Meerjarenprogramma Wonen 2019 - 2022

1. Inleiding

In februari 2019 presenteerden GroenLinks, PvdA, D66 en CU het coalitieakkoord 'Gezond, groen, gelukkig Groningen'. Het akkoord geeft de keuzes en richting aan voor deze collegeperiode: de leidraad voor ons werk de komende jaren. Leefkwaliteit is het kernbegrip in het coalitieakkoord en is vertaald in vijf sporen:

Spoor 1: Mens Centraal
Spoor 2: Herwinnen van de openbare ruimte
Spoor 3: Groningen actief
Spoor 4: Energietransitie en wijkvernieuwing
Spoor 5: Groningen ontwikkelt zich

Deze sporen sluiten naadloos aan bij de omgevingsvisie "The Next City" die de gemeenteraad in oktober 2018 heeft vastgesteld: een lange termijnvisie op de ontwikkeling van de gemeente Groningen. De gemeente Groningen heeft vanaf 2019 ook een nieuw gezicht: het landelijk gebied en de dorpen van de voormalige gemeenten Haren en Ten Boer. In 2019 gaan we The Next City daarom uitbreiden met een visie op het landelijk gebied. In The Next City is het verhogen van de Groningse leefkwaliteit eveneens het samenbindende thema, langs de lijn van vijf opgaven:

1. Faciliteren groei van de stad;
2. De werkgelegenheid groeit mee in stad en regio;
3. De groeiende stad blijft leefbaar en aantrekkelijk voor álle inwoners;
4. De energietransitie wordt versneld;
5. Iedereen doet mee en helpt mee in een groeiende stad.

We hebben 20.000 woningen nodig en voorzien een groei van 15.000 banen. We willen in 2035 CO2 neutraal zijn en zo snel mogelijk van het aardgas af. We zien de energietransitie als motor van de wijkvernieuwing en gaan aan de slag met dorpsvernieuwing. We versterken de binnenstad en de bereikbaarheid van de stad. Juist in een compacte stad die steeds verder groeit en verdicht is versterking van de leefkwaliteit daarom van cruciaal belang. Niet alleen in nieuwe ontwikkelgebieden zoals het Suikerfabriekterrein en de Stadshavens maar vooral ook in de binnenstad en de wijkvernieuwingswijken. Hierin ligt ook nadrukkelijk de verbinding met het sociaal domein en het gebiedsgericht werken.

In de meerjarenprogramma's maken we de vertaling van de sporen uit het coalitieakkoord en de opgaven uit The Next City voor de komende vier jaar. We geven aan waar we (extra) inzet plegen en waarom en maken de financiële vertaling in de gemeentebegroting. Naast de bestaande meerjarenprogramma's Wonen, Verkeer en Energie introduceren we een programma Leefkwaliteit en vergroten we onze inzet op ruimtelijke economie in een programma Vestigingsklimaat. De inhoud van de programma's combineert bestaande inzet en nieuwe ambities, inclusief een financiële vertaling.

Bovenop de middelen voor de programma's voegen we structureel middelen toe aan het SIF. Naast de middelen voor de SIF-projecten (Binnenstad, Stationsgebied, Eemskanaalzone, Suikerfabriek, Oosterhamrikzone, Westelijke Ringweg, Wijkvernieuwing) worden ook de structurele (investerings) middelen uit de programma's wonen, verkeer, vestigingsklimaat en leefomgeving toegevoegd aan het SIF.

2. Uitgangspunten meerjarenprogramma wonen in Groningen

Vanuit het programma Wonen werken we aan de uitwerking van de, nu nog, drie huidige woonvisies (Groningen, Haren en Ten Boer) waarin het woonbeleid voor de komende jaren is verwoord. We willen een gemeente zijn met een voortreffelijk woonklimaat voor iedereen: jong en oud, samenwonenden en alleenstaanden, gezinnen, 'zelfredzamen', 'zorgbehoevenden', inwoners die hier al hun hele leven wonen en zij die hier tijdelijk verblijven. Al die verschillende groepen hebben hun eigen wensen en behoeften. Daarom streven we in onze compacte stad en dorpen naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken en buurten die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We hebben daarbij aandacht voor de kwantiteit maar vooral voor de kwaliteit van onze wijken, woningen en buurten.

