

RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2586459

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2012

Groningen, **18 MEI 2011**

Aan de raad,

Hierbij ontvangt u het tweede Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2012. In september 2010 heeft u het eerste Meerjarenprogramma vastgesteld.

In dit tweede Meerjarenprogramma continueren wij de ingezette lijn van het vorige Meerjarenprogramma. De focus van ons beleid ligt nog op dezelfde speerpunten. Op het gebied van doelgroepen zijn dit jongeren, gezinnen en ouderen. Daarnaast hebben we de algemene speerpunten Duurzaamheid, (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap en Wonen op het Water. Verder kijken we terug naar de nieuwbouwproductie 2010 en kijken we vooruit naar 2012 en de daarop volgende jaren.

Ondanks alle actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, met teruglopende nieuwbouw, matige verkoop en nog steeds een instabiele economische situatie, zien we geen aanleiding om onze inhoudelijke doelen te wijzigen. Ten eerste omdat de situatie in de stad Groningen er beter voor staat dan in veel andere delen van Nederland, ten tweede omdat wij van mening zijn dat onze inhoudelijke doelen nog steeds de beste koers zijn voor de stad, ook in deze economisch mindere tijden.

Uiteraard gaan we wel in op alle recente ontwikkelingen op de woningmarkt, en daar waar kan of nodig, kijken we ook of we maatregelen om onze doelen te behalen, kunnen versnellen of aanpassen. Om deze reden maken we jaarlijks een Meerjarenprogramma. Uiteraard houden we ook tussentijds de ontwikkelingen op de woningmarkt nauwlettend in de gaten.

De belangrijkste bevindingen uit het Meerjarenprogramma 2012:

- voor de doelgroep jongeren zijn er veel ontwikkelingen in gang gezet. In februari 2011 heeft uw raad het beleid hierover vastgesteld. De koers is duidelijk: we zetten in op regulering en spreiding van het aantal kamerverhuurpanden door vast te houden aan de ingezette lijn van maximaal 15% kamerverhuurpanden per straat, met een aantal uitzonderingen. Daarnaast zetten we in op de nieuwbouw van grootschaliger jongerenhuisvestingprojecten. Om de verwachte groei van het aantal studenten op te vangen én om de druk in de particuliere sector wat te verminderen. Samen met ontwikkelaars willen we dit realiseren. Een aantal van deze projecten wordt in 2011

opgeleverd, te weten de studio's aan het Bodenterrein, de eenheden aan de Lissabonstraat en aan de Eendrachtsskade. Verder wordt er hard gewerkt aan de ontwikkeling van andere projecten.

- Voor de doelgroep gezinnen is de ontwikkeling van het groenstedelijk segment van belang. De ontwikkeling van Meerstad is één van de belangrijkste projecten die inspeelt op dit woningsegment. De eerste woningen in Meerstad worden in 2011 opgeleverd. Uiteraard is het in de huidige economische situatie spannend of we de ontwikkeling van Meerstad kunnen realiseren binnen de gestelde ambities. In 2011 bekijken we de situatie rondom Meerstad en stellen waar nodig de grondexploitatie bij, waarbij we zoveel mogelijk proberen vast te houden aan de gestelde ambities en kwaliteiten. Daarnaast willen we in 2011 een aantal van de plannen van de intense laagbouw concreet uitwerken om ook aanbod te creëren in het centrumstedelijk segment, waar ook vraag naar is.
- Voor ouderen en mensen met een beperking blijven we inzetten op het programma Zorgen voor Morgen, inclusief het verleiden van deze groep om naar geschikte woonruimte te verhuizen. Dit ook met als doel om in de door hen achtergelaten woningen weer ruimte te creëren voor andere doelgroepen. We streven ernaar om deze groep een kans te bieden in hun eigen buurt te blijven wonen.
- In het kader van (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap zijn de afgelopen jaren meerdere succesvolle projecten gerealiseerd. In 2011 zijn er weinig nieuwe projecten in het kader van het Collectief Particulier opdrachtgeverschap. We willen hier impuls aangeven door onder meer in 2011 een conferentie te organiseren over Collectief Particulier opdrachtgeverschap. We willen dat minimaal 10% van de nieuwe woningen de komende jaren via (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd.
- Duurzaamheid is een belangrijk item in de stad, ook op de woningmarkt. In het kader van duurzaamheid zijn in 2011 twee belangrijke speerpunten vastgesteld: het Nieuw Lokaal Akkoord met daarin concrete afspraken over de ambities om de sociale woningvoorraad te verbeteren, en het Masterplan Groningen Energieneutraal. Dit is de basis voor onze maatregelen op het gebied van duurzaamheid in de woningvoorraad.
- Op het gebied van wonen op het water komen we in 2011 met een aantal uitgewerkte voorstellen, waaronder de aanpak van de Diepenring, de mogelijkheden voor extra ligplaatsen en de mogelijkheden voor beprijzing van de ligplaatsen.
- We hebben de afgelopen jaren de woningmarkt enige impuls kunnen geven door starters via een lening te ondersteunen bij het kopen van een woning. Het budget voor de starterslening is uitgeput. We gaan onderzoeken of er budget vrij te maken is om opnieuw startersleningen te kunnen verstrekken.

