstrekken.

Studenten en andere Stadjsers

Als gemeente kunnen we niet alles met wet- en regelgeving reguleren. We verwachten ook dat Stadjsers zelf energie steken in het op en goede manier samenleven in de stad. We zullen dit als gemeente blijven bevorderen. Hierin blijven we de samenwerking zoeken met kennisinstellingen, corporaties, bewoners(organisaties) en studenten(organisaties). Ook het inzetten van talenten van studenten van de Hanzehogeschool, Rijksuniversiteit en onze MBO- instellingen kan een structurele bijdrage leveren aan sociaal, maatschappelijke en fysieke vraagstukken binnen Groningse wijken.

WAT GAAN WE DOEN

1

WE GAAN HET PROJECT LEVEN IN STAD ANDERS INZETTEN: meer doen in de wijk, meer communiceren en meer samenwerken met andere partijen.

2

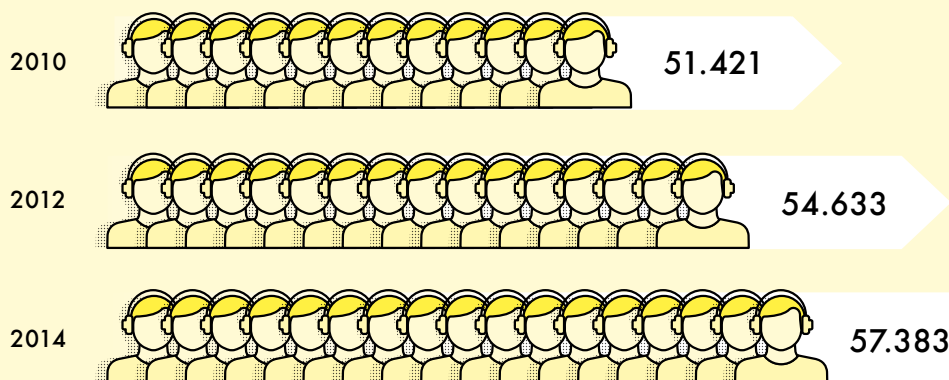
WE GAAN EEN PLATFORM OPZETTEN met bewoners, studentenorganisaties en vastgoedeige-

naren gericht op korte lijntjes, een betere samenwerking en een gezamenlijke aanpak.

3

WE IMPLEMENTEREN HET PROJECT WIJKINZET DOOR JONGEREN EN STUDENTEN (WIJS) en stimuleren zo de studentenparticipatie in de wijk. We doen dit in samenwerking met de Hanzehogeschool en de Rijksuniversiteit.

Groei aantal jongeren van 18 - 27 jaar in de stad Groningen



Bron: PBL/CBS (Pearl)



Citaat
Woneninstad.nl

“Zolang je het aan de markt overlaat, kun je inderdaad niet veel. Die 15% norm is niet handhaafbaar en slechts een doekje voor het bloeden. Hoe en wat dan wel? Door fors te investeren in de bouw en ontwikkeling van betaalbare woonunits voor studerende die op prijs en kwaliteit gewoon de vastgoedmakelaars en huizenmelkers beconcurreren en door WEL handhaafbare normen voldoende streng te controleren. Bijvoorbeeld een rem op bijgebouwen en het volbouwen van binnenterreinen en/of het beperken van onttrekkingsvergunningen. Geen enkele bewoner beklagt zich over het aantal studenten. Het gaat in werkelijkheid altijd om objectieve vormen van overlast. Overlast door het overtreden van geluidsnormen, achterstallig onderhoud en weinig beheer van de woonomgeving. En daarnaast natuurlijk de veel te hoge kamerhuurprijzen. Als je voor de prijs van kamers zelfstandige energiezuinige woonunits kunt beheren die kostendekkend kunnen worden geëxploiteerd door corporaties, dan prijs je de kamerverhuurders snel uit de markt.”



WONEN IN EN ROND DE BINNENSTAD



Citaat
Woneninstad.nl

“Als actieve senior woon ik te groot in het centrum van de stad. Ik wil in het centrum blijven wonen (ben niet de enige senior die dat wil) want dat houdt je zelfstandig en actief. Zoek echter maar eens een leuk appartement in het centrum...”