Ontwikkelingen/kaders

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

We zien in de stad dat de woningmarkt volop in beweging is. De dynamiek op de woningmarkt in de stad is in rap tempo toegenomen. Verkooptijden van koopwoningen zijn korter dan een maand, prijzen zijn gestegen en woningen worden steeds vaker gezien als belegging. Ook voorspellen alle prognoses dat Groningen de komende twintig jaar zal doorgroeien (maar onzeker is voor de lange termijn na 2040). We houden rekening met een groei van maximaal 25.000 inwoners en 20.000 woningen. In de Woondeal die we met ministerie van BZK hebben gemaakt staan afspraken over het versnellen van de woningbouw, over de beschikbaarheid van betaalbaar woningaanbod en over de aanpak van excessen die het gevolg zijn van de krapte op de woningmarkt.

De dorpen Haren, Onnen, Noordlaren en Glimmen hebben circa 20.000 inwoners. Mede door de ligging ten opzichte van de stad Groningen hebben deze dorpen een typische forensenfunctie. Hetzelfde geldt voor het dorp Ten Boer. Het dorp is met circa 5.000 inwoners het centrumdorp van de voormalige gemeente Ten Boer. Verder liggen hier de kleinere dorpen als Garmerwolde, Lellens, Sint-Annen, Ten Post, Thesinge, Winneweer, Wittewierum en Woltersum. Volgens de bevolkingsprognose vindt nu de laatste groei van het aantal huishoudens in de dorpen van Ten Boer plaats. Groei en krimp is afhankelijk van allerlei factoren en blijft onzeker. In de nieuwe woonvisie zijn de dorpen in het landelijk gebied een belangrijk thema. Het is in ieder geval belangrijk om bij een beperkt aantal nieuw te bouwen woningen ervoor te zorgen dat bestaande woningen aantrekkelijk zijn en blijven.

Woonwensen veranderen voortdurend. Zo ook de omstandigheden die een rol spelen bij het vervullen van de woonwensen. Zo zien we dat door de grotere flexibilisering van de arbeidsmarkt de behoefte aan (vrije sector) huurwoningen is toegenomen. Voor een deel van de jongere generatie is bezitten van een eigen woning minder belangrijk dan voorheen. Daarnaast zien we een groeiende belangstelling voor het wonen in en rond de binnenstad, zowel van kenniswerkers als oudere huishoudens die graag nabij de voorzieningen in de stad willen wonen.

Huishoudens met een (langdurig) laag inkomen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Daarnaast heeft een deel van de huishoudens met een laag inkomen een verhoogd voor betaalproblemen. Jongeren en alleenstaande ouders met kinderen worden daarmee het vaakst

geconfronteerd. De focus op kerntaken, de strenge toewijzingsregels voor hogere inkomensgroepen en de passendheidstoets moeten er voor zorgen dat mensen met een laag inkomen in een betaalbare huurwoning terecht komen, maar ook dat lage inkomensgroepen steeds nadrukkelijker geconcentreerd in buurten wonen.

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

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

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

Foto van de gemeente

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

	Gemeente Groningen	**Groningen**	**Haren**	**Ten Boer**
Totale woningvoorraad	112.923	100.946	8.925	3.052
Waarvan corporatieve huur *	40.781	39.400	980	401

**exclusief Woonzorg, Mooiland en sociale huurwoningen in particulier bezit*

Eind 2018 zijn we gezamenlijk met de woningcorporaties gestart met een woonbehoefte- en woonlastenonderzoek voor de nieuwe gemeente Groningen. Het onderzoek moet zorgen voor meer en nieuw inzicht in de toekomstige woningbehoefte en gewenste voorraadontwikkeling voor de middellange termijn van de nieuwe gemeente. We tellen in dit MJP de opgave voor de drie voormalige gemeenten nog bij elkaar op.