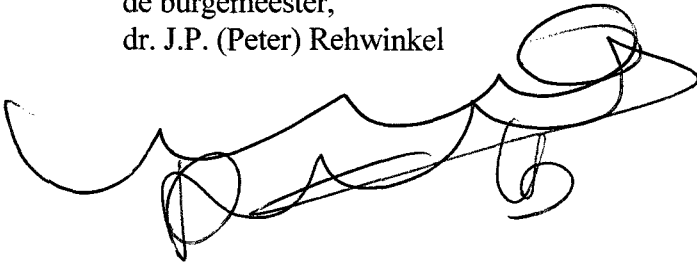
Wij vertrouwen erop met dit Meerjarenprogramma weer een heldere en duidelijke koers uitgezet te hebben, waar we met ontwikkelende partijen aan kunnen werken om de gestelde doelen te behalen.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

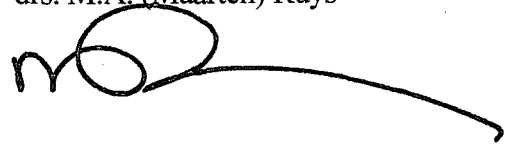
- I. het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2012 vast te stellen;
- II. dit besluit bekend te maken in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website, en te publiceren in de Groninger Gezinsbode.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

A complex, cursive handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

A handwritten signature in black ink, starting with a large circular loop followed by a long, straight horizontal line extending to the right.

*Meerjarenprogramma
Structuurvisie Wonen 2012
Gemeente Groningen
Mei 2011*

Inhoudsopgave

INLEIDING	3
ACTUELE ONTWIKKELINGEN	4
Kredietcrisis	4
Landelijke maatregelen woningmarkt.....	5
Lokale maatregelen woningmarkt	5
Afspraken Europa toewijzingsbeleid corporaties.....	8
Verkoopcijfers nieuwbouw	10
Ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad	10
ALGEMENE SPEERPUNTEN	12
Duurzaamheid	12
Collectief particulier opdrachtgeverschap	13
Wonen boven winkels.....	13
Wonen op het water.....	13
DOELGROEPEN	15
Gezinnen.....	15
Ouderen	19
Jongerenhuisvesting	21
UITVOERING	25
BIJLAGE: NIEUWBOUW 2010 EN VOORUITBLIK.....	26
Afspraken Regiovisie 2009.....	26
Afspraken NLA 2.0.....	26
Woningproductie 2010	26
Vooruitblik	27

Inleiding

De gemeenteraad van Groningen heeft in december 2009 de Structuurvisie "Kwaliteit van Wonen 2010-2020" vastgesteld. Hierin geven wij onze lange termijnvisie op het wonen in de stad. Centrale doelstelling is dat iedereen die dat wil in de stad moet kunnen wonen. De komende jaren ligt de nadruk meer op kwaliteit dan op kwantiteit. We richten ons vooral op toevoegingen in specifieke segmenten, het functioneren van de bestaande voorraad en de link met voorzieningen. We richten ons minder op het uitsluitend realiseren van aantallen nieuw te bouwen woningen.

In "Kwaliteit van Wonen" is aangekondigd dat er jaarlijks een Meerjarenprogramma Wonen komt. Daarin geven we aan, op basis van de gestelde doelen, welke concrete maatregelen getroffen worden om in te spelen op actuele ontwikkelingen in de woningmarkt. In dit tweede Meerjarenprogramma toetsen we de voortgang van de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in ons eerste meerjarenprogramma, vastgesteld in september 2010. Daar waar nodig passen we doelen of beleidsmaatregelen

aan. Hiermee hebben we een actueel kader voor de komende vier jaar, dat we uiteraard volgend jaar weer herzien.

