

Onderwerp Uitgangspunten actualisatie Woonvisie

Steller R. Asschert



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 86 35 Bijlage(n) - Ons kenmerk 4668190

Datum 30-10-2014 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Onze huidige woonvisie 'Kwaliteit van Wonen' dateert uit 2009 en is vastgesteld in een tijd waarin de financiële crisis zich weliswaar manifesteerde, maar waarvan de gevolgen voor de woningmarkt nog niet in volle omvang merkbaar waren. Al redelijk snel werd echter duidelijk dat de woningmarkt in een volstrekt andere dynamiek terecht is gekomen. Hiervan ondervinden we de gevolgen nog steeds. Om recht te doen aan de veranderde omstandigheden willen we onze woonvisie actualiseren. In het door uw raad vastgestelde Meerjarenprogramma Wonen (december 2013) hebben we dit reeds aangekondigd.

Het resultaat van de actualisatie is wat ons betreft een heldere, beknopte visie die aangeeft waar we met het wonen in Groningen naar toe willen. Een visie die inspireert en partijen beweegt om te investeren in de stad. In lijn met het coalitieakkoord kiezen we voor een actieve aanpak die we samen met de stad willen vormgeven. Een aanpak waarbij we visie met concrete uitvoering combineren; pilots organiseren met bewoners, ontwikkelaars en corporaties rondom actuele thema's op het gebied van wonen. Een aanpak die recht doet aan de rol van de gemeente: niet alles willen bepalen, maar vooral faciliteren en inspireren zodat andere partijen ruimte krijgen om hun eigen rol goed in te vullen en te investeren in Groningen. Want de gemeente bouwt zelf geen huizen.

Om de raad zo vroeg mogelijk bij het proces te betrekken hebben we de belangrijkste uitgangspunten voor de actualisatie van de woonvisie in bijgevoegde notitie weergegeven. De notitie gaat in op een aantal inhoudelijke thema's en dilemma's en geeft weer hoe we aankijken tegen het proces.

We vragen uw raad om uw wensen en bedenkingen bij deze uitgangspunten mee te geven zodat wij deze bij het vervolgproces van de actualisatie kunnen betrekken.

Specifiek vragen wij u om in ieder geval te gaan op de volgende onderwerpen:

- Zijn de er behalve de genoemde thema's nog andere zaken waar we in de geactualiseerde woonvisie op in moeten gaan?
- Hoe kijkt u tegen de genoemde dilemma's aan? (In de notitie zijn de dilemma's gemarkeerd weergegeven.)
- Heeft u nog wensen met betrekking tot het te doorlopen proces om te komen tot de actualisatie?

We willen de resultaten van de discussie in uw raad gebruiken als input voor de te actualiseren woonvisie. De komende maanden zullen we ook het gesprek met de stad over de genoemde thema's aangaan. We verwachten dat we u de nieuwe woonvisie voor de zomer van 2015 aan kunnen bieden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

1. Uitgangspunten actualisatie woonvisie

1.1 Aanleiding

In het door de gemeenteraad in december 2013 vastgestelde Meerjarenprogramma Wonen is aangekondigd dat de woonvisie zal worden geactualiseerd. De huidige woonvisie 'Kwaliteit van wonen' is in 2009 opgesteld; een tijd waarin de financiële crisis zich manifesteerde, maar waarvan de gevolgen voor de woningmarkt nog niet in volle omvang merkbaar waren. Al redelijk snel werd echter duidelijk dat de woningmarkt in een volstrekt andere dynamiek terecht kwam. Hiervan ondervinden we de gevolgen nog steeds.

De belangrijkste doelstelling van het woonbeleid blijft onveranderd: **we willen een stad zijn waar het voor een ieder goed wonen is**. Toch zijn er enkele ontwikkelingen die de aanleiding vormen om de woonvisie te actualiseren:

- In het licht van de crisis op de woningmarkt hebben we onze kwantitatieve doelstellingen voor de woningbouwproductie in regionaal verband naar beneden bijgesteld.
- De woningcorporaties in de stad hebben de afgelopen jaren gemiddeld 70 tot 80% van de woningbouwproductie voor hun rekening genomen. Door de economische omstandigheden en de maatregelen van het Rijk is de investeringscapaciteit en het speelveld van de corporaties drastisch ingeperkt. Dit heeft gevolgen voor zowel de doelstellingen van ons woonbeleid als de wijze waarop we deze doelstellingen kunnen bereiken.
- In 2014 loopt het Nieuw Lokaal Akkoord af en willen we nieuwe afspraken maken met de corporaties. Een actuele woonvisie met doelstellingen die recht doen aan de veranderende positie van de corporaties is hiervoor noodzakelijk.
- De provincie Groningen is een nieuw Omgevingsplan aan het maken en vraagt van gemeenten een actualisatie van de woonvisie. Voor het Omgevingsplan zijn er nieuwe woningbehoefteprognoses opgesteld. Deze prognoses bieden aanleiding om (ook in regionaal verband) de doelstellingen onder de loep te nemen.
- In 2013 is een uitgebreide analyse van de behoefte naar ouderen- en zorghuisvesting in Groningen uitgevoerd. Samen met de aanstaande decentralisaties in het sociale domein is een heldere visie op dit beleidsterrein van belang. Ook met het oog op nieuwe prestatieafspraken met de corporaties en eventueel andere partijen (in het sociale domein).
- In het coalitieakkoord is afgesproken dat de mogelijkheden onderzocht worden voor meer maatwerk in het kamerverhuurbeleid en voor een gebiedsgerichte aanpak verduurzaming. In de actualisatie van de woonvisie willen we dit meenemen.

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 uitgangspunten voor de wijze waarop we de stad en uw raad bij het actualisatieproces willen betrekken. De dilemma's waarover we met de raad in gesprek willen gaan zijn gemarkeerd en in tekstkaders weergegeven.

1.2 Algemene uitgangspunten voor de actualisatie

In de afgelopen jaren is veel onderzoek verricht naar de woningmarkt in en rond de stad Groningen. Zo is er in 2013 een grondige analyse uitgevoerd van ouderen- en zorghuisvesting en is voor de herziening van de grondexploitaties een uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de (toekomst van de) woningmarkt. We willen

voor de actualisatie van de woonvisie daarom zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande informatie en onderzoek en geen uitgebreid nieuw onderzoek (laten) verrichten.

Het resultaat van de actualisatie is wat ons betreft een heldere, beknopte visie die aangeeft waar we met het wonen in Groningen naar toe willen. Een visie die inspireert en partijen beweegt om te investeren in de stad. In lijn met het coalitieakkoord kiezen we voor een actieve aanpak die we samen met de stad willen vormgeven. Een aanpak waarbij we visie met concrete uitvoering combineren; pilots organiseren met bewoners, ontwikkelaars en corporaties rondom actuele thema's op het gebied van wonen. Een aanpak die recht doet aan de rol van de gemeente: niet alles willen bepalen, maar vooral faciliteren en inspireren zodat andere partijen ruimte krijgen om hun eigen rol goed in te vullen en te investeren in Groningen. Want de gemeente bouwt zelf geen huizen.

Tegelijkertijd zien we dat er een aantal inhoudelijke thema's zijn waar wel naar de gemeente wordt gekeken en waar wordt gevraagd om heldere kaders. Voorbeelden hiervan zijn het kamerverhuurbeleid, het aardbevingendossier, de manier waarop we in de stad met ouderen- en zorghuisvesting om willen gaan en de betaalbaarheid en beschikbaar van de sociale huurwoningvoorraad voor de mensen die het nodig hebben. Op deze thema's zullen we samen met de relevante organisaties en de stad moeten bepalen welke kant het op moet en wat voor stad we willen zijn. Het proces richten we in naar bovenstaande uitgangspunten.

2. Thema's voor de actualisatie van de woonvisie

2.1 Wonen in Groningen

In de afgelopen jaren is het inwoneraantal van de stad sterk gegroeid. Zo sterk dat de groei alle prognoses overtrof en onlangs de 200.000^e inwoner in de stad welkom werd geheten. Voor een groot deel komt dit door de populariteit van de stad onder jongeren vanwege de goede onderwijs- en culturele voorzieningen. Ook zijn er in de stad de afgelopen decennia veel gezinswoningen gebouwd, waardoor we steeds beter in staat zijn om gezinnen een plek in de stad te bieden. Het gaat bij 'wonen' niet alleen over de juiste woning op de juiste plek. Het gaat ook over de kwaliteit van de woonomgeving, het aanbod van (groen)voorzieningen in de wijk, een aantrekkelijke binnenstad en goede (fiets)verbindingen met het ommeland. En ook de hoogte van de energierekening bepaalt de mate waarin mensen in de stad op een prettige manier kunnen wonen.