<u>Groningen:</u>

Op basis van diverse prognoses houden we momenteel rekening met een groei van de gemeente van maximaal 25.000 inwoners en 20.000 woningen. Met onze samenwerkingspartners in de regio Groningen-Assen hebben we afspraken gemaakt over de groei van de woningvoorraad: Groningen

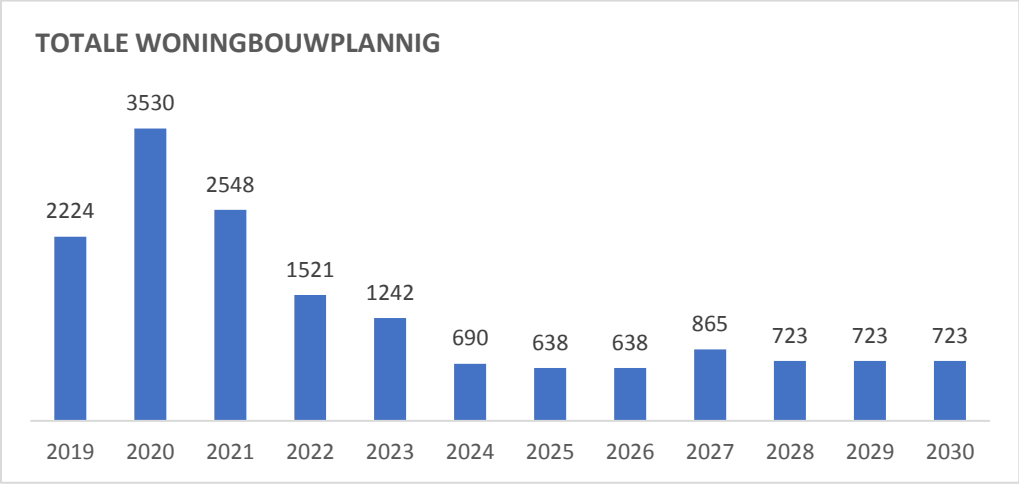
mag jaarlijks gemiddeld groeien met 600 nieuwbouwwoningen (exclusief jongerenhuisvesting). De opgave voor jongerenhuisvesting schatten we in op 450-500 zelfstandige eenheden per jaar. Met de corporaties is afgesproken dat zij aan de jaarlijkse groei bijdragen met netto 225 sociale huurwoningen per jaar (inclusief jongerenhuisvesting). De groei hebben we de afgelopen jaren niet gehaald. Daarnaast zouden er in Groningen (op basis van laatste regionale berekeningen) jaarlijks veel meer woningen (circa 1.500) moeten worden toegevoegd. Dit betekent dat we de komende jaren een inhaalslag moeten en kunnen maken. Uit de woningbouwplanning blijkt ook dat we de komende jaren ruim meer dan deze 600 woningen gaan bouwen.

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

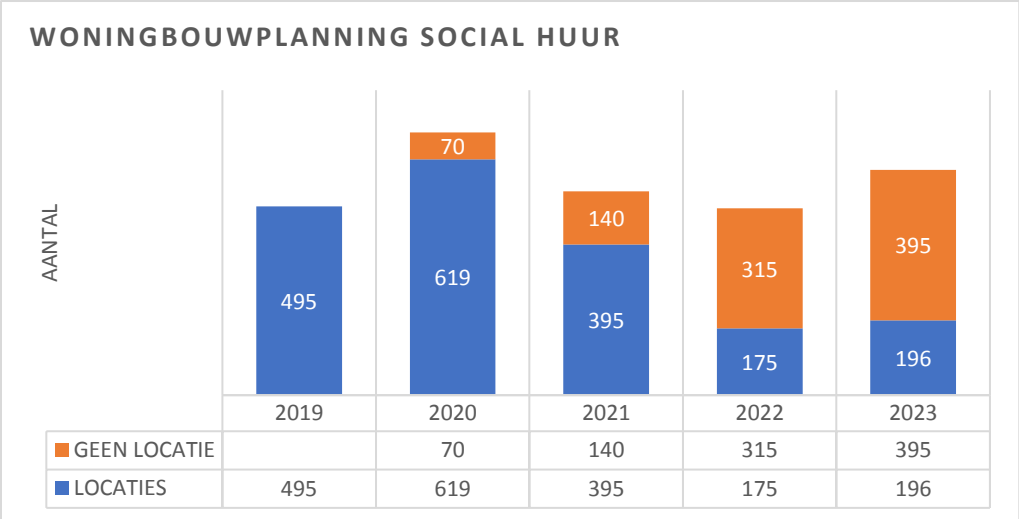
Ten Boer:
Voor Ten Boer geldt dat is gekozen om de laatste nieuwbouw te concentreren in het dorp Ten Boer. Er is nog een ruimte voor toevoeging van circa 16 woningen per jaar. Voor de andere dorpen is de woonbehoefte gericht op vervangende nieuwbouw op inbreidingslocaties. Het gaat dan om kwalitatieve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