Kansrijke locaties in en rond de binnenstad voor nieuwe ontwikkelingen of herbestemming.



Nieuwe groepen voor de binnenstad

De behoefte aan het wonen in en rond de binnenstad neemt toe. Naast jongeren willen ook gezinnen en ouderen wiens kinderen uit huis zijn graag in of rond het bruisend hart van Groningen wonen. De snelle verkoop van de woningen in de Agaathhof, gelegen op de plek van het voormalige Tehuis, illustreert deze behoefte. Helaas gaan deze ontwikkeling niet vanzelf. Veel woningen in het binnenstedelijk gebied worden gekocht door private ontwikkelaars ten behoeve van de huisvesting van studenten. Door de gunstige prijs-kwaliteitverhouding bij deze vorm van bewoning, komen andere doelgroepen er niet of nauwelijks tussen. En dat terwijl de vraag er wel degelijk is. Daarom kiezen we ervoor het wonen in en rond de binnenstad in al haar diversiteit op een manifestatieachtige manier te stimuleren en faciliteren.

WAT GAAN WE DOEN

1

WE GAAN EEN MANIFESTATIE OPZETTEN ROND HET WONEN IN HET BINNENSTEDELIJK GEBIED.

Zo willen we stimuleren dat ontwikkelaars en vastgoedeigenaren ook naar ontwikkelmogelijkheden voor andere doelgroepen gaan kijken zoals ouderen en emptynesters, gezinnen en samenwonenden. Mogelijke locaties zijn het A-kwartier, leegstaand of leegkomend vastgoed in en rond de binnenstad en het Ebbingekwartier.

2

We gaan alternatieve ontwikkelmogelijkheden verkennen voor ons eigen vastgoed. **DAAR WAAR DE GEMEENTE ZELF VASTGOED IN BEZIT HEeft ZULLEN WE PLANNEN ONTWIKKELEN**

VOOR NIEUWE DOELGROEPEN. We mikken bijvoorbeeld op de locatie Camerabioscoop aan het Hereplein (het huidige Groninger Forum) en mogelijk een aantal oude schoolgebouwen zoals die aan de Noorderbinnensingel en de Walburgstraat.

3

WE GAAN DE KANSEN EN MOGELIJKHEDEN VAN INGREPEN IN DE OPENBARE RUIMTE VAN DE BINNENSTAD ONDERZOEKEN.

Hiermee willen we de woonomgeving zo veranderen dat deze beter aansluit op de wensen van bijvoorbeeld gezinnen of ouderen. Kansen doen zich onder andere voor in het A-kwartier en rond de parkeergarage in de Haddingestraat wanneer deze zijn huidige functie verliest..





BIJZONDERE WOONVORMEN



Citaat
Woneninstad.nl

“Wonen op het water in welke vorm dan ook aan de kade, in een varend huis, in een woonschepenhaven of daarbuiten in Meerstad en langs een kanaal of de Diepenring en Noorderhaven, Hoendiep of het Oude Winschoterdiep: het hoort erbij.”

Stadsnomaden

Net als veel andere steden kent onze stad sinds jaar en dag Stadlers die anders wonen: in woonwagens bijvoorbeeld of in caravans en andere mobiele huizen. Soms vestigen deze bewoners zich (illegaal) op braakliggende terreinen in de stad. In sommige gevallen wordt er op verzoek van de eigenaar handhavend opgetreden, in andere gevallen wordt de situatie (langdurig) gedoogd. Ook zijn er vele jaren geleden gemeentelijke terreinen beschikbaar gesteld om structurele vestiging mogelijk te maken. De laatste jaren is er weer wat vaker sprake van nieuwe 'stadsnomaden'. Zij hebben op diverse locaties in de stad op gekraakte locaties gestaan waar dit om diverse redenen niet toelaatbaar was. Als stad hebben we altijd een genuanceerd beleid gevoerd ten aanzien van de door 'stadsnomaden' gekraakte locaties. We zetten dit beleid voort en gaan meer duidelijkheid geven waar deze groep wel en niet bediend kan worden. In praktisch alle gevallen gaat het om situaties die vragen om een zorgvuldige signalering, analyse en uitvoering, inclusief nazorg en beheer. Uitzonderingen daargelaten hanteren we als uitgangspunt dat het voorlopig accepteren van een groep of een verzameling individuen op een bepaalde plek mogelijk is als er geen risicovolle situaties worden geconstateerd; het terrein niet op korte termijn voor een bepaalde bestemming zal worden gebruikt; er geen sprake is van overlast; er vanuit de directe omgeving weinig klachten komen; en er geen zwaarwegende andere belangen in het geding zijn.