Van belang voor het woonbeleid is het besef dat veruit het overgrote deel van de woningvoorraad die we over 20 jaar zullen hebben er *nu* al staat. Aandacht voor de bestaande stad is daarom essentieel. In de afgelopen decennia hebben we in nauwe samenwerking met corporaties, ontwikkelaars en inwoners van de stad veel energie in stedelijke vernieuwing gestoken. Hierbij werden we geholpen door het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing van het Rijk dat het mogelijk maakte om soms op grote schaal fysiek in te grijpen in buurten en wijken die dat nodig hadden. Ook is er de laatste jaren door woningcorporaties en particulieren veel geïnvesteerd in het verduurzamen van bestaande woningen. Met als resultaat dat de bestaande stad er over het algemeen goed bij staat, zowel wat betreft de woningen als de woonomgeving. Dat het ook wat betreft sociale aspecten relatief goed gaat, blijkt uit de Leefbaarheidsmonitor van de stad Groningen. De leefbaarheidsscores zijn tussen 1998 en 2012 in nagenoeg de hele stad sterk verbeterd.

Maar dit betekent niet dat we achterover kunnen leunen. Integendeel. Aandacht voor de bestaande stad blijft van belang. Er zijn buurten en wijken waar nog het nodige moet gebeuren, terwijl de beschikbare financiële mogelijkheden voor zowel de stad als de woningcorporaties steeds beperkter worden. Hierdoor zal het nagenoeg onmogelijk worden om op grote schaal (fysieke) maatregelen te nemen. We zullen dus nieuwe manieren moeten bedenken om te kunnen blijven investeren in de bestaande stad en om te voorkomen dat in de toekomst opnieuw grootschalige maatregelen nodig zijn. Voorbeelden hiervan zijn het wijkbedrijf Selwerd en nieuwe samenwerkingsvormen die ontstaan om sociale huurwoningen mogelijk te maken.

De stad zal de komende decennia een grote aantrekkingskracht uit blijven oefenen op jong en oud, samenwonenden en alleenstaanden, zelfredzamen en zorgbehoevenden. Nieuwbouw zal nodig blijven om in de vraag van (toekomstige) stadgers te voorzien. Dit blijkt ook uit het tempo waarin in 2014 weer nieuwbouwwoningen worden verkocht, zowel op inbreidingslocaties als in Meerstad. Maar ook nieuwe doelgroepen dienen zich aan: '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. Deze doelgroepen vragen om nieuwe woonvormen en de nieuwe woonvisie zal hierop een antwoord moeten formuleren.

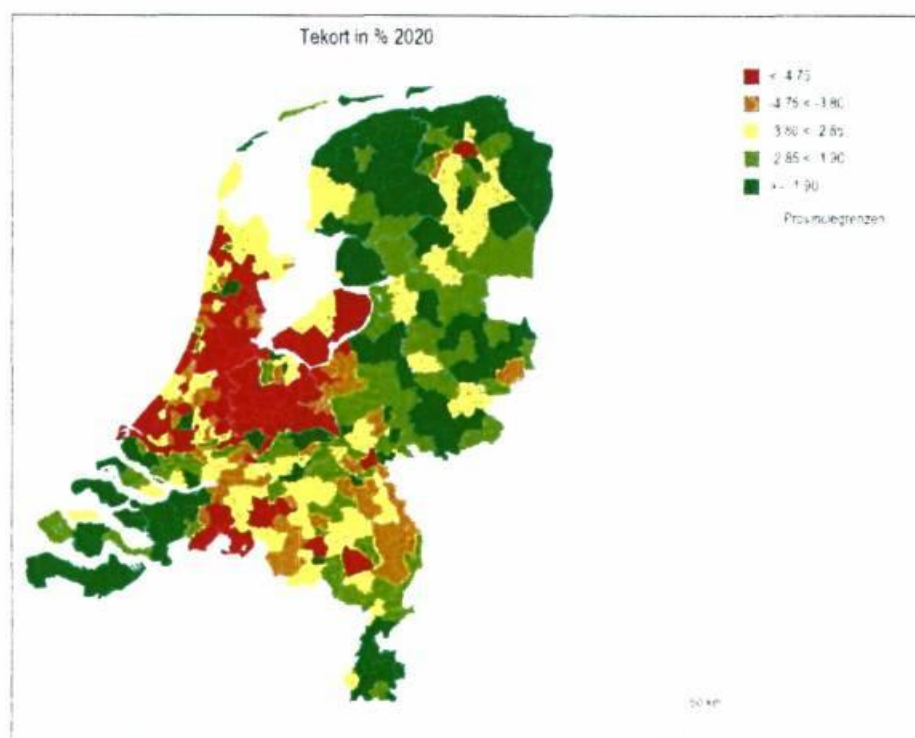
In onderstaande paragrafen geven we de belangrijkste thema's voor de actualisatie van de woonvisie weer.

2.2 Wat is het toekomstperspectief van de woningmarkt?

Ondanks de recente opleving van de woningmarkt bevindt de woningmarkt zich sinds het uitbreken van de financiële en economische crisis nog in zwaar weer. Door o.a. een laag consumentenvertrouwen,

terughoudendheid van banken bij het financieren van woningbouwprojecten, strengere hypotheekregels en een sterk afgenomen investeringscapaciteit van woningcorporaties is de vraag naar en productie van nieuwbouwwoningen in de afgelopen jaren sterk gedaald. Als reactie hierop hebben we in regionaal verband afspraken gemaakt over het naar beneden bijstellen van onze woningbouwopgave (naar 600 woningen per jaar, exclusief jongerenhuisvesting).

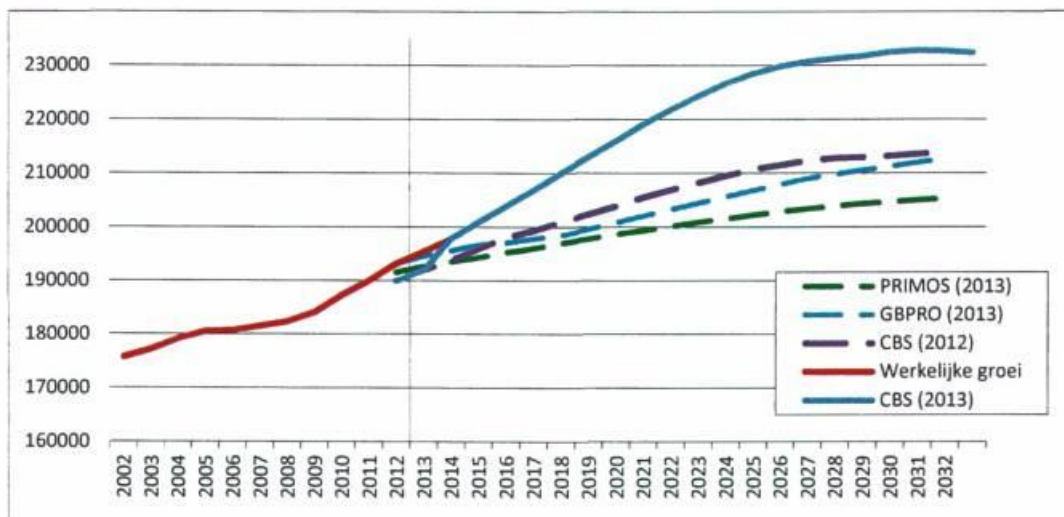
In 2013 hebben we een aanvullend woningmarktonderzoek uitgevoerd waaruit bleek dat het toekomstperspectief van de woningmarkt in de stad gunstig is. De afgelopen jaren is de woningbehoefte namelijk onverminderd hoog gebleven. Er is geen sprake van een afgenomen behoefte, maar van een uitgestelde woningvraag. Dit leidt tot een stuwmeer van 'verhuisgeneigde' huishoudens. In gebieden waar de woningbehoefte groot is, zal dit op termijn leiden tot een woningtekort die op kan lopen tot bijna 5% (zie afbeelding). Dit geldt ook voor de stad Groningen. Het tempo waarin de woningbehoefte kan worden omgezet in effectieve vraag wordt vooral ingegeven door vertrouwen in de markt, financieringsruimte en adequaat woningaanbod.



Woningtekort als percentage van de totale woningvoorraad in 2020 (bron: Ontwikkelingen in de kwantitatieve -woningvoorraad o.b.v. WoON2012, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)

Ook op langere termijn laten de prognoses een sterke groei van de stad zien (zie onderstaande grafiek). In de meest recente prognoses die door de provincie Groningen zijn gemaakt wordt zelfs verwacht dat de groei van de stad nog sneller plaats zal vinden dan tot nu toe wordt voorspeld. Wel is daarbij de vraag wat de kwalitatieve woningvraag is die achter deze groei schuilgaat. Nog meer dan voorheen lijken het de kleinere huishoudens (samenwonenden en alleenstaanden) die de groei grotendeels bepalen. Dit kan consequenties hebben voor het woningaanbod dat we de komende jaren op de diverse locaties in en rond de stad zullen moeten realiseren.

Wat betekent dit bijvoorbeeld voor Meerstad of voor de ontwikkeling van het Suikerunieterrein? En wat betekent de sterke toename van het aantal kleinere huishoudens voor de kwalitatieve woonvraag en de ontwikkelmogelijkheden van onze (binnenstedelijke) locaties?