Woningbouwplannen

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



In tegenstelling tot de totale woningbouwproductie is het woningbouwprogramma sociale huur in 2019 en 2020 concreter en worden de plannen op langere termijn onzekerder. Corporaties geven aan wel investeringsruimte te hebben, maar zit de opgaven in het goed benutten van de investeringscapaciteit en het vinden van geschikte locaties.



Kijkend naar de komende 5 jaar (2019-2023) zien we dat circa 33% van de plannen uit sociale huur bestaat. De eerste jaren ligt het iets onder de 30%, daarna juist boven de 30%. Met idee dat in de eerste jaren de realisatie sociale huur zekerder is dan de overige plannen gaan we er voor nu vanuit dat we op koers liggen om van de jaarlijkse woningbouwopgave 30% sociale huurwoningen te realiseren. Daarnaast wordt ook een deel van de sociale huur door andere partijen dan de woningcorporaties gerealiseerd, hier is alleen minder zicht en grip op.

3. Opgaven voor de komende jaren

Samen met de belangrijkste stedelijke ontwikkelingen vormen onze ambities binnen The Next City, gebiedsgericht werken en de woonvisies de basis voor onze opgaven. Vanuit het Coalitieakkoord zijn de volgende ambities en keuzes o.a. meegenomen als belangrijke basis en onderdeel van onze opgaven voor de komende jaren. Naast het uitvoering geven aan de wijkvernieuwingsplannen is de ontwikkeling van de nieuwe wijken zoals de Stadhavens en Suikerfabriekterrein een belangrijke opgave. In nieuwe wijken willen we dat er verschillende woningen en voor verschillende doelgroepen worden gebouwd. Voor de gehele gemeente geldt dat we streven om 30% van de totale woningbouwproductie in de sociale huur te realiseren. Naast een gemengd woningbouwprogramma is er aandacht voor de leefkwaliteit en kijken we samen met andere partijen, zoals ontwikkelaars, hoe we gezamenlijk kunnen bijdragen aan een goede inrichting van de openbare ruimte.

Daarnaast blijven we ons inzetten voor de versnelling van het nieuwbouwprogramma en gaan we door met ons beleid rondom jongerenhuisvesting. Dit betekent woonwijken ontlasten van verdere woningonttrekking en inzetten op nieuwbouw van kwalitatieve goede en betaalbare woningen.

3.1 Faciliteren van de groei

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

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

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

Naast de inzet op de groei van de compacte stad zetten we in op compacte dorpen. De groene ruimte tussen Groningen, Haren en Ten Boer koesteren we en wordt wat ons betreft niet bebouwd We blijven doorgaan met de lopende projecten in Haren en Ten Boer en voegen in Haren waar mogelijk woningen toe door inbreiding of transformatie. In de dorpen van Ten Boer werken we vanuit de versterkingsopgave samen met bewoners aan de bredere opgaven van de dorpen.

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

De belangrijkste activiteiten voor 2019

1. Actualiseren van de woonvisie

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

2. Versnellen van gebiedsontwikkelingen

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

- **Eemskanaalzone/Stadshavens:** we versnellen de planontwikkeling aan de noordzijde van de Eemskanaalzone. We geven invulling aan de in 2018 gesloten intentieovereenkomst en we maken in 2019 concrete afspraken over de ontwikkeling van een stedelijk woonmilieu in dit gebied in de vorm van contractvorming inclusief financiële en ruimtelijke vertaling. Daarnaast starten we met de planologische procedures.
- **Suikerfabriekterrein:** we vertalen de vastgestelde ontwikkelstrategie in een ruimtelijk kader voor het eerste deelgebied (ten noorden van de spoorlijn en exclusief het voorterrein). We koersen daarbij op het aanbieden van het voorontwerp bestemmingsplan van het eerste deelgebied, het voorontwerp Structuurvisie voor het gehele terrein en de bijhorende MER eind 2019.
- **De Held 3:** we starten de planvorming hiervoor op en willen in 2019 tot een intentieovereenkomst komen. We vinden het van belang dat na afronding van Reitdiep nieuw woningaanbod in het 'groene woonmilieu' realiseren aan de Westkant van de stad. Inzet daarbij is om een meer gemengd programma te realiseren.