Ten opzichte van ons vorige Meerjarenprogramma stellen we slechts kleine wijzigingen van beleid voor. We blijven nadruk leggen op drie doelgroepen: jongeren, gezinnen en ouderen. Met name op het onderwerp duurzaamheid zijn er de nodige ontwikkelingen geweest. Via het Masterplan Groningen Energieneutraal én de afspraken in het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord zijn er nieuwe ambities geformuleerd. Verder hebben we nog steeds te maken met de effecten van de economische crisis op de woningmarkt, alhoewel het in Groningen beter gaat dan in heel veel andere gemeenten. We stellen wel een aantal maatregelen voor om de woningmarkt te blijven stimuleren.



Actuele ontwikkelingen

In deze paragraaf zoomen we in op de belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt van het afgelopen jaar.

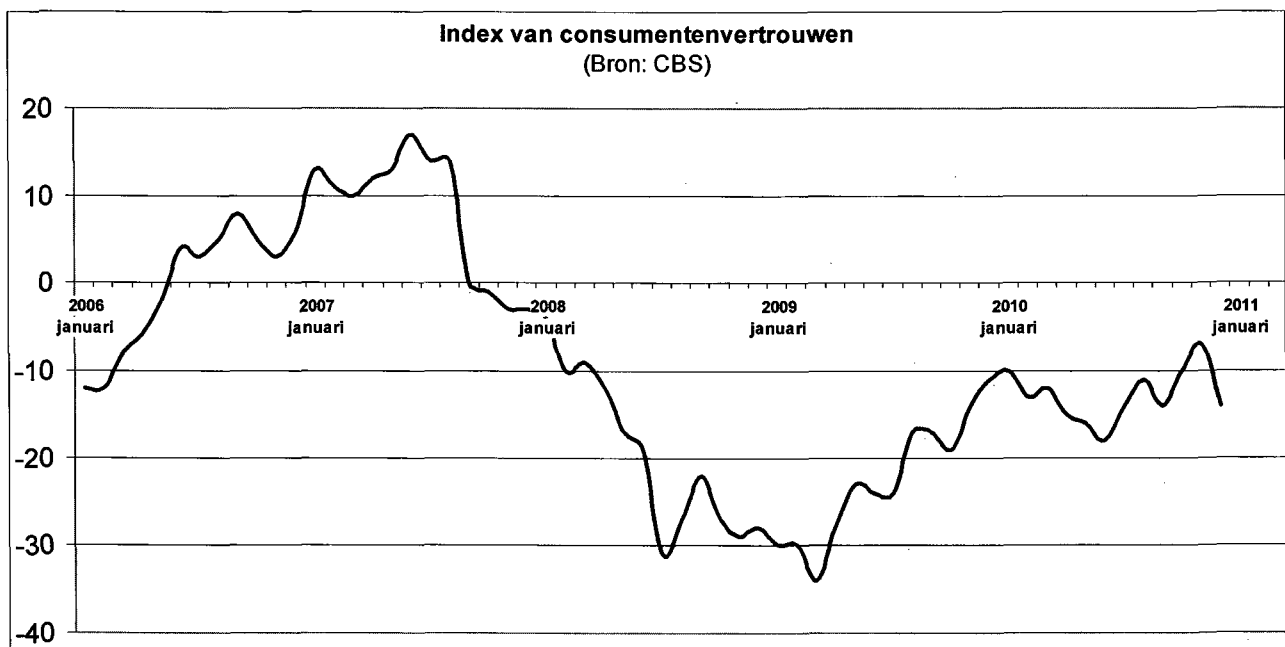
Kredietcrisis

Tijdens het opstellen van "Kwaliteit van Wonen" brak de wereldwijde financiële crisis uit. Deze crisis heeft een groot effect op het functioneren van de woningmarkt in Nederland en dus ook in Groningen. Nog steeds zien we dat deze crisis effecten heeft op de woningmarkt. Mensen wachten af met het kopen van een woning, woningen staan langer te koop en de verkoop van nieuwbouwwoningen verloopt moeizaam. Aan de aanbodzijde stellen ontwikkelaars en corporaties investeringsbeslissingen uit en geven financiers steeds moeilijker kredieten. Het consumentenvertrouwen heeft zich vorig jaar grillig ontwikkeld.

Tot de vorming van het nieuwe kabinet is het vertrouwen gedaald ten opzichte van januari 2010. Daarna lijkt de vorming over het nieuwe kabinet, met onder meer duidelijkheid over behoud van de hypotheekrenteaftrek, te zorgen voor een verbetering van het consumentenvertrouwen. Daarna daalt het vertrouwen weer.