WAT GAAN WE DOEN

1

HET BELEID VOOR STADSNOMADEN IS EN BLIJFT MAATWERK. WE GAAN MEER DUIDELIJKHEID GEVEN WAAR DEZE GROEP HET BEST BEDIEND KAN WORDEN. Afhankelijk van de ontwikkelingen treffen we passende maatregelen.



Wonen op het water

Een andere bijzondere woonvorm in Groningen is wonen op het water. Binnen het huidige systeem worden ligplaatsen 'om niet' uitgegeven via een wachtlijst. Gezien de waarde die ze vertegenwoordigen is dat niet meer van deze tijd. Daarbij zijn de vergunningen tot op heden nog overdraagbaar en hebben we afgesproken dat er minimaal 434 ligplaatsen in de stad zijn. De huidige situatie maakt het systeem niet flexibel. Daarnaast merken we steeds vaker, vooral op de diepenring, dat meerdere functies wedijveren om een plek op het water. We willen ons beleid voor wonen op het water daarom veranderen en meer ruimte geven aan een diverser gebruik.



WAT GAAN WE DOEN

1

WE GAAN EEN NIEUWE UITGIFTESYSTEMATIEK OPZETTEN VOOR LIGPLAATSEN

waarbij we de overdraagbaarheid beperken en overgaan op het beprijzen van ligplaatsen. De rechten van huidige bewoners worden daarbij gerespecteerd.

2

AANSLUITEND OP DE BINNENSTADSVISIE WILLEN WE EEN MULTIFUNCTIONEEL GEBRUIK

VAN DE DIEPENRING MOGELIJK MAKEN. Dat betekent dat we naast wonen op het water ook ruimte willen geven aan andere gebruiksvormen.

3

WE WERKEN AAN EEN NIEUW RUIMTELIJK KADER VOOR WONEN OP HET WATER MET MEER AANDACHT VOOR BEELDKWALITEIT. Ook gaan we op zoek naar nieuwe locaties voor ligplaatsen zodat we elders de kans krijgen om te 'verdunnen'.



AARDBEVINGEN



Citaat
Woneninstad.nl

“Sommige woningzoekenden blijken serieus geïnteresseerd te zijn in een waterwoning in Meerstad omdat ze daardoor geen last zouden krijgen van aardbevingen in het gebied.”

Veilig en zorgeloos wonen

De stad Groningen ligt aan de rand van het gaswinningsgebied. Aardbevingen zijn inmiddels ook binnen onze gemeentegrenzen gevoeld. Per april 2015 zijn er al zo'n 4.000 schademeldingen in de stad geregistreerd. In de meeste gevallen gaat het om schade aan woonhuizen. Wonen in de stad krijgt zo een extra lading want hoe goed het wonen hier ook is, woon ik nog wel veilig in de stad? Wat zijn de risico's? Wat kan ik zelf doen aan mijn veiligheid? En wat doen gemeente, corporaties of huiseigenaren voor mij?

Wonen moet in een stad als Groningen voor iedereen prettig en zorgeloos zijn. Helaas zullen we geconfronteerd blijven worden met de gevolgen van de gaswinning. De inzet van de gemeente is er daarom op gericht om de belangen van de stad en haar inwoners op tal van fronten veilig te stellen. De veiligheid van de burgers staat voorop! Ondertussen is een eerlijke en snelle schadeafhandeling en vergoeding van de kosten door de veroorzaker van belang. Verder is een juiste aanpak van aardbevingsbestendig (ver-)bouwen nodig. Nieuwbouw zal moeten voldoen aan de geldende normen ten aanzien van aardbevingsbestendig bouwen. In onze afspraken met het Rijk hebben we vastgelegd dat alle extra kosten die hiermee gemoeid zijn door de NAM worden betaald. Dit is een belangrijk gegeven, ook richting investeerders die zeker kansen zien in Groningen maar als gevolg van de bevingen toch wat afwachtend zijn geworden. We zullen deze investeerders daarom wat extra aandacht moeten geven.