3. Versnellen nieuwbouw (sociale en vrije) huursector

Het actuele uitvoeringsprogramma van corporaties voor ziet in de gewenste groei, namelijk een netto-ontwikkeling van 225 sociale huurwoningen per jaar. De uitvoering van de ambitie staat wel deels onder druk door de stijgende bouwkosten. Daarnaast is het van belang dat er ook voldoende nieuwe locaties voor het ontwikkelen van deze sociale en middenhuur beschikbaar zijn. Het streven is om van de jaarlijkse woningbouwopgave 30% sociale huurwoningen te realiseren. Hierbij kijken we naar een passend aandeel per locatie en toetsen we het doorlopend aan de stedelijke behoefte. Ook in de middenhuur is er een marktruimte van circa 5.500 woningen. Bij ontwikkellocaties die niet in eigendom zijn proberen we invloed uit te oefenen op het toevoegen van sociale en middenhuur als

onderdeel van het programma. We nemen dit streven mee in de actualisatie van de woonvisie en hierop volgend aanvalsplan (sociale en vrije) huursector.

4. Uitvoering geven aan convenant Jongeren- en studentenhuisvesting

We geven uitvoering aan het convenant Jongeren- en studentenhuisvesting waarin we gezamenlijk met onderwijsinstellingen, corporaties en studentenorganisaties een betere aansluiting realiseren tussen de vraag naar en het aanbod van jongerenhuisvesting. Dit gaat zowel om het organiseren van de piekopvang voor de zomer 2019 als het opzetten van een aanvullend bouwprogramma (met als richtgetal 1000-1500 extra kamers in 2025 bovenop de reeds geplande bouwplannen).

5. Instrumenten voor sturing op de woningmarkt ontwikkelen

Om meer grip op de woningmarkt te krijgen onderzoeken we instrumenten zoals de woonplicht en doelgroepenverordening onderzoeken. De motie toepassing van gemengd bouwen toets bij nieuwbouw sluit hier goed op aan. Hier komen we in het volgende meerjarenprogramma op terug. Ook onderzoeken we hoe we omgaan met de “kreukelzone” tussen enerzijds hotel/logies en anderzijds wonen. Hiervoor gaan we onder andere naar shortstay beleid kijken en onderzoeken hoe we met Airbnb om willen gaan.

3.2 De gemeente blijft leefbaar en aantrekkelijk voor alle inwoners

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

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

De belangrijkste activiteiten voor 2019

1. Uitvoering geven aan de vier wijkplannen en opstellen dorpsvernieuwingsplannen

Voor de Indische Buurt/de Hoogte, Selwerd, Beijum en de Wijert zijn de wijkplannen vastgesteld en is geld beschikbaar vanuit de coalitie. In 2019 zetten we in samenwerking met de corporaties de gezamenlijk opgestelde plannen om naar uitvoeringsprogramma’s met keuzes en prioritering. Daarbij bekijken we ook in hoeverre het huidige sociaal plan (bij herstructurering) nog voldoet en geven we aan hoe we de bewoners bij de verdere planvorming en -uitvoering betrekken. In Ten Post, Ten Boer en Woltersum werken we vanuit de versterkingsopgave samen met bewoners aan de bredere opgaven van de dorpen en stellen hier dorpsvernieuwingsplannen voor op.