De hypotheekrente is de laatste maanden weer licht gestegen en banken zijn strikter met inkomenseisen. Het consumentenvertrouwen is nu ruim drie jaar negatief. Wel zien we in Groningen dat de gemiddelde verkooptijd van woningen in de bestaande voorraad relatief kort is. In Groningen en omstreken staan woningen gemiddeld 88 dagen te koop. Landelijk is dit 145 dagen. Ter vergelijking: in Amsterdam staan woningen gemiddeld ook 88 dagen te koop, in gemeenten ten oosten van de stad, daar waar sprake is van bevolkingskrimp, gemiddeld 247 dagen.

Naast de ontwikkeling van het consumentenvertrouwen heeft de kredietcrisis verdergaande gevolgen. De bestedingsruimte van veel huishoudens neemt af. In ons vorige Meerjarenprogramma constateerden we een landelijke stijging van de doelgroep van beleid. In Groningen is dit niet het geval, blijkt uit gegevens van het Groningse woonruimteverdeelsysteem.



Landelijke maatregelen woningmarkt

Het huidige kabinet Rutte, aangetreden in oktober 2010, is niet van plan de woningmarkt grondig te gaan hervormen, ondanks de adviezen die ten tijde van het kabinet Balkenende IV door deskundigen zijn gegeven. Verder lijkt het erop dat een aantal maatregelen die zijn opgenomen in het huidige Regeerakkoord, zoals kooprecht voor huurders van sociale huurwoningen, niet haalbaar lijken. Andere maatregelen zijn moeilijk uitvoerbaar, zoals hogere huurstijgingen voor mensen met inkomen boven de €43.000,-. Het kabinet streeft ernaar om dit per 1 juli 2012 in te voeren. Verder wordt er gekeken naar mogelijkheden om in schaarse gebieden meer prijsdifferentiatie te bewerkstelligen in de sociale huursector, door aanpassing van het woningwaarderingstelsel. Beide maatregelen hebben naar alle waarschijnlijkheid overigens minimaal effect op de woningmarkt in de stad. Verder lijkt het kabinet niet van plan om de doorstroming op de woningmarkt met subsidies of nieuwe regelingen te stimuleren.

Per brief op 17 februari 2011 sprak minister Donner de verwachting uit dat in 2010 de bodem is bereikt in de woningbouwproductie. De komende jaren verwacht hij een stijging van de nieuwbouwproductie. Oorzaken voor een aantrekkelijke markt is voorzichtig economisch herstel en een toenemend consumentenvertrouwen. De nieuwbouwproductie in de stad is tot en met 2010 behoorlijk hoog geweest. Vanaf 2011 verwachten we juist een lagere productie. We doen er alles aan om te voorkomen dat de productie in de stad inzakt, maar alle signalen wijzen er wel op.

De aangekondigde bezuinigingen van het nieuwe kabinet zullen waarschijnlijk veel effect hebben bij de grootste werkgevers van de stad: de onderwijsinstellingen, gezondheidszorg en de (semi-)overheid.

Aandachtspunt is het investeringsvermogen van de corporaties. In de stad dragen ze in sterke mate bij aan de nieuwbouwproductie. De komende periode wordt het spannend of de corporaties dit kunnen blijven doen door de Europese afspraken met oog op staatsteun en de toenemende financiële druk die op hen wordt gelegd, onder meer door de bijdrage in de huurtoeslag vanaf 2014, conform het regeerakkoord. De Vogelaarheffing – waar alle corporaties aan meebetalen ten behoeve van de corporaties die in de wijken investeren – wordt in 2012 afgeschaft.

Lokale maatregelen woningmarkt

Met succes hebben we de afgelopen jaren de woningmarkt gestimuleerd met "Sturen op Snelheid". Voor de komende jaren houden we rekening met een mindere nieuwbouwproductie. Op basis van de kennis die we als gemeente hebben van de in ontwikkeling zijnde woningbouwprojecten, verwachten we de komende jaren dat er gemiddeld 800 woningen per jaar worden gebouwd. Dit is inclusief jongerenhuisvesting. Dit gemiddelde is onder de in de structuurvisie wonen genoemde bandbreedte van 950 tot 1350 woningen.