Op dit moment wordt in regionaal verband een woningmarktonderzoek uitgevoerd waarbij de nieuwe prognoses nader worden bekeken. Het onderzoek richt zich op de bevolkingsmigratie, specifiek binnen de regio, maar ook daar buiten. Daarnaast wordt gekeken naar bevolking- en huishoudensprognoses per kern, waarna wordt ingezoomd op de kwalitatieve behoefte die bij deze huishoudens wordt verwacht. In de woonvisie zal nadrukkelijk aandacht aan dit thema moeten worden besteed. De eerste resultaten van het onderzoek worden medio maart 2015 verwacht.

2.3 Jongerenhuisvesting

Groningen is de jongste stad van Nederland. Van de totaal 200.000 inwoners zijn circa 65.000 mensen jonger dan 30 jaar (32,5%). Een groot deel van deze jongeren is student, in totaal wonen er ruim 35.000 studenten in onze stad. Jongeren zijn dus een belangrijke doelgroep voor ons. Deze jongeren willen we op een goede manier huisvesten. Veel studenten en jongeren vinden van oudsher onzelfstandige woonruimte in de particuliere woningvoorraad (kamers), maar de kwaliteit van deze kamers is niet altijd wat gewenst wordt, zeker in de verhouding tot de prijs. Om deze reden zetten we vanaf 2011 met "Campus Groningen" in op het toevoegen van vooral zelfstandige eenheden. De ambitie die we hebben gesteld zijn 4.500 eenheden tot 2015. Anderzijds proberen we met ons beleid voor particuliere kamerverhuur en de 15% norm het aantal woningen dat kamergewijs verhuurd wordt te beperken. Op basis van de ervaringen met ons beleid en de voortgang rondom 'Campus Groningen' zijn er verschillende dilemma's die bij het opstellen van de nieuwe woonvisie aan de orde komen.

Particuliere kamerverhuurmarkt en beleid 15% norm

De laatste twee jaren zien we dat de druk op de kamerverhuurmarkt afneemt. In feite kan iedereen die een kamer zoekt op tijd een kamer vinden. Dit is wellicht niet de kamer die helemaal voldoet aan de wensen, maar er is voldoende woonruimte voor jongeren. Dit wordt onder andere bevestigd doordat in 2014 het aantal aanvragen voor onttrekkingsvergunningen beduidend lager is dan voorgaande jaren. Bovendien krijgen we

geluiden vanuit de markt (corporaties en kamerverhuurders) over leegstaande kamers, ook in de piekperiode van september.

Tegelijkertijd krijgen we steeds vaker uit bepaalde wijken en buurten signalen dat de balans verstoord aan het raken is. Ondanks het feit dat de kamerverhuurmarkt relatief ontspannen is, neemt de druk in een aantal populaire wijken toe. Juist in wijken waar de 15% norm in vele straten al is bereikt.

De 15% norm is een generieke maatregel en geldt voor alle straten (behalve de binnenstad). De norm houdt geen rekening met het karakter van wijken qua opbouw van de woningvoorraad en de bevolking. Daarnaast kleven er aan de toepassing van de norm verscheidene haken en ogen. Zo wordt corporatief bezit meegeteld bij het bepalen van de hoeveelheid woningen in een straat, terwijl de onttrekkingsvergunningen juist voor particuliere woningen worden aangevraagd. Daarnaast hoeft voor een woning waarbij maximaal drie kamers kunnen worden verhuurd geen vergunning te worden aangevraagd. Ook worden er door verhuurders steeds manieren gevonden de norm te omzeilen (bijvoorbeeld door woningsplitsingen en optoppingen van bestaande kamerverhuurpanden).

Een andere ontwikkeling die afbreuk doet aan de werking van de 15% norm is dat door de invoering van de BAG sneller adressen worden toegekend aan woonruimten die daarmee als zelfstandig worden aangemerkt. Een woonruimte hoeft wat betreft de BAG tegenwoordig niet meer over alle voorzieningen te beschikken maar mag ook voorzieningen met andere woonruimte delen. Voor verhuurders is het daardoor gemakkelijker geworden om zelfstandige woonruimte toe te voegen en zo kunnen onzelfstandige kamers door bijvoorbeeld het plaatsen van een keukenblokje volgens de BAG een adres krijgen. Hierdoor ontstaan zelfstandige woonruimtes en huurders kunnen huurtoeslag ontvangen. Het is duidelijk dat hiermee de 15% norm kan worden omzeild. Bovendien neemt het aantal adressen in straten toe waardoor sowieso de 15% in een straat ruimer kan worden. We zijn nog aan het onderzoeken hoe zich dit verhoudt tot het bouwbesluit en wat de consequenties voor ons beleid zijn.

De 15% norm staat dan ook ter discussie en er is vraag naar meer maatwerk. Hierbij doet zich een aantal varianten voor:

- *Norm helemaal los laten en de markt zijn gang laten gaan.* De druk op de markt is niet hoog en het aanbod zal zich op basis van de vraag stabiliseren of zelfs afnemen. Een gevolg kan zijn dat het aanbod zich vervolgens voornamelijk concentreert in de meest gewilde wijken in en rond het centrum en de druk op minder gewilde wijken zal afnemen.
- *Norm juist aanscherpen en helemaal geen kamerverhuur meer toestaan (0%-norm)* en alleen nog met kwalitatieve hoogwaardige nieuwbouw aanbod toevoegen op de plekken die wij gewenst vinden. De vraag is of dit wenselijk is, aangezien dan een belangrijke doelgroep van ons woonbeleid, niet de mogelijkheid wordt geboden om overal waar ze willen te kunnen wonen. Bovendien is het de vraag hoe effectief dit zal zijn, aangezien de 15% norm in de praktijk door eerder genoemde ontwikkelingen vaak wordt omzeild.
- *Meer maatwerk in de toepassing en definiëring van de norm.* De huidige norm kent een aantal haken en ogen die in principe kunnen worden verholpen. Over het algemeen kosten deze maatregelen wel veel ambtelijke inzet (en dus kosten). Mogelijkheden zijn:
 - o Meldingsplicht instellen vanaf 3 huurders, zodat we beter zicht krijgen op aantal woningen dat kamergewijs verhuur wordt en op basis hiervan de 15% norm aanpassen; Nadeel is dat dit op zich geen effect voor de omvang van de kamerverhuur in straten waar de 15% al bereikt is.
 - o Verstrekken van tijdelijke vergunningen (bijvoorbeeld 5 jaar) met verlengingsmogelijkheid. Verlenging wordt alleen gegeven wanneer voldaan wordt aan voorwaarden. Bij bijvoorbeeld veel overlast kan besloten worden de vergunning niet te verlengen. Gevolg kan wel zijn dat huurders bij het niet verlengen van de vergunning andere woonruimte moeten zoeken. Juridisch dient te worden uitgezocht hoe dit met het huurrecht zit. Eventueel kan eigenaren een verlenging worden gegeven voor maximaal 2 jaar om hiervoor een oplossing te zoeken.

- o Een andere vorm van maatwerk is om corporatiewoningen in straten niet mee te tellen bij het bepalen van de 15%, omdat in de praktijk de onttrekkingsvergunningen alleen voor het particuliere deel van de straat worden aangevraagd. Dit kan namelijk concentratie van kamerverhuurpanden in een straat tot gevolg hebben.
- *Meer maatwerk op wijk, buurt en straatniveau.* Met maatwerk kan op basis van de opbouw en het karakter van een buurt worden bepaald welke ontwikkelingen in een buurt gewenst zijn. Er zijn voldoende gegevens en indicatoren op wijk en buurtniveau beschikbaar. Maar het is lastig om een objectief kader waaraan deze indicatoren kunnen worden getoetst op te stellen. Ook is de vraag in hoeverre dit juridisch houdbaar is. De volgende mogelijkheden zijn denkbaar:
- o Onttrekkingsvergunningen individueel toetsen op effecten leefbaarheid in een straat of buurt. In de gemeente Utrecht hanteert men bijvoorbeeld een omzettingsvergunning waarbij de gemeente per aanvraag een belangenafweging maakt. Daarbij weegt een aparte commissie het belang van de aanvrager af tegen het belang bij het behoud van de woning als zelfstandige woonruimte (volkshuisvestelijke toets). Ook wordt de leefbaarheid in de straat en buurt meegenomen bij de afweging (leefbaarheidstoets). Bij de leefbaarheidstoets kijkt de gemeente onder andere naar de weerbaarheid van de buurt, het onderhoudsniveau van het pand en de situatie in de straat. Ook neemt de gemeente het klachtenpatroon uit de buurten en het algemeen buurtoordeel uit de wijkenmonitor mee bij de belangenafweging. Het kan zijn dat de vergunning wordt geweigerd omdat de leefbaarheid wordt aangetast door het omzetten van de woonruimte. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het wenselijk om woningen in een bepaalde prijscategorie te behouden als zelfstandige woonruimte. Heeft een aanvraag betrekking op een woning die behoort tot een bepaalde prijscategorie dan wordt een omzettingsvergunning verleend wanneer de aanvrager bereid is compensatie te bieden. Uit een evaluatie door de gemeente Utrecht is gedaan blijkt dat de beleidsdoelen zijn bereikt. Nadelen zijn de beroepszaken en vele bezwaarschriften met betrekking tot de financiële compensatie en onduidelijkheid over de toetsing op het leefbaarheids criterium. Het toetsen op criteria als leefbaarheid en weerbaarheid is een lastige zaak, vanwege het subjectieve karakter.
 - o Op basis van criteria als bijvoorbeeld leefbaarheid, veiligheid, sociale draagkracht, bevolkingsdichtheid en overlast op voorhand wijken uitsluiten van kamerverhuur. Op dit moment geldt voor Selwerd nog een time-out. Andersom geldt voor de binnenstad geen 15% norm, terwijl de binnenstad ook een aantrekkelijk woongebied voor andere doelgroepen is. We merken dat ook hier de roep om een norm weerklinkt.
 - o Aanwijzen van straten waar de norm niet geldt en die in principe volledig naar kamerverhuur kunnen worden omgezet. Voor een aantal straten die al ver boven de 15% zitten (gerekend vanaf drie bewoners) en de balans tussen zelfstandige bewoning en onzelfstandige bewoning al verstoord is kan deze uitzondering worden gemaakt.