2. Jongeren

De groep jongeren blijft groeien in de stad. Naast het blijven doorgaan met uitvoering van het programma Campus Groningen waarmee de groei aan studenten wordt opgevangen en jongeren goede en betaalbare huisvesting krijgen werken in 2019 aan:

- Inzet op goed verhuurschap en uitvoering van het nieuwe vergunningenstelsel voor kamerverhuur en verhuur van kleine appartementen om ongewenst verhuurdersgedrag stevig aan te pakken. Daarnaast blijven we controleren en handhaven op illegale kamerverhuur.
- Uitvoering van convenant jongeren- en studentenhuisvesting (zie ook 4. faciliteren van de groei).
- Het verbinden van Student en Stadjer blijven we o.a. doen door middel van WIJS (Wijk Inzet door Jongeren en Studenten). Studenten zetten zich namens WIJS op allerlei vlakken in, voor en met Stadjers. Het komend jaar wordt ingezet op meer studenten die praktijkervaring opdoen en bewoners die geholpen worden, het openen van een tweede locatie en het uitbreiden van het pand en de samenwerking in Paddepoel.

3. Wonen en zorg

Om aan de groeiende vraag van langer thuiswonende ouderen en kleinere huishoudens te voldoen denken we na over woonvormen voor verschillende generaties maar ook over alternatieve woonvormen voor bijzondere doelgroepen. Hierbij staan we uiteraard open voor initiatieven vanuit deze doelgroepen. Daarnaast blijven we huiseigenaren en huurders stimuleren om woning aan te passen en levensloopbestendig te maken (Lang zult u Leven). We gaan de uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijk opvang bevorderen. Onderzoek laat zien dat 25% kan uitstromen naar (begeleid) wonen. Het gezamenlijk opzetten van een transitiepunt met zorgpartijen, corporaties en gemeente moet vraag en aanbod beter bij elkaar brengen.

4. Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huur

We blijven ons richten op het beter beschikbaar krijgen van de voorraad gezinswoningen, specifieke aandacht voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen en het vergroten van de slaagkans voor starters. De experimenten lopen door in 2019 en evalueren we eind dit jaar. Op basis hiervan bepalen we mogelijke structurele maatregelen voor de woonruimteverdeling. Daarnaast werken we toe naar een gezamenlijk aanbiedingssysteem voor alle sociale huurwoningen in de nieuwe gemeente Groningen. Hiermee vergroten we de inzichtelijkheid en toegankelijkheid van de huurvoorraad voor hele gemeente.

In de 1e helft van 2019 is het onderzoek naar aanvaardbare woonlasten gereed. We verbinden de uitkomsten van het woonlastenonderzoek aan de uitkomsten en ervaringen rondom pilots preventie en vroegsignalering (zoals de Voorzieningenwijzer). Op basis hiervan stellen we doelen en maatregelen op waarbij we onderscheid maken tussen woningniveau gericht (onafhankelijk van wie er woont: bijvoorbeeld hoeveel goedkope voorraad is er nodig?) en gericht op de huishoudens die er wonen (preventief en curatief).

5. Bijzondere woonvormen: Skaeve Huse, Tiny houses

Skaeve Huse zijn een voorziening waarmee wordt voorzien in de behoefte waarin mensen die niet in een wijk of een reguliere voorziening kunnen wonen toch onderdak worden gebracht. In 2019 zullen we de planvorming voor een locatie oppakken. Voor Tiny Houses zijn verschillende locaties onderzocht. In 2019 pakken we de uitwerking van één locatie op.

3.3 De energietransitie wordt versneld

Zoals hierboven aangegeven willen we energietransitie combineren met de wijkvernieuwing om ook ruimtelijke en sociale doelen te behalen. In de vier wijkvernieuwingswijken betekent dit dat we deze aanpak integraal in de uitvoeringsprogramma's op gaan nemen. Maar ook in andere wijken willen de energietransitie gebiedsgericht oppakken en slimme combinaties maken. Hiermee gebruiken we de verduurzamingsopgave als instrument om de aantrekkelijkheid van bestaande woonwijken te versterken. Verduurzaming zorgt voor een betere woonkwaliteit en betaalbare woonlasten (op de lange termijn).

In onze routekaart hebben we beschreven wat er voor nodig is om onze doelstelling op lange termijn te kunnen realiseren. Voor de komende jaren gaan we dit concretiseren. Onder andere door in een aantal wijken concreet uitvoering te geven aan de energietransitie, met corporaties afspraken te maken over de verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad en daarnaast nieuwe instrumenten te ontwikkelen voor verduurzaming van de particuliere woningvoorraad.