	2011	2012	2013	2014	2015
Gepland	900	1900	2600	2650	1400
Verwacht	800	900	700	1100	800

De belangrijkste redenen voor deze verwachting zijn:

1. Landelijk gezien wordt het economische klimaat gunstiger, maar wij houden rekening met gevolgen van bezuinigingen bij overheid.;
2. Terughoudendheid bij hypotheekverstrekkers;
3. De financiële mogelijkheden van corporaties staan fors onder druk. We zien dat alle corporaties hun projectportefeuille heroverwegen;
4. De banken zijn nog steeds zeer terughoudend bij projectfinanciering;

5. Per 1 januari 2011 is de EPC van 0,8 naar 0,6 verhoogd. Dit leidt er toe dat de gemiddelde v.o.n.-prijs met enkele duizenden euro's gestegen is;
6. De Rijksoverheid heeft financieel niets of nauwelijks meer te bieden. Er is geen BLS, WWI-stimuleringsimpuls of koopsubsidie meer. En de toekomst van ISV is na 2014 zeer ongewis.

Dit betekent dat wij als gemeentelijke overheid nadrukkelijk onze rol moeten pakken. Wij stellen de volgende maatregelen voor om de woningmarkt toch in beweging te houden.

1. Startersleningen

In 2010 zijn 67 startersleningen voor een bedrag van bijna € 1,7 miljoen verstrekt. Dit is een grote toename vergeleken met eerdere jaren. Zo'n $\frac{3}{4}$ van de leningen is in de bestaande woningvoorraad terechtgekomen; $\frac{1}{4}$ van de leningen is voor een nieuwbouwwoning. Het budget voor de startersleningen is in maart 2011 uitgeput geraakt. In het Revolverend Fonds is geen vrije ruimte om nieuwe leningen beschikbaar te stellen. Voor de begroting 2012 bekijken we of hiervoor nieuw budget beschikbaar kunnen stellen.

De Starterslening is een belangrijke schakel om met de versoberde hypotheek-verstrekking de woningmarkt op gang te houden en ook voor starters mogelijkheden te bieden om in te stappen. Bijkomend voordeel is dat het geld niet definitief weg is, maar wordt toegevoegd aan het revolverend fonds, uitgeleend en uiteindelijk weer terugkomt.

2. Koopgarant

Koopgarant wordt op dit moment vrijwel exclusief door corporaties aangeboden. Enkele andere gemeenten bieden zelf ook koopgarant aan (Almere, Zaanstad). Door als gemeente voor delen van de v.o.n.-prijs garant te staan kan de aankoopprijs verlaagd worden. Maar deze garantstelling moet wel

voorgefinancierd worden. Deze constructie kan ingezet worden bij eigen ontwikkelingen. Wij verkennen hiertoe de mogelijkheden. Uiteraard dient dit geen belemmering te zijn voor de koopgarantregeling die sommige corporaties hanteren.

3. Klant weer koning

In het hoofdstuk Algemene speerpunten onder het kopje Collectief particulier opdrachtgeverschap kunt u hierover meer lezen.

4. Gericht sturen op projecten

In de structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen' ligt de nadruk op kwaliteit. De projecten die de doelgroepen jongeren, gezinnen en ouderen bedienen hebben de komende periode prioriteit. We verwachten dat sommige projecten niet van de grond komen zonder stimuleringsmaatregelen.

De jongerenhuisvesting zal grotendeels door de corporaties gerealiseerd moeten worden. Dit gaat in bijna alle gevallen gepaard met een onrendabele top die bij aanvang afgeboekt moet worden. Door de veranderende omstandigheden hebben de corporaties steeds minder financiële ruimte. Het zal daarom lastig worden om alle projecten zodanig te ontwikkelen, dat deze onrendabele top behapbaar is. Het gaat veelal om locaties in bestaand stedelijke gebied waar veel kosten moeten worden gemaakt om de gronden bouwrijp te maken, de door ons gewenste parkeernormen soms moeilijk op eigen terrein op te lossen zijn en mogelijke andere belemmeringen. Zonder mogelijkheden voor een gemeentelijke bijdrage om de woningbouw te stimuleren, kan de ontwikkeling van voldoende locaties lastig worden.

De huisvesting van gezinnen vindt plaats in de uitleg en door middel van intense laagbouw in de bestaande stad. Dit laatste segment is financieel steeds moeilijker haalbaar door de veranderde

omstandigheden.

Daarnaast willen we ouderen verleiden te verhuizen, door op de juiste plekken de juiste toevoegingen te realiseren. De gewenste kwaliteit voor ouderen willen we zoveel mogelijk door de bouwers zelf laten realiseren, conform ons GWK. Maar er zijn soms projecten waar er dusdanig veel eisen zijn dat de ontwikkeling van het project niet meer rendabel te maken is. Als we van mening zijn dat dit project een belangrijke bijdrage levert aan de doelstellingen van ons woonbeleid, kunnen we dit met een financiële bijdrage dit ondersteunen.