Hoe kijkt uw raad aan tegen bovengenoemde maatregelen? Welke vormen van maatwerk worden wenselijk geacht en zullen we in het kader van de woonvisie gaan onderzoeken (juridische haalbaarheid, benodigde ambtelijke inzet, kosten, etc.)? Aan welke maatregelen moeten we daarbij prioriteit geven?

Hoe gaan we om met Selwerd? Is de time-out nog actueel? En hoe kijkt de raad aan tegen het instellen van een norm in de binnenstad om meer mogelijkheden te scheppen voor andere doelgroepen in de binnenstad?

Nieuwbouw – Campus Groningen

In 2010 hebben we een ambitie gesteld van 4.500 eenheden te realiseren tot 2015. Onder de noemer BOUWJONG werken we aan deze nieuwbouwopgave en eind 2014 zullen we circa 2.000 eenheden hebben opgeleverd. We hebben onze ambitie dus niet gehaald. Belangrijkste redenen zijn de crisis en de

rijksmaatregelen waardoor onze belangrijkste partners, de corporaties, hun investeringsvermogen fors hebben zien afnemen. Omdat het vooral een kwalitatieve en niet kwantitatieve opgave is, leidt dit niet tot problemen in de huisvesting van jongeren. Juist ook door de toevoeging van nieuwe eenheden zien we dat de druk op de particuliere markt afneemt. Ook is er rondom de nieuwe kwalitatief hoogwaardige projecten geen sprake van overlast. Dit komt vooral doordat het vooral zelfstandige woningen betreft, en aspecten zoals het beheer en fietsparkeren goed zijn geregeld. Het beoogde effect van Bouwjong vindt dus plaats.

De komende tien jaren zullen de RUG en de Hanzehogeschool nog sterk gaan groeien. In de periode daarna zal de toestroom van jongeren uit de regio afnemen als gevolg van de krimp die zich daar zal manifesteren. De groei van de onderwijsinstellingen zal daarom in de toekomst vooral moeten komen van de internationale studenten en promovendi. Met initiatieven als de University College van de RUG wordt hard aan deze ambitie gewerkt. Maar een kwalitatief woningaanbod voor deze doelgroep is een noodzakelijke voorwaarde om deze kenniswerkers naar de stad te trekken. We zullen daarom kritisch moeten bekijken op welke wijze Bouwjong hieraan bij kan dragen.

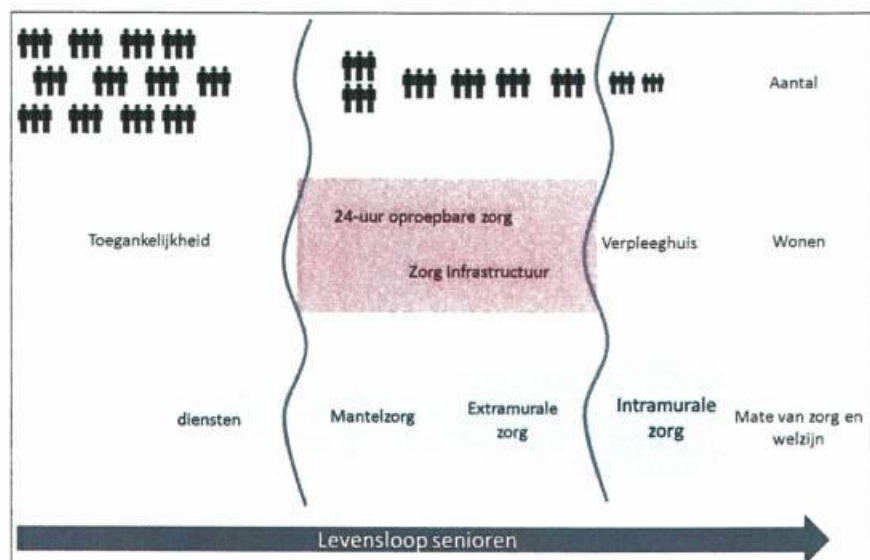
Ook op lange termijn zal er behoefte blijven aan de toevoeging van goede projecten voor jongerenhuisvesting. Het meest recente onderzoek naar de woonsituatie van jongeren heeft dit opnieuw bevestigd. In 2014 is een onderzoek uitgevoerd naar de woonwensen van jongeren in de leeftijd 18 tot 30 jaar. De meeste jongeren in de stad wonen op zichzelf, maar delen vaak voorzieningen binnenshuis (keuken, toilet, etc.). Niet studerende jongeren wonen iets vaker samen of nog bij hun ouders. Uit het onderzoek blijkt dat 58% van de jongeren wil verhuizen. Belangrijkste reden om te verhuizen is omdat de huidige woonruimte te klein is en dat ze zelfstandig willen gaan wonen (met of zonder partner). Zich storen aan burens of huisgenoten staat ook in de top drie. Jongeren wonen nu vooral in een boven- of benedenwoning of een flat. De jongeren die willen verhuizen willen graag naar een flat (appartement met meer kamers), een beneden- of bovenwoning, of een rijwoning. In principe is het zo dat jongeren die willen verhuizen meer zelfstandig en groter willen gaan wonen. Er liggen nog veel nieuwbouwprojecten 'op de plank' die in het kader van BOUWJONG zijn opgesteld. De vraag is hoe we van deze plannen concrete projecten kunnen maken. Hiertoe zijn we samen met ontwikkelende partijen en corporaties in gesprek met (buitenlandse) beleggers. In paragraaf 2.9 gaan we hier nader op in.

De behoefte aan kwalitatieve jongerenhuisvesting blijft groot. Tegelijkertijd zien we in de praktijk dat nieuwbouwprojecten op weerstand stuiten in bepaalde gebieden. Dit terwijl de projecten die al zijn gerealiseerd niet tot overlast leiden. Hoe gaan we met dit spanningsveld om?

Hoe kijkt de raad aan tegen de kwalitatieve opgave van Bouwjong in relatie tot mogelijke maatregelen op het gebied van de particuliere kamerverhuur?

2.4 Ouderen- en zorghuisvesting

Er speelt zich heel wat af voor ouderen en mensen met een beperking op het gebied van wonen en zorg. Door het scheiden van wonen en zorg in de AWBZ (algemene wet bijzondere ziektekosten) regelen cliënten zelf de betaling van woonlasten. Deze ontwikkeling speelt enerzijds in op de behoefte van mensen om langer thuis te blijven wonen en hun zorg thuis te ontvangen. Anderzijds gaat het om een financiële scheiding. Waar instellingen eerst overheidsfinanciering ontvingen voor wonen en zorg samen, ontvangen zij straks alleen financiering voor de zorgcomponent. De gevolgen zijn duidelijk: minder verzorgingstehuizen en ouderen die langer thuis wonen en daar eventuele zorg ontvangen. In onderstaand schema is te zien hoe de woonwens in relatie tot de zorgbehoefte vanaf ongeveer 67-jarige leeftijd gemiddeld genomen verloopt.