Met het oog op een duurzame economische ontwikkeling staat de gemeente Groningen voor een daadkrachtige aanpak van de bevingsopgave waar stad én regio baat bij hebben. Hoe gek het misschien ook klinkt: er liggen hier ook kansen, bijvoorbeeld door een koppeling aan thema's als duurzaamheid en energietransitie. Zo ziet de gemeente mogelijkheden om de aardbevingsproblematiek aan te wenden als steun in de rug bij de ambities binnen het nieuwe energieprogramma. Het gaat dan om de mogelijke uitrol in de regio van, bijvoorbeeld, een energiebejaringsprogramma als Groningen Woont SLIM.





STAD MAKEN EN STAD ZIJN



Citaat
Woneninstad.nl

“Wij zouden graag met crowdfunding grond willen kopen en de bouwkosten betalen. De koper betaalt dan de kosten terug door het afbetalen van zijn crowdfundingfonds. Zo maken we het kopen van een woning voor iedereen bereikbaar en betaalbaar. En ik heb het niet over een stukje grond. Ik heb het over een hele wijk die ook door de bewoners zijn vorm krijgt”

Veranderende rollen: meer zeggenschap voor (toekomstige) Stadjsers

Naast onze publiekrechtelijke instrumenten (bestemmingsplannen, vergunningen) is onze invloed als gemeente op het wonen in de stad relatief beperkt. We bouwen immers zelf geen huizen maar zijn afhankelijk van ontwikkelaars, woningcorporaties, beleggers en particulieren. In dit speelveld zijn de laatste jaren nogal wat veranderingen opgetreden. De traditionele partijen op de woningmarkt, zoals de woningcorporaties en grote ontwikkelaars, trekken zich (soms noodgedwongen) steeds verder terug. Banken en beleggers staan niet meer in de rij om grote woningbouwprojecten te financieren. De tijd van grootschalige ontwikkelingen, grote woningbouwlocaties en haast zekere goede verkoopcijfers lijkt voorbij. Voor de woningcorporaties geldt dat het investeringsvermogen en de beleidsruimte de laatste tijd drastisch zijn beperkt.



In een stad als Groningen, waar de corporaties de afgelopen tien jaar gemiddeld 70% van de woningbouwproductie voor hun rekening hebben genomen, is dit een grote aderlating. Zeker omdat de corporaties niet enkel sociale huurwoningen bouwden maar ook (goedkope) koopwoningen en vrije sector huurwoningen. Dit zijn alle producten waar zeker in deze tijd een grote behoefte aan is. Andere partijen zullen in het gat moeten springen dat door de corporaties

noodgedwongen wordt achtergelaten.

Gelukkig bieden bovenstaande ontwikkelingen ook kansen. Zo zien we samenwerkingsverbanden ontstaan tussen partijen die gezamenlijk nieuwe woonvormen willen ontwikkelen. Ook zien we groepen particulieren die samen een wooncomplex willen realiseren waar zowel koop-

woningen als sociale huurwoningen in zitten. Het zijn ontwikkelingen waarbij de eindgebruiker meer en meer centraal komt te staan. Dit willen we zoveel mogelijk stimuleren, onder andere door locaties aan te wijzen voor zelfbouw en (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO). Verder zien we ook coalities van marktpartijen ontstaan die de mogelijkheden van de bouw van sociale huurwoningen onderzoeken. Ook signaleren we belangstelling van (soms buitenlandse) beleggers, al lijkt Groningen voor deze partijen soms wat ver weg. Tegelijkertijd merken we dat er lokale en regionale investeerders op zoek zijn naar vastgoedprojecten. We moeten ons er van bewust zijn dat deze ontwikkelingen gevolgen hebben voor onze rol als lokale overheid. Met de inzet van het Bouwoffensief hebben we hierin een eerste goede stap gezet, onder meer door middelen ter beschikking te stellen voor het faciliteren van (bewoners)initiatieven voor nieuwbouw en projecten mogelijk te maken middels projectfinanciering. We willen hierbij ook onze doelstellingen op het gebied van de werkgelegenheid een