Om bovengenoemde onrendabele ontwikkelingen mogelijk te maken beschikken we, conform het op 23 november 2010 door uw raad vastgestelde MOP ISVIII, jaarlijks over € 0,5 miljoen uit *ISV III* met als doel kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad te stimuleren. Voor 2011 willen we deze middelen inzetten voor het stimuleren van ontwikkelingen gericht op de drie groepen jongeren, gezinnen (met focus op intense laagbouw) en ouderen, daarbij zoveel mogelijk aansluitend bij de ambities in het kader van de wijkvernieuwing.

5. Regionale afstemming

In de afgelopen twee jaar is door veel gemeenten in de regio (soms fors) afgeboekt op grondexploitaties en zijn meerjarenplanningen aangepast. Zo hebben veel projecten een langere looptijd gekregen, zijn sommige projecten verkleind en zijn er projecten uitgesteld. Als de huidige negatieve trend van het aantal gebouwde woningen doorzet, zullen gemeenten financiële problemen krijgen en kunnen de af te boeken bedragen wel eens te hoog worden. Maar ook nu al zijn er gemeenten waarvoor de problemen onbeheersbaar dreigen te worden.

Besloten is om tot een set van afspraken te komen die eind 2011 moet leiden tot

een regionale woonvisie. Deze afspraken moeten er toe leiden dat ongewenste concurrentie wordt tegengaan en er voldoende woningen in de juiste segmenten op de markt komen.

6. Duurdere huur

De succesvolle verhuur van recent opgeleverde appartementen laat zien dat er een toenemende vraag is naar middeldure huur (€ 700- € 1000). In het grondgebonden segment is er nog nauwelijks aanbod in de vrije sector voorbereiding. In 2011 onderzoeken we de mogelijkheden van de vrije sector huur en of daarin ontwikkelingen zijn waarvan we de kansen beter kunnen benutten.

7. Ontwikkelbedrijf

Vorig jaar is het door de gemeente ontwikkelde project Park Reitdijk opgeleverd. Het ontwerp is, inclusief grond, verkocht aan een aannemer die het plan uitontwikkeld, verkocht en gebouwd heeft. In Meerstad is de gemeente met hetzelfde doel Waterwoningen aan het ontwikkelen. Dit zijn eerste projecten die we met het gemeentelijk ontwikkelbedrijf hebben opgepakt. We bekijken of we op deze wijze meer projecten kunnen oppakken. In de huidige marktsituatie zien we dat projecten soms blijven liggen. Met het ontwikkelbedrijf willen we projecten oppakken die in het kader van brede gebiedsontwikkeling van betekenis zijn voor de stad. Hiermee vervullen we min of meer de rol van projectontwikkelaar. Daarmee komen we ook weer dicht bij de afnemer (bijvoorbeeld een aannemer) en de gebruiker (bijvoorbeeld bewoner). We doen dit uiteraard selectief en kijken naar verschillende randvoorwaarden. Het dient een bijdrage te leveren aan ons stedelijk (woon)programma, maar ook andere gemeentelijke doelen dienen. Uiteraard moet de aanpak financieel verantwoord zijn.