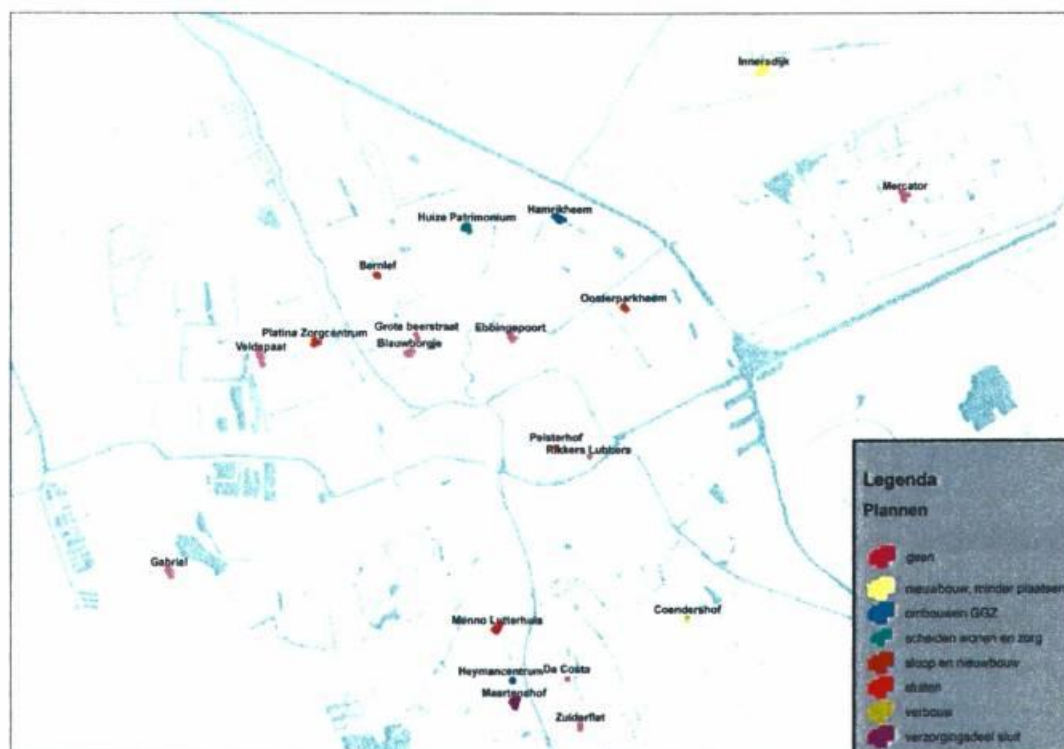


In eerste instantie kan het langer zelfstandig blijven wonen het noodzakelijk maken om (lichte) maatregelen aan de woning en de woonomgeving te treffen en ondersteuning/zorg te organiseren (mantelzorg of ondersteuning via de Wmo en/of Zvw). Het is in deze fase van belang dat, met name ouderen, tijdig woonruimte vinden die geschikt is voor deze aanpassingen. Pas als behoefte aan 24-uurs oproepbare zorg aan de orde is - en er onvoldoende mantelzorg en/of ambulante ondersteuning/zorg via de Wmo, Zvw - gaan mensen naar een woonzorgcomplex. In nog een later stadium kan opname in een verpleeghuis nodig zijn.

Binnen het sociaal domein wordt er veel werk verzet om de veranderingen in de zorg zelf in goede banen te leiden. Vanuit het fysiek domein zijn in 2013 de gevolgen van de ophanden zijnde wijzigingen in de zorg op het wonen in de stad in beeld gebracht voor dit moment en voor 2022; de analyse *Wonen en Zorg* en het *Woonwensenonderzoek (G)oud wonen*. Op basis van deze onderzoeken zijn in 2014 vier zeer goed bezochte wijkbijeenkomsten georganiseerd waarbij met ouderen het gesprek is aangegaan over de woonsituatie en -wensen van ouderen in de stad.

Uit de analyse bleek duidelijk dat de oude verzorgingshuizen in de stad geen toekomst meer hebben. Ouderen willen over het algemeen zelf zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen en als ze dat niet meer kunnen zijn er in principe voldoende woningen waar 24 uur oproepbare zorg (onplanbare zorg) kan worden geleverd ('verzorgd wonen'). De intramurale zorg die overblijft gaat over in de Wet langdurige zorg (Wlz) en blijft de verantwoordelijkheid van het zorgkantoor Menzis en de intramurale zorgaanbieders. Ook hiervan zijn er genoeg voorzieningen in de stad. Sterker nog; door de sluiting van het verzorgingsdeel van veel intramurale voorzieningen zal er zorgvastgoed leeg komen te staan en zal er naar een alternatieve invulling moeten worden gekeken (zie onderstaand kaartbeeld). Dit heeft de afgelopen jaren al geleid tot transformatie van voormalige verzorgingshuizen naar bijvoorbeeld jongerenhuisvesting (zoals in het Hunzerheem en de NEBO-flat).

We zien dat het beleid van Zorgen voor Morgen zijn vruchten heeft afgeworpen. Door onze jarenlange invloed op de kwaliteit en diversiteit in het woningbouwprogramma en de samenwerking met corporaties is de woningmarkt voor ouderen en zorgbehoevenden over het algemeen op orde.



Wel signaleert de analyse dat:

- het kwalitatieve aanbod in bepaalde wijken niet volledig aansluit bij de vraag vanuit die wijken, ook al zijn er in de hele stad voldoende geschikte woningen beschikbaar;
- met name in het noordwestelijk en noordoostelijk deel van de stad vraag en aanbod niet volledig matchen;
- voor mensen met een belastbaar inkomen boven de sociale huurgrens er een tekort aan geschikte huurwoningen in combinatie met zorg is;
- er een tekort is aan geschikte woningen voor mensen met psychische klachten (GGZ).

Een groot deel van de kwaliteitsvraag komt voort uit het feit dat de woonwensen van de toekomstige oudere verandert. Een belangrijke uitkomst van het onderzoek is echter dat 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. Er is dus sprake van een kwalitatieve mismatch.

De opgave waar we samen met corporaties, zorginstellingen en andere partijen voor staan is het bieden van goede en voldoende huisvestingsmogelijkheden voor alle ouderen en zorgbehoevenden. Hierbij moeten we ons bewust zijn van de grote diversiteit in woonwensen, zeker van ouderen. De opgave is uit te splitsen naar:

- enerzijds een goede afstemming tussen vraag en aanbod van de verschillende woningtypen om verhuisbewegingen op gang te brengen;
- anderzijds vraagt de extramuralisering van de zorg, samen met de trend van het langer zelfstandig blijven wonen, om de nodige maatregelen aan woningen en woonomgeving.

Aan de hand van de hiervoor weergegeven analyse en onderzoeken gaan we in de woonvisie beleid formuleren voor ouderen- en zorghuisvesting. Specifieke onderwerpen die daarbij aan bod kunnen komen zijn o.a.:

- het verbeteren informatievoorziening aan ouderen over hun woonsituatie en ontwikkelingen in het sociale domein die daarop van invloed zijn (een mooi voorbeeld is het project in Overijssel onder de noemer 'Lang zult u wonen');
- het bevorderen van de realisatie van mantelzorgwoningen zoals in de Curacaostraat;

- het toevoegen van woonmilieus in de vrije sector huur waar veel ouderen op aangewezen zullen zijn;
- huisvestingssituatie van GGZ doelgroepen.

Ook zullen we het onderwerp van ouderenhuisvesting specifiek aandacht geven door middel van een manifestatie waarbij we nieuwe woonvormen voor (o.a.) ouderen willen gaan onderzoeken. Hiermee geven we invulling aan de (ingetrokken) motie die tijdens het voorjaarsdebat op 25 juni 2014 aan de orde is geweest in uw raad. Meer over deze manifestatie is opgenomen in paragraaf 2.9.

We hebben jarenlang het beleid gehad waarbij we ouderen willen verleiden om naar een meer geschikte woning te verhuizen. Vindt u dit nog actueel, of moeten we juist inzetten op het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, ook al is de woning niet helemaal geschikt? Wat betekent dit vervolgens voor ons WMO beleid?

Hoe kijkt de raad aan tegen de huisvesting van doelgroepen van de GGZ? Enerzijds zoeken de instellingen naar woonplekken in bestaande wijken, anderzijds levert ook dit soms discussie op.

2.5 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

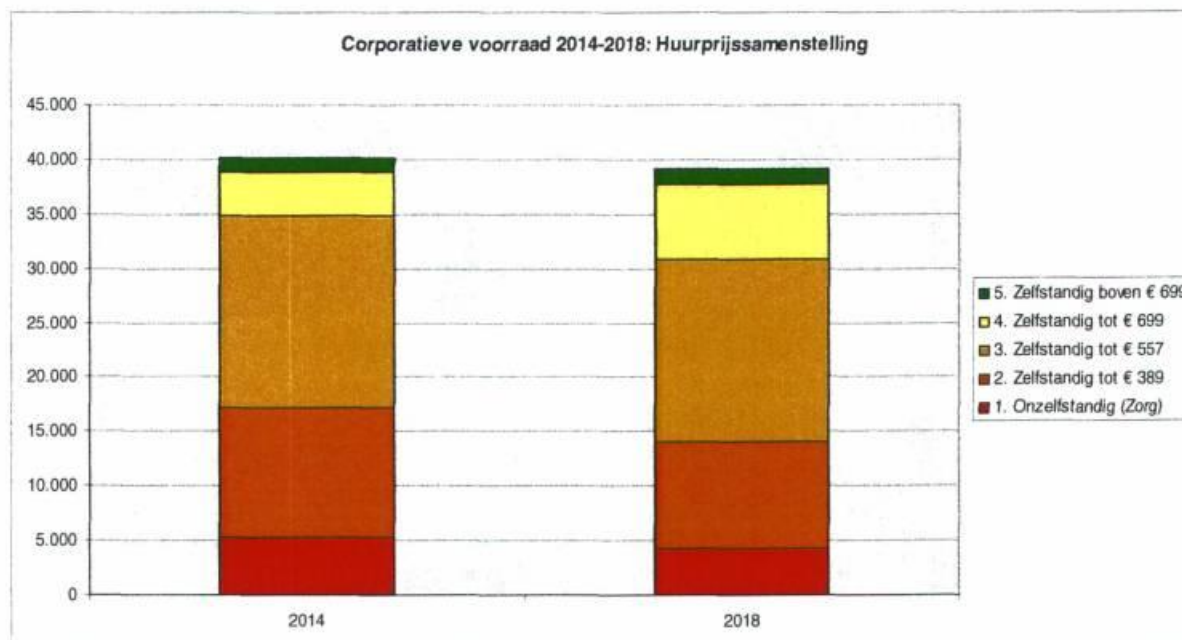
De woningcorporaties in onze stad dragen zorg voor het aanbod sociale huurwoningen in de stad. Via de gemeentelijke huisvestingsverordening, gebaseerd op de Huisvestingswet, zijn de regels opgesteld op welke wijze de sociale huurwoningen worden verdeeld. De afgelopen jaren hebben we bij het aanbod, via onder meer de afspraken van het Lokaal Akkoord, ingezet op een kwaliteitsimpuls. Niet perse meer, maar wel een kwalitatief goede voorraad in evenwichtige wijken. De regels in de Huisvestingsverordening over de verdeling zijn simpel: zoveel mogelijk eigen verantwoordelijkheid bij de woningzoekende door te kiezen voor een aanbod model, 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.