Citaat

Woneninstad.nl

“In Groningen zullen de komende jaren steeds meer mensen willen wonen. Niet alleen jongeren maar vooral ook 30-ers en 40-ers. Soms samen maar ook steeds meer alleenstaand. Zij willen letterlijk IN de stad wonen, liefst in of vlakbij de binnenstad, en hebben daar best wel geld voor over. Maar vrijwel alles wat er in of rond de binnenstad wordt gebouwd, is voor jongeren of starters. Op zich logisch vanuit ontwikkelperspectief door de hoge opbrengst en gegarandeerde afzet, maar daarmee loopt Groningen wel een grote kans mis. Dus kijk bij nieuwe ontwikkelkansen niet alleen maar naar de makkelijkste weg maar ook eens verder dan de neus lang is.”

impuls geven, bijvoorbeeld door bij nieuwbouwprojecten afspraken met ontwikkelende partijen te maken over 'social return', waarbij (langdurig) werkzoekenden een kans wordt gegeven.

Voor de komende periode zetten we het bouwoffensief voort. Sterker, we willen nog een stap verder gaan. De snelle veranderingen in de vraag en in onze omgeving maakt dat we continue moeten kunnen bijsturen, meer dan voorheen. Daarom proberen we in onze bestemmingsplannen en grondexploitatie voldoende flexibiliteit in te bouwen zodat we als stad snel kunnen reageren.

Zoals we dat in Groningen gewend zijn, willen we op inspirerende wijze onze rol in de woningmarkt invullen. We zetten daarbij alle instrumenten die ons ter beschikking staan in. Daarnaast gaan we manifestaties initiëren en maken we ruimte voor gerichte experimenten. Zo proberen we alle partijen die samen de stad maken te stimuleren en inspireren, alles met als doel om de woonwensen van de (toekomstige) Stadigers zo goed mogelijk waar te maken.

Prestatieafspraken corporaties

Met de wijzigingen van de Woningwet per 1 juli 2015 is de beleidsruimte van de corporaties beperkt. Ze zullen zich vooral moeten focussen op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en daaraan ondergeschikt maatschappelijk vastgoed. Ook de verhouding van de gemeente ten opzichte van de corporaties zal door de nieuwe Woningwet verder veranderen. Prestatieafspraken zullen een nog belangrijke rol gaan spelen in de samenwerking tussen beide partijen. In Groningen hebben we hier sinds jaar en dag goede ervaringen mee. We willen deze werkwijze graag voortzetten: een samenwerking gebaseerd op een gedeelde visie op de toekomst van het wonen in de stad en met ruimte voor elkaars verantwoordelijkheden. Huurdersorganisaties spelen daarbij een belangrijke rol. We zullen ook overleggen of en hoe de corporaties nog betrokken kunnen blijven bij aanpak van de openbare ruimte en de woonomgeving.

Meerjarenprogramma Wonen

Meer dan voorheen wordt de woningmarkt omgeven door onzekerheden. We kiezen er daarom voor om in deze woonvisie geen gedetailleerd woningbouwprogramma op te nemen. Wel zullen we jaarlijks een Meerjarenprogramma Wonen opstellen. Hierin zetten we de belangrijkste keuzes voor het wonen in de stad uiteen, gebaseerd op actuele informatie over de ontwikkelingen op de woningmarkt. Ook zullen we in het Meerjarenprogramma aangeven hoe het staat met de geformuleerde doelen in de prestatieafspraken met de corporaties en of hier bijstellingen nodig zijn.

Hoe zorgen we ervoor dat bestaande stad er goed bij blijft staan?

Eén ding is zeker: hoe snel we ook zullen groeien de komende jaren, het merendeel van de woningen in de stad staat er al. Blijvend vernieuwen, verbeteren en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is daarom van belang. De laatste jaren is dat goed gebeurd. Door particuliere woningverbetering en een grote inzet van de woningcorporaties staan onze woningen, buurten en wijken er goed bij. Maar de corporaties kunnen en mogen tegenwoordig minder en ook de financiële armslag van de gemeente is beperkter geworden, vooral doordat het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) ophoudt te bestaan. Omvangrijke wijkvernieuwingen zoals die in de Oosterpark, De Hoogte, Vinkhuizen en Paddepoel lijken daarom achter ons te liggen. De vraag rijst hoe we in de nabije toekomst de noodzakelijke inzet in wijkvernieuwing gaan organiseren en zo voorkomen dat in de toekomst opnieuw grootschalige maatregelen nodig zijn.