8. Stand van zaken maatregelen MJP 2011

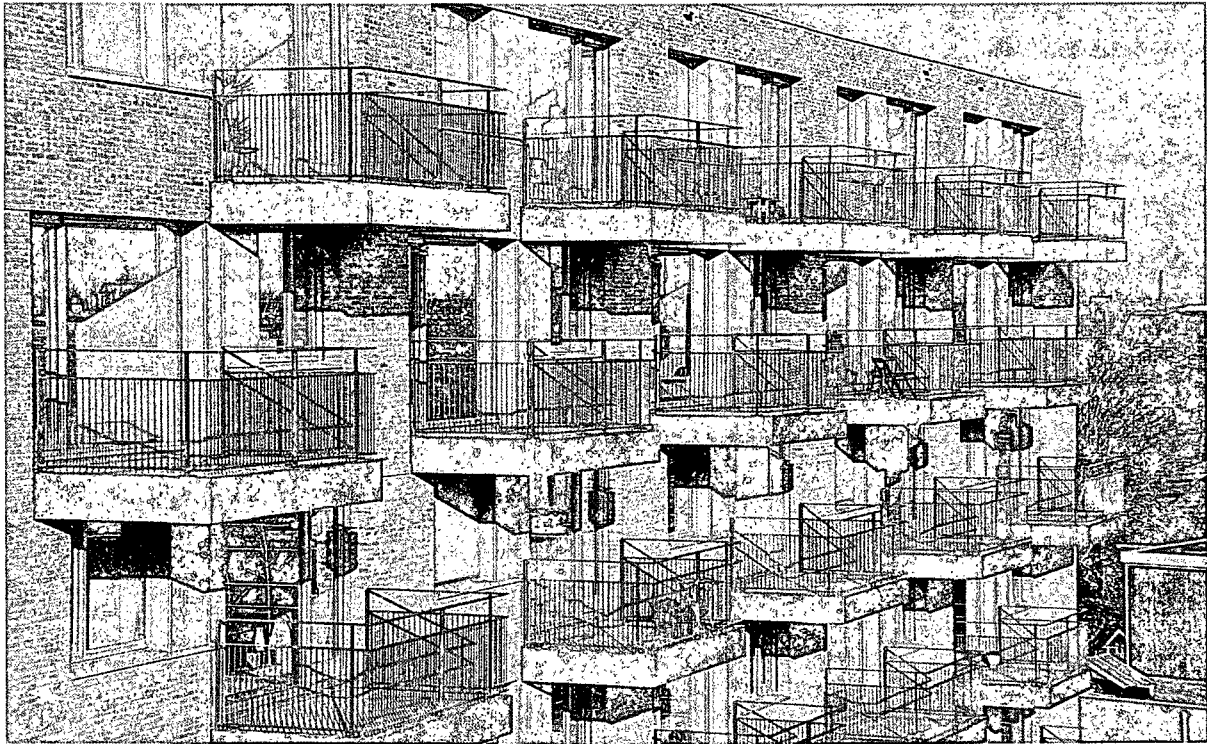
Hieronder de stand van zaken van eerdere maatregelen die we in ons vorige MJP hebben aangekondigd.

1. De Semmelweislocatie is inmiddels gestart. De planontwikkeling van de Bessemoerstrook is in volle gang. We verwachten dat hier de eerste werkzaamheden starten in 2012.
2. De startersleningen zijn met succes ook toegankelijk gemaakt voor bestaande koopwoningen. Inmiddels is de starterslening uitgeput.
3. Via het ministerie van WWI is via drie tranches in totaal €4,8 miljoen ontvangen om de woningbouw te versnellen. In Groningen zijn daardoor 576 woningen sneller in aanbouw genomen.
4. We hebben in 2010 onze nota grondbeleid vastgesteld. Daarin bieden we, in bijzondere situaties, de mogelijkheid aan om via een constructie met erfpacht woningen te ontwikkelen. In het afgelopen jaar is dit een paar keer ter sprake gekomen, maar ontwikkelende partijen hebben hiervoor uiteindelijk geen belangstelling getoond. Verder hebben we de ondergrens van de gronden voor woningbouw al vijf jaar gefixeerd en daarmee niet aangepast aan de inflatie. Verder verhuren we voor een tweetal projecten gronden ten behoeve van jongerenhuisvesting.

Afspraken Europa toewijzingsbeleid corporaties

De gemaakte afspraken met de Europese Commissie over het toewijzingsbeleid van de woningcorporaties in Nederland, zijn per 1 januari 2011 ingevoerd. Kern van deze afspraken is dat woningen die onder de sociale huurgrens vallen, voor 90% moeten worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 33.614. De overige 10% mag alleen aan hogere inkomens worden toegewezen bij bijzondere situaties. Corporaties registreren vanaf nu nauwgezet de inkomens, om elk risico uit te sluiten dat zij over de 90%-norm heen gaan. Maar al jarenlang worden sociale huurwoningen in Groningen voor meer dan 90% toegewezen aan mensen met een inkomen beneden de € 33.614,-. De uitvoering van de nieuwe Europese regels leidt in Groningen dus vooral tot een extra administratieve last. In een paar uitzonderlijke gevallen, zoals wijkvernieuwingsurgente met een te hoog inkomen, kunnen de regels tot lastige situaties leiden.

Ondanks dat de nieuwe Europese regels naar verwachting niet leiden tot grote problemen bij de uitvoering in de stad, zijn we geen voorstander van deze regeling. Te meer omdat er nu geen mogelijkheid meer is om in wijken met veel sociale huurwoningen enige menging van inkomen te realiseren.