De tijden zijn in korte tijd echter fors veranderd. Het huidige kabinet beperkt de rol van de corporaties. Door het opleggen van zowel de verhuurdersheffing als het inperken van de reikwijdte van het taakgebied van de corporaties, kunnen corporaties minder investeren in nieuwbouw, moeten ze meer woningen gaan verkopen en kunnen ze niet meer verdienen door koopwoningen te bouwen. Ter compensatie biedt het rijk de mogelijkheid om de huur extra te verhogen t.o.v. van de inflatie en kunnen corporaties inkomensafhankelijke huurverhogingen opleggen. Ook dit zorgt voor een afname van de betaalbaarheid van de huurwoningvoorraad. Tegelijk zien we dat de economische situatie zorgt voor een toename van de doelgroep doordat de werkgelegenheid afneemt. Onderstaande grafiek laat deze verschuiving goed zien. De verschuiving is niet groot, maar is wel een verschuiving in een al krappe situatie.

Op basis van bovenstaande, en een nog veel uitvoeriger analyse die we in het najaar van 2013 samen met de corporaties hebben uitgevoerd, zijn er drie belangrijke dilemma's te onderscheiden:

Sturen op de woonruimteverdeling of de verantwoordelijkheid laten bij de woningzoekenden?

Met de nieuwe huisvestingswet, die per 1-1-2015 in werking treedt, moeten we ook onze huisvestingsverordening actualiseren. We kunnen de in de huidige opgenomen regels actualiseren, maar we kunnen ook kiezen voor een meer sturende invalshoek. Meer voorwaarden stellen aan de match tussen woning en woningzoekende, bijvoorbeeld als het gaat om inkomen, huishoudenssamenstelling, en eventueel criteria met oog op wijkbinding.



Ontwikkeling in samenstelling huurwoningvoorraad naar prijs a.g.v. sloop-, verkoop- en nieuwbouwplannen van de Groninger corporatie. Ook zijn de kabinetsvoornemens meegenomen om de huren bij mutatie op te trekken naar streefhuur en de huurtoeslaggrenzen jaarlijks te laten stijgen met de inflatie. Uit deze gegevens wordt duidelijk dat vooral de voorraad tussen de € 389,- en € 557,- afneemt en de voorraad in huurcategorie € 557, en € 699,- toeneemt.

Voor nu lage huren of investeren in lage woonlasten?

Corporaties moeten kiezen in het zo effectief mogelijk inzetten van hun geld. 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 voor de langere termijn voor lagere woonlasten, maar nu voor hogere huurlasten. Tegelijkertijd kunnen lagere woonlasten op termijn ook mogelijk sociale problemen voorkomen (onbetaalbare huren, schulden, huisuitzettingen, et cetera).

Investeren in een goedkope, eenzijdiger maar wat grotere huurvoorraad of investeren in een kleinere, gevarieerdere maar kwalitatief hoogwaardigere voorraad?

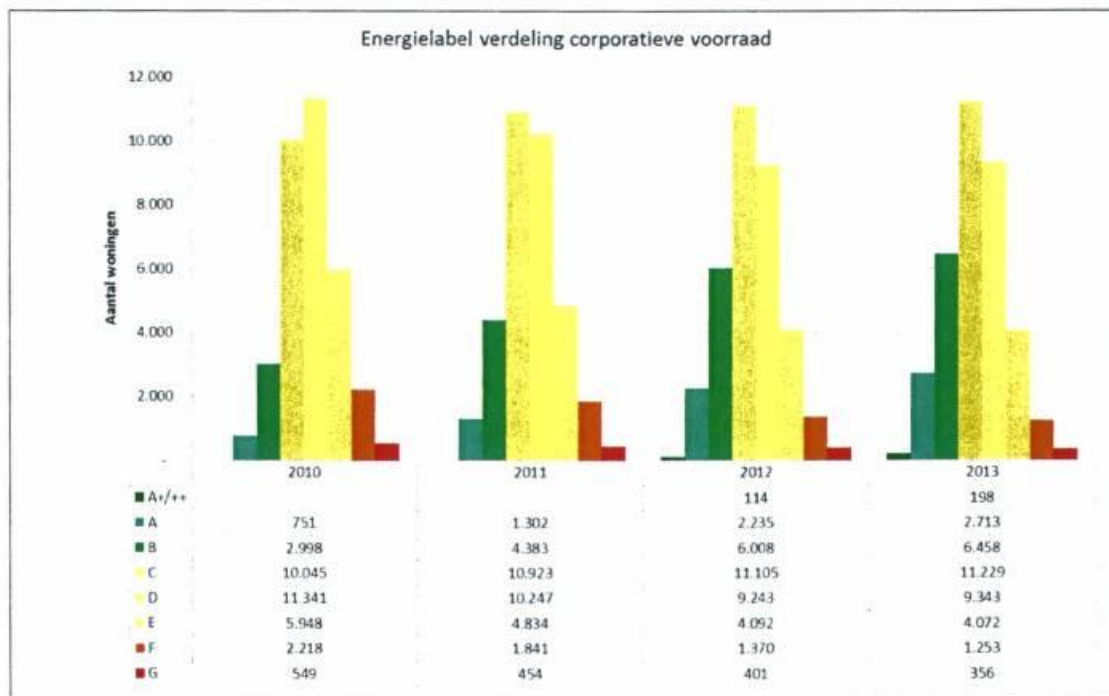
De omvang van de sociale huur kent een kwantitatieve en een kwalitatieve element. De afgelopen periode hebben we veel geïnvesteerd in een kwalitatieve verbetering. Voor de komende jaren is de vraag of we dat moeten en kunnen blijven doen. In de samenstelling van de voorraad zijn er meerdere knoppen om aan te draaien: 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.

In de actualisatie van de woonvisie willen we in overleg met de corporaties een antwoord geven op bovenstaande vragen.

2.6 Verduurzaming bestaande woningvoorraad

Woningcorporaties in de stad Groningen hebben tussen 2011 en 2013 bijna 5.000 woningen verbeterd. De woningen maakten hierbij twee of meer labelsprongen waardoor ongeveer 60% van de sociale voorraad beschikt over label C of beter. Dankzij deze verduurzamingslag, valt de energienota voor de huurder van een verbeterde woning gemiddeld € 31,- lager uit. De corporaties richten zich met de verduurzamingsmaatregelen

vooral op een betere isolatie van de woningen en zuiniger apparatuur. Daarnaast zijn er in de periode tussen 2011 en 2013 ongeveer 900 sociale huurwoningen van zonnepanelen voorzien.



Binnen de mogelijkheden die ze op dit moment hebben, willen de Groninger woningcorporaties deze aanpak voortzetten. Voor meer bewoners zal hierdoor het comfort worden vergroot terwijl op de energielasten kan worden bespaard. Dit willen de corporaties bereiken door gebruik te maken van de subsidies uit het Nationaal Energieakkoord. Om woningen evenveel energie te laten opwekken als de bewoners verbruiken, werken woningbouwcorporaties landelijk samen met bouwers in het project 'Stroomversnelling'. In mei 2014 zijn hiervoor de eerste testwoningen in Groningen opgeleverd aan de Voermanstraat. Lefier verbeterde een portiek met zes etagewoningen tot energie neutrale woningen. Zodra de evaluatie met de bewoners positief is, wil de woningcorporatie meer woningen op deze manier verduurzamen.

De vraag is of de inzet van de corporaties de komende jaren van hetzelfde niveau kan zijn als in de achterliggende periode. Zoals aangegeven is het investeringsvermogen van de corporaties drastisch beperkt en zal moeten worden gekozen waar de beschikbare middelen nog aan worden uitgegeven. Deze dilemma's zijn eerder in deze notitie geschetst. In het proces naar de totstandkoming van de woonvisie willen we deze dilemma's nader verkennen en in overleg met de raad en de woningcorporaties hier richting aan geven.