Nog meer dan voorheen willen we hier samen met de Stadgers invulling aan geven. We willen zoveel mogelijk ruimte geven aan bewoners die zich betrokken voelen bij hun eigen woning en woonomgeving. Gebiedsgericht werken en de inzet van de recent ingestelde integrale gebieds-



teams staan daarbij voorop. Andere voorbeelden zijn de voortzetting van Groningen woont SLIM waarmee we ondersteuning bieden bij initiatieven van bewoners die zelf hun woning willen verduurzamen en het Wijkbedrijf Selwerd waar we samen met de bewoners projecten opzetten die de leefbaarheid van de buurt bevorderen.

Daarnaast zullen er natuurlijk altijd nog maatregelen nodig zijn die vragen om een grotere (financiële) inzet. We gaan daarom kijken hoe we het geormerkte ISV-budget op een zo slim mogelijke manier kunnen gebruiken ten behoeve van de wijkvernieuwing. Zo willen we er samen met de Stadgers voor zorgen dat iedereen vandaag en morgen op een prettige manier kan blijven Wonen in Stad.

WAT GAAN WE DOEN

1

WE ZETTEN HET BOUWOFFENSIEF VOORT VIA PROJECTFINANCIERINGEN EN HET OPRICHTEN VAN EEN INVESTERINGSFONDS.

2

WE GAAN BELEGGERS UIT BINNEN- EN BUITENLAND INTERESSEREN OM IN HUISVESTINGSPROJECTEN TE INVESTEREN variërend van projecten voor nieuwe doelgroepen en de groeiende vraag naar woningen/appartementen in de vrije huursector tot wonen en zorg en jongerenhuisvesting. Dat doen we als onderdeel van het Bouwoffensief en aan de hand van ons bidbook 'Groningen: een City of Talent in het Noorden van het land'.

3

WE STIMULEREN HET (COLLECTIEF) PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP (zelfbouw) door locaties aan te wijzen, initiatieven te ondersteunen en belemmeringen weg te nemen.

4

WE MAKEN PRESTATIEAFSPRAKEN MET DE CORPORATIES over thema's als betaalbaarheid, nieuwbouw, verkoop en energiebesparing.

5

JAARLIJKS STELLEN WE EEN MEERJARENPROGRAMMA WONEN OP om zo op basis van de meest actuele situatie op de woningmarkt goede keuzes te kunnen maken.

6

WE PASSEN EEN 'SOCIAL RETURN' TOE OM DE INZET VAN MENSEN MET EEN ZWAKKE POSITIE OP DE ARBEIDSMARKT TE VERGROTEN. We maken hierover afspraken met de bouwsector en passen dit toe bij de aanbesteding van gemeentelijke opdrachten.

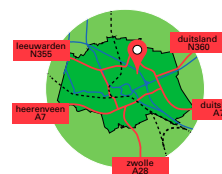


De gemeente Groningen heeft in samenwerking met woningcorporaties en geïnteresseerde beleggers onderzoek gedaan naar de marktpotentie voor vrije sector huurwoningen in de stad. Daaruit bleek dat deze potentie groot is en dat er kansen liggen voor investeringen van beleggers uit binnen- en buitenland. Om dit goed onder de aandacht te brengen is er een bidbook opgesteld waarin de belangrijkste kenmerken van beschikbare locaties zijn weergegeven. Het bidbook is te verkrijgen via de gemeente Groningen (zie contactgegevens elders in deze visie).



Oosterhamrikkade

eigenaar	gemeente Groningen
adres	Paradijsvogelstraat ong
ontwikkelaar	geen
oppervlakte	2 hectare
aantal woningen	50
woningtype	grondgebonden
bestemmingsplan	woningbouw
start bouw	1 jaar



Colofon

Tekst: gemeente Groningen

Vormgeving: De Jongens Ronner

Tekstredactie en correctie: Complod, Platform GRAS

Fotografie: MRLL – Mariëlle Gebben, Cor van der Veen,
De Jongens Ronner, Hollandse Hoogte

Contact:

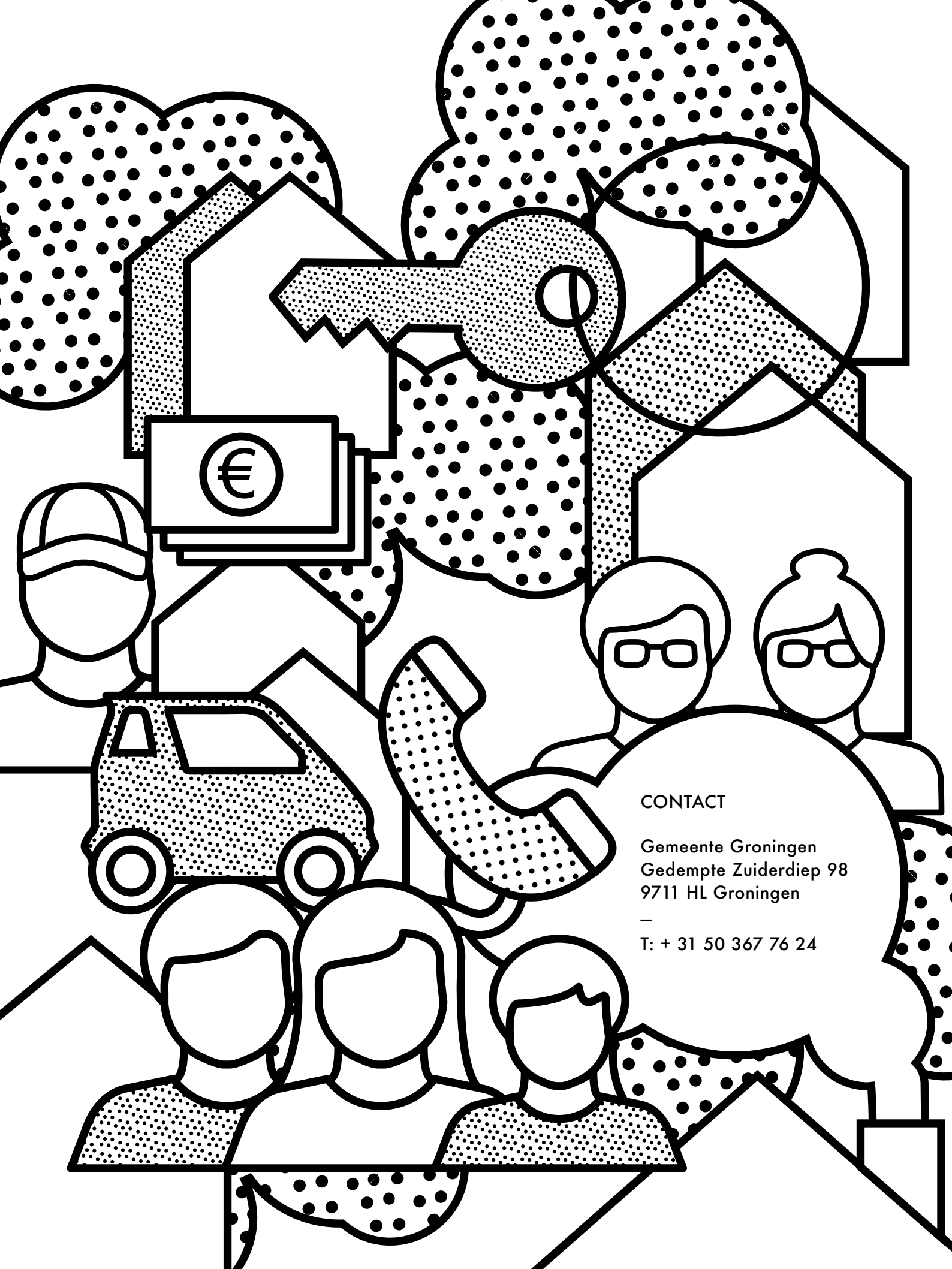
Gemeente Groningen
Gedempte Zuiderdiep 98
9711 HL Groningen

Telefoon + 31 50 367 76 24

www.gemeente.groningen.nl
www.woneninstad.nl

© Gemeente Groningen, mei 2015





CONTACT

Gemeente Groningen
Gedempte Zuiderdiep 98
9711 HL Groningen

—
T: + 31 50 367 76 24