De belangrijkste activiteiten voor 2019

1. Blijven intensiveren verduurzaming bestaande voorraad

We zetten de maatregelen op korte termijn door. Met name de corporaties gaan de komende jaren fors investeren in verduurzaming, conform de gemaakte prestatieafspraken. Daarnaast zetten we Groningen Woont Slim voort en blijven hiermee inzetten op de woningverbetering van de particuliere voorraad. Daarbij onderzoeken we nieuwe mogelijkheden om particulieren te ondersteunen (bijv. financiële arrangementen voor VvE's).

2. Masterplan Energietransitie

Met de corporaties stellen we een masterplan op waarin we aangeven hoe we de corporatieve voorraad op termijn willen verduurzamen en wat daar op korte termijn voor nodig is. Ook kijken we daarbij naar de 'no regret' maatregelen. Want we hebben nog niet voor alle wijken energietransitieplannen, maar de verbetering van de bestaande voorraad gaat wel door.

3. Warmtenet Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen

In deze drie wijken werken we aan de realisatie van het warmtenet en gaan we bekijken hoe we, naast de corporatieve woningvoorraad ook particulieren op het warmtenet aan kunnen laten sluiten.

4. Energietransitieplannen wijkvernieuwingswijken

Voor de vier wijkvernieuwingswijken gaan we versneld bezig met het opstellen van de energietransitieplannen. Daarnaast gaan we in 2019 werken aan handboek waarin we de energietransitie goed koppelen aan klimaatadaptatie, kwaliteit van de openbare ruimte, etc. Dit is niet alleen een leidraad voor de wijkvernieuwingswijken, maar juist ook voor andere wijken biedt dit handvatten en kaders voor de ruimtelijk kwaliteit die we nastreven.

Voor de zomer van 2019 wordt de raad geïnformeerd over de wijze waarop we de (wijkgerichte) aanpak van de energietransitie vorm willen geven.

4. Financiën

Er is jaarlijks € 2.000.000 beschikbaar vanuit de intensiveringsmiddelen Wonen. Vanuit deze middelen gaat € 350.000 naar cultuurhistorie. Het onderdeel Cultuurhistorie is ondergebracht in het nieuwe programma Leefkwaliteit en de middelen zijn hiervoor vanuit het programma Wonen beschikbaar. Daarnaast gaat € 500.000 naar het Stedelijke Investeringsfonds (SIF). Vanuit 2018 resteert daarnaast een budget van €311.000 dat is herbestemd voor 2019. Tot slot is 175.000,- extra structureel beschikbaar. Het totale budget in 2019 voor het programma Wonen komt daarmee uit op: € 1.636.000,-. Deze middelen worden in 2019 als volgt verdeeld:

Stimuleren en versnellen woningmarkt en sociale huur	**€ 456.000,00**
Betaalbaarheid en beschikbaarheid: sociale huur / woonruimteverdeling	
Beleidsontwikkeling: BP HWB 2, doelgroepenverordening, woonplicht	
Kwaliteit woningvoorraad: Groningen Woont Slim / verduurzaming	
Plankosten Reitdiepzone	
Doelgroepen	**€ 430.000,00**
Jongerenhuisvesting : WIJS / Leven in Stad/ Fietsklemmen / controle illegale kamerverhuur/huisvesting internationale studenten	
Wonen en Zorg: Lang zult U wonen, Huis van morgen	
Wonen voor kwetsbare groepen: Skaeve huse	
Overige Maatregelen Woonvisie / woningmarkt	**€ 750.000,00**
Erfgoednota: inventarisatie niet beschermd vastgoed	
Uitvoering Watervisie	
Opstellen nieuwe woonvisie / prestatieafspraken	
Totaal intensiveringsmiddelen Wonen 2019	**€ 1.636.000,00**

De €500.000 middelen beschikbaar in 2019 vanuit het SIF worden ingezet voor de uitvoering van het Actieplan Sociale huur. De middelen worden ingezet voor de planvoorbereiding van onder andere de volgende projecten:

- Vinkhuizen-Zuid;
- Helpman Noord;
- ALO;
- Nelf-terrein.

Elk jaar wordt met het volgende Meerjarenprogramma opnieuw bovenstaande specificatie gemaakt.