Ook zullen we bij dit thema in de woonvisie ingaan op de wijze waarop we onze ambitie zoals verwoord in ons collegeprogramma willen verwezenlijken: het opstellen van een gebiedsgerichte aanpak van de bestaande (particuliere) woningvoorraad. We zullen daarbij op zoek proberen te gaan naar een manier waarop we particulieren kunnen laten aanhaken bij de projecten die door corporaties worden geïnitieerd in buurten en wijken. Ook kijken we daarbij nadrukkelijk naar de rol van de EHBE (Eerste Hulp Bij Energiebesparing).

Hoe kijkt uw raad tegen de gewenste inzet van de woningcorporaties aan als het gaat om betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming van de bestaande voorraad? Waar zouden de corporaties het (beperkte) geld aan uit moeten geven? Lage huren op korte termijn, verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, of nieuwbouw voor jongeren?

2.7 Bijzondere vormen van wonen

Wonen op het water

Het thema wonen op het water kent een lange geschiedenis die vooral wordt gekenmerkt door discussies over het aantal ligplaatsen voor woonboten in de stad. Bij motie is bepaald dat er minimaal 434 vergunde ligplaatsen moeten zijn in Groningen. De gemeente geeft 'om niet' ligplaatsen uit aan de eerstvolgende op de wachtlijst, maar omdat vergunningen overdraagbaar zijn bij verkoop zit er weinig schot in het wegwerken van deze wachtlijst. Bovendien zijn er regelmatig ontwikkelingen die er voor zorgen dat ligplaatsen moeten verdwijnen (tram, zuidelijke ringweg, et cetera). We hebben in dergelijke situaties vaak geen alternatief dus moeten woonbootbewoners worden uitgekocht.

Ligplaatsen vertegenwoordigen een (grote) waarde en de verkoopprijs van een boot wordt bepaald door de ligplaats en de kwaliteit van de boot. Maar we kennen in de stad geen systematiek waarbij we de ligplaatsen beprijzen. Een financieringsbasis voor het maken van nieuwe ligplaatsen (waarvoor ruimte en geld nodig is) ontbreekt derhalve. Ook beschikken we niet over een kader hebben voor ruimtelijke kwaliteit op het water en ook daarom is het moeilijk om op plekken waar in potentie ruimte is voor ligplaatsen deze daadwerkelijk te maken.

Een andere relevante ontwikkeling binnen het wonen op het water is dat verschillende functies met elkaar wedijveren voor een plek op het water. Zo zijn er diverse ondernemers die graag gebruik willen maken van de diepenring. Waar dit als experiment wordt toegestaan, ontstaan vragen bij andere gebruikers van het water. Op ruim 50 van de vergunde ligplekken ligt een boot die commercieel wordt geëxploiteerd, vaak is hier de eigenaar niet de bewoner maar wordt er gebruik gemaakt van een constructie waarmee het uitgangspunt eigenaar=bewoner wordt omzeild.

Op 16 april 2014 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over hoe een woonboot moet worden beoordeeld. Hierbij legt de raad het zwaartepunt bij het criterium 'dat de woonboot is bedoeld om ter plaatse als woning te functioneren' Met dit criterium worden woonboten aangemerkt als bouwwerk en daarmee wordt een omgevingsvergunning noodzakelijk in plaats van de nu geldende vergunning op basis van de Verordening Openbaar Vaarwater. We onderzoeken op dit moment de gevolgen van deze uitspraak voor Groningen.

We willen in het kader van de actualisatie van de woonvisie expliciet aandacht besteden aan het wonen op het water. Thema's die daarbij aan de orde kunnen komen zijn het beprijzen van ligplaatsen en nieuwe mogelijkheden voor ligplaatsen en de ruimtelijke kwaliteit daarvan. Maar we willen dit wel zien in een breder perspectief op het gebruik van het water in de stad: welke kansen biedt het stedelijk water voor wonen, recreëren en commerciële functies?

Hoe kijkt uw raad aan tegen het beprijzen van ligplaatsen? Is het nog actueel om vast te blijven houden aan minimaal 434 ligplaatsen of moeten we naar een flexibeler uitgangspunt? En is de raad van mening dat er op het water enkel mag worden gewoond of is er op het water ook plek voor andere (commerciële) functies?

Woonwagens / stadsnomaden

Al sinds jaar en dag kent de stad net als veel andere steden bewoners die in woonwagens, caravans en andere mobiele huizen verblijven. Veelal vestigen deze bewoners zich op braakliggende terreinen op verschillende locaties in de stad (kraken). We hebben altijd een genuanceerd beleid gevoerd wat betreft door 'stadsnomaden' gekraakte locaties. Soms wordt er op verzoek van de eigenaar handhavend opgetreden, in andere gevallen wordt de situatie (langdurig) gedoogd. Ook zijn er gemeentelijke terreinen beschikbaar gesteld om structurele vestiging van deze groep mogelijk te maken. De laatste jaren is de omvang van deze groep

gegroeid waardoor de bestaande terreinen niet meer toereikend zijn. Dit heeft geresulteerd in een toename van gekraakte locaties en het optreden daartegen. De vraag die zich daarbij voordoet is of we opnieuw een gemeentelijke locatie beschikbaar willen stellen voor het huisvesten van deze bewoners. Vooruitlopend op deze discussie is onlangs een tijdelijke gedooglocatie aangewezen bij de Johan van Zwedenlaan direct ten zuiden van de spoorlijn Leeuwarden-Groningen. In de woonvisie zullen we nader op dit onderwerp ingaan.

2.8 Aardbevingen

De gemeente Groningen ligt aan de rand van het gaswinningsgebied en heeft zodoende in beperkte mate te maken met de gevolgen van aardbevingen. Diverse onderzoeken zullen de komende jaren duidelijk maken of aardbevingsbestendig bouwen aan de orde is in de Stad. Op 15 mei 2014 heeft het ministerie een interimadvies hierover uitgebracht om te voorkomen dat nieuwbouw in het kerngebied rondom Loppersum niet stil komt te liggen. In de Nationale Praktijkrichtlijn die begin 2015 wordt verwacht zal meer duidelijk worden over nieuwbouw en bestaande bouw. Op dat moment kunnen we bezien wat de consequenties zijn voor de woningbouw in en rond de stad.

Om de lasten en lusten van de gaswinning meer in balans te brengen heeft het ministerie circa 1,2 miljard euro beschikbaar gesteld voor de regio. De gemeente Groningen pleit ervoor om bij de besteding van deze middelen niet alleen te kijken naar veiligheid en techniek maar ook naar energiebesparing, comfortverbetering en het levensloopbestendig maken van huizen. Uiteraard blijft de veiligheid voorop staan. En wie door de aardbevingen schade lijdt heeft recht op compensatie. Echter, de toegekende middelen gelden niet voor de stad. Hierover zijn we in gesprek met het Rijk. In de woonvisie zullen we aangeven wat de consequenties van de aardbevingen voor ons woonbeleid zijn.

De meest recente aardbevingen laten zien dat de stad ook in het aardbevingsgebied ligt. Wat betekent dit voor onze inzet in het gesprek met het Rijk? Hoe gaan we hiermee om in relatie tot onze buurgemeenten waarvoor al wel een (financiële) afspraak is gemaakt?

2.9 Hoe gaan we doelstellingen van ons woonbeleid realiseren?

Naast de bovengenoemde inhoudelijke thema's willen we bij de actualisatie van de woonvisie ook ingaan op de wijze waarop we ons woonbeleid samen met andere partijen in de stad willen realiseren. Als gemeente bouwen we immers zelf geen huizen, maar zijn we afhankelijk van ontwikkelaars, woningcorporaties, beleggers en particulieren. En 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 min of meer noodgedwongen steeds meer terug. Banken en beleggers staan niet meer in de rij om grote woningbouwprojecten te financieren. De tijd van grootschalige ontwikkeling van woningbouwlocaties waarbij vooraf kon worden vertrouwd op goede verkoopcijfers lijkt voorbij.

Voor de woningcorporaties geldt dat zowel de beleidsruimte als het investeringsvermogen de afgelopen jaren drastisch zijn beperkt. De novelle van Blok waarin de aanstaande wijzigingen van de Woningwet worden uiteengezet zal dit proces versterken. Op grote lijnen komt de novelle er op neer dat corporaties 'terug in het hok' moeten en zich vooral moeten focussen op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en daaraan ondergeschikt maatschappelijk vastgoed. Het rijk streeft daarbij naar een strikt onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten om een gelijk speelveld met commerciële ontwikkelaars en verhuurders te creëren. Ook de verhouding van de gemeente ten opzichte van de corporaties zal veranderen. In de voorstellen komen de corporaties onder directe aansturing van de gemeente, waarbij 100.000+ gemeenten extra

bevoegdheden krijgen. De gemeente maakt vervolgens op basis van inzicht in de investeringsruimte van de corporaties concrete prestatieafspraken. In theorie kan dit wellicht kansen bieden, maar gezien onze traditie van samenwerking in Groningen zal dit waarschijnlijk weinig toevoegen.

Hoe dan ook, de rol van de corporaties is sterk veranderd en een stuk kleiner geworden. In een stad als Groningen waar de corporaties de afgelopen 10 jaar gemiddeld 70% van de woningbouwproductie voor hun rekening namen is dit een grote aderlating. Want de corporaties bouwden niet enkel sociale huurwoningen; ook (goedkope) koopwoningen en vrije sector huurwoningen werden gerealiseerd. Een product waar zeker in deze tijd een grote behoefte is. De vraag is in hoeverre commerciële partijen in het gat zullen springen dat door de corporaties wordt achtergelaten. Ook bepaalt de novelle de wijze waarop we met de corporaties vervolg kunnen en mogen geven aan het Nieuw Lokaal Akkoord.

Hoe kijkt de raad aan tegen de relatie met de woningcorporaties in de stad? Moeten we onze prestatieafspraken per corporatie in een minutieus en verplichtend investeringsprogramma gieten of kiezen we voor de wijze waarop we het al jaren doen: op basis van een gedeelde visie op de woningmarkt en op basis van vertrouwen?

Maar bovenstaande ontwikkelingen bieden ook kansen. We zien we in de markt nieuwe samenwerkingsverbanden ontstaan tussen partijen die nieuwe woonvormen willen ontwikkelen. Particulieren die samen een wooncomplex willen realiseren waar zowel koopwoningen als sociale huurwoningen in zitten. Waarbij men gericht is op het realiseren van een woonvorm waardoor in de toekomst makkelijk (mantel)zorg verstrekt kan worden. Ontwikkelingen waarbij de eindgebruiker meer en meer centraal komt te staan. Maar er ontstaan ook coalities van marktpartijen die de mogelijkheden voor sociale huurwoningen onderzoeken. Daarnaast signaleren we belangstelling van (soms buitenlandse) beleggers in Groningen. Maar Groningen lijkt voor deze partijen soms ver weg. Tegelijkertijd merken we ook dat er lokale en regionale investeerders zijn die op zoek zijn naar vastgoedprojecten. De vraag is op welke wijze we hier optimaal gebruik van kunnen maken.

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 hier een eerste goede stap gezet, door onder andere middelen ter beschikking te stellen voor het faciliteren van (bewoners)initiatieven voor nieuwbouw en projecten mogelijk te maken door projectfinanciering. Hier staat overigens tegenover dat de ISV-middelen die jaren lang hebben bijgedragen aan de stedelijke ontwikkeling na 2014 aflopen.

Manifestatie: nieuwe woonvormen in stad

Maar we willen verder gaan. Zoals we het in Groningen gewend zijn willen we met een manifestatie recht doen aan onze rol op de woningmarkt: partijen stimuleren en inspireren om woonwensen van (toekomstige) stadjes waar te maken. Het gaat daarbij onder andere om nieuwe vormen van ouderenhuisvesting (al dan niet collectief), maar ook om woonvormen die het wonen en (nieuwe) werken op een eigentijdse manier met elkaar verbinden en nieuwe woonconcepten voor kleine, op de stad georiënteerde huishoudens.

Met het organiseren van een manifestatie komt de ambitie los van het papier en kan concreet gewerkt worden aan noodzakelijke vernieuwingen op het vlak van het wonen. De manifestatie dient daarbij als platform, inspiratiebron, katalysator en aanjager voor een vernieuwende kijk op het wonen in de stad. Daarbij blijft het niet bij praten en plannen maken, maar ligt de nadruk op actie. De manifestatie wordt hands-on, sterk geworteld in de vraag en de praktijk en gericht op realisatie.

De manifestatievorm wordt niet voor niets gekozen. Zoals in deze notitie is weergegeven is de 'wereld van het wonen' nogal in ontwikkeling. Traditionele partijen trekken zich (noodgedwongen) terug, oude segmenten vallen weg en nieuwe dienen zich aan. De prognoses laten zien dat huishoudens steeds kleiner worden, dat er sprake is van een toenemende internationalisatie, vergrijzing en een steeds groter wordende groep die op meerdere plekken woont en werkt. Hierdoor veranderen woonwensen en verandert de manier waarop partijen die woonwensen realiseren. We willen met de manifestatie de zaken over de volle breedte van het traditionele ontwikkeltraject anders aanpakken

De Woonvisie en daarmee de manifestatie kijkt verder dan alleen het huis. Het kijkt zeker ook naar de woonomgeving en de bredere kwaliteit van wonen. Het beperkt zich niet tot een paar doelgroepen of wat leuke markten. Sterker nog, de diversiteit van het wonen vormt de basis, inclusief alle (bijzondere) niches: van huur tot koop, van woon-werk tot pied-a-terre, van duur tot goedkoop, van kluswoning tot kant-en-klaar, van gezin tot collectief, van jong tot oud, van gewoon tot aangepast, van nieuw tot herbestemming.

3. Proces en besluitvorming

Zoals al aangegeven willen we voor de actualisatie van de woonvisie vooral gebruik maken van bestaande informatie. Er is al veel bekend over het wonen in Groningen. En met deze kennis als vertrekpunt willen we vooral in gesprek met de stad bepalen waar het met het wonen in de stad naar toe moet. Hoe willen (toekomstige) stadjsers *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 wat voor stad we willen zijn.

Inhoudelijk gesprek met de stad

De komende maanden gaan we dit gesprek organiseren. Zo gaan we op het inspiratiefestival Let's Gro het gesprek met de stad aan over de toekomst van het wonen. Daarbij zal blijken dat deze toekomst al is begonnen. In de stad zijn er al veel initiatieven van bewoners zelf die proberen hun woonwens te realiseren; van particulieren die hun eigen woning duurzaam verbeteren tot ouderen die in groepsverband hun eigen wooncomplex willen realiseren.

Tevens zullen we rondom specifieke thema's het gesprek met de stad aangaan. Voorbeelden hiervan zijn jongerenhuisvesting (en het kamerverhuurbeleid) en wonen op het water. Onderwerpen die zo specifiek zijn dat ze vragen om inhoudelijke verdieping en verkenning met de relevante stakeholders. We merken dat er vanuit de stad zelf ook initiatieven zijn om het gesprek over bepaalde thema's aan te gaan. Dit juichen we uiteraard van harte toe en zullen we waar mogelijk ondersteunen. Door informatie- en discussieavonden te organiseren willen we de inwoners van de stad betrekken bij de in deze notitie genoemde thema's. Ook willen we hierbij de potentie van sociale media zoveel mogelijk benutten.

Naast thema's die de hele stad aangaan zien we dat in bepaalde wijken en buurten ook hele specifieke discussies de kop op steken. De behoefte van inwoners van de stad om mee te praten over de ruimtelijke ontwikkeling van de buurt neemt toe. De bewoners worden meer en meer producent van de woonomgeving dan enkel consument. Bij de actualisatie van de woonvisie willen we daarom in een aantal wijken een experiment starten om ruimtelijke vraagstukken, welstand, openbare ruimte en volkshuisvesting van een nieuw wijkspecifiek karakter te voorzien.

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 zoals de ouderenbonden, studentenorganisaties en de gehandicaptenraad betrokken.

Besluitvorming

Op basis van de informatie die we in het gesprek met de stad ophalen willen we begin 2015 een workshop met de raadscommissie Ruimte en Wonen organiseren. Tijdens deze informele bijeenkomst willen we op basis van de inhoudelijke verkenning op zoek gaan naar de (nieuwe) kaders en speerpunten van ons woonbeleid. Vervolgens zullen we deze kaders en speerpunten uitwerken in een aangepaste woonvisie. Het streven is om deze voor de zomer van 2015 ter besluitvorming aan de raad toe te zenden.

Vervolgafspraken

De woonvisie zal als basis dienen voor het maken van afspraken met de woningcorporatie over het vervolg van het Nieuw Lokaal Akkoord. De inhoud en het juridisch kader van deze prestatieafspraken zal mede afhankelijk

zijn van de wijze waarop de Novelle van minister Blok in concrete wetgeving wordt uitgewerkt. Onderwerpen waarover we afspraken willen maken zijn in ieder geval: betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen (incl. sloop, nieuwbouw en verkoop), jongerenhuisvesting, verduurzaming van de woningvoorraad, woonruimteverdeling, en de inzet in de gebiedsgerichte aanpak (wijkteams/sociale teams).

Voor de uitvoering van ons beleid voor ouderen- en zorghuisvesting bekijken we in overleg met de corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen of en hoe we onze afspraken in het kader van Zorgen voor Morgen gaan continueren.

... direct aan de slag!

In een visie kun je niet wonen. We willen daarom vooral aan de slag en het proces van de woonvisie combineren met concrete uitvoering; pilots organiseren met bewoners, ontwikkelaars en corporaties rondom actuele thema's op het gebied van wonen. We willen onze inzet van het bouwoffensief intensiveren en starten met de manifestatie. Deze aanpak doet recht aan de rol van de gemeente: niet alles willen bepalen, maar vooral faciliteren en inspireren zodat andere partijen ruimte krijgen om hun eigen rol goed in te vullen en te investeren in Groningen.