Verkoopcijfers nieuwbouw

Na het dieptepunt in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in de tweede helft van 2008 en de eerste helft van 2009 is de verkoop van nieuwbouwwoningen daarna weer toegenomen en vervolgens gestabiliseerd.

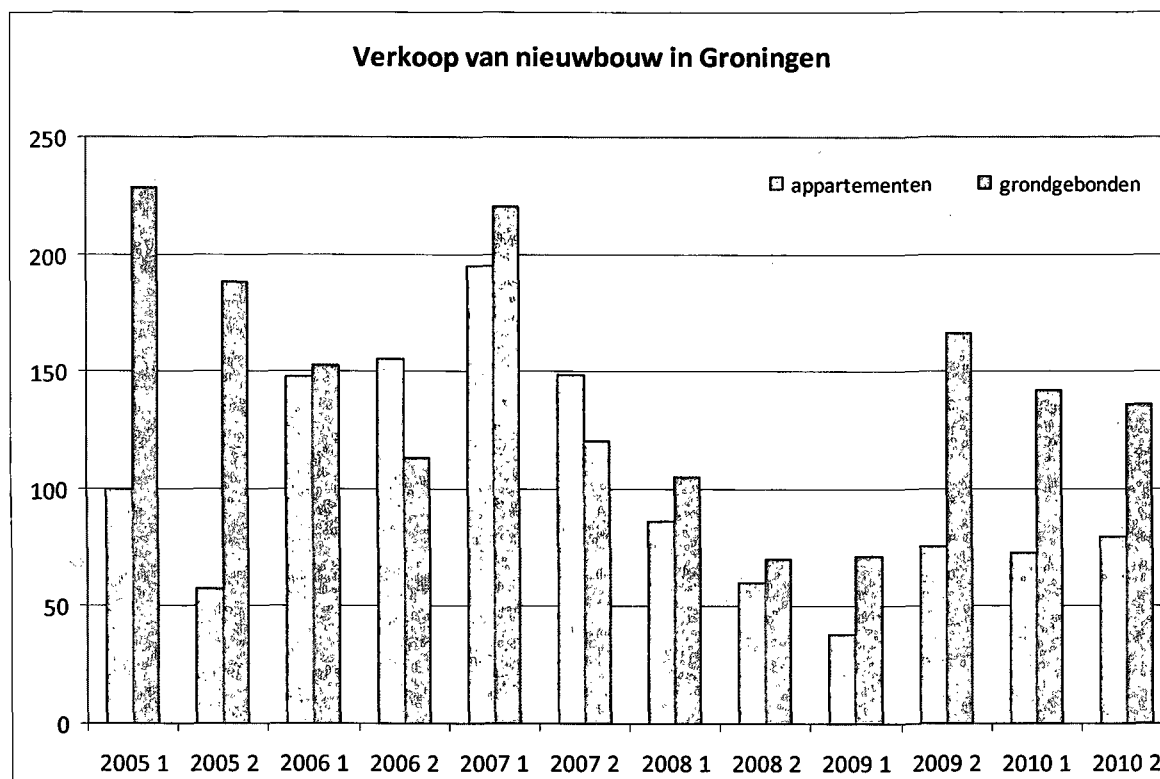
In 2010 zijn 430 nieuwbouwwoningen verkocht. In 2009 waren het er met 450 iets meer. Van de in 2010 verkochte woningen is grofweg tweederde een grondgebonden woning.

De grondgebonden woningen die binnen de gemeentegrenzen zijn verkocht, liggen vooral in bestaand stedelijk gebied. In het tweede halfjaar van 2010 is begonnen met de verkoop van de eerste woningen in Meerstad. Projecten die in gunstige zin opvallen zijn Helpermaar in het topsegment en Tuinwijk in het goedkope segment. De kavels in Waterwijk in Ter Borch zijn ook goed verkocht.

Ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad

De woningmarkt is een voorraadmarkt: in Groningen wordt jaarlijks niet meer dan 1,5% aan de woningvoorraad toegevoegd. Dit verklaart overigens mede waardoor het aanbod zich niet heel snel aan de vraag kan aanpassen.

Op basis van (voorlopige) cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) blijkt dat het aantal transacties in het eerste kwartaal van 2011 in de regio waarin Groningen ligt, met 6,2% is gestegen ten opzichte van het vierde kwartaal 2010. In heel Nederland is het aantal transacties met 14% gedaald. In totaal betreft het overigens in de regio Groningen 531 transacties. De helft van de transacties zijn appartementen. Hieronder vallen ook de beneden/bovenwoningen. In Nederland was dat 32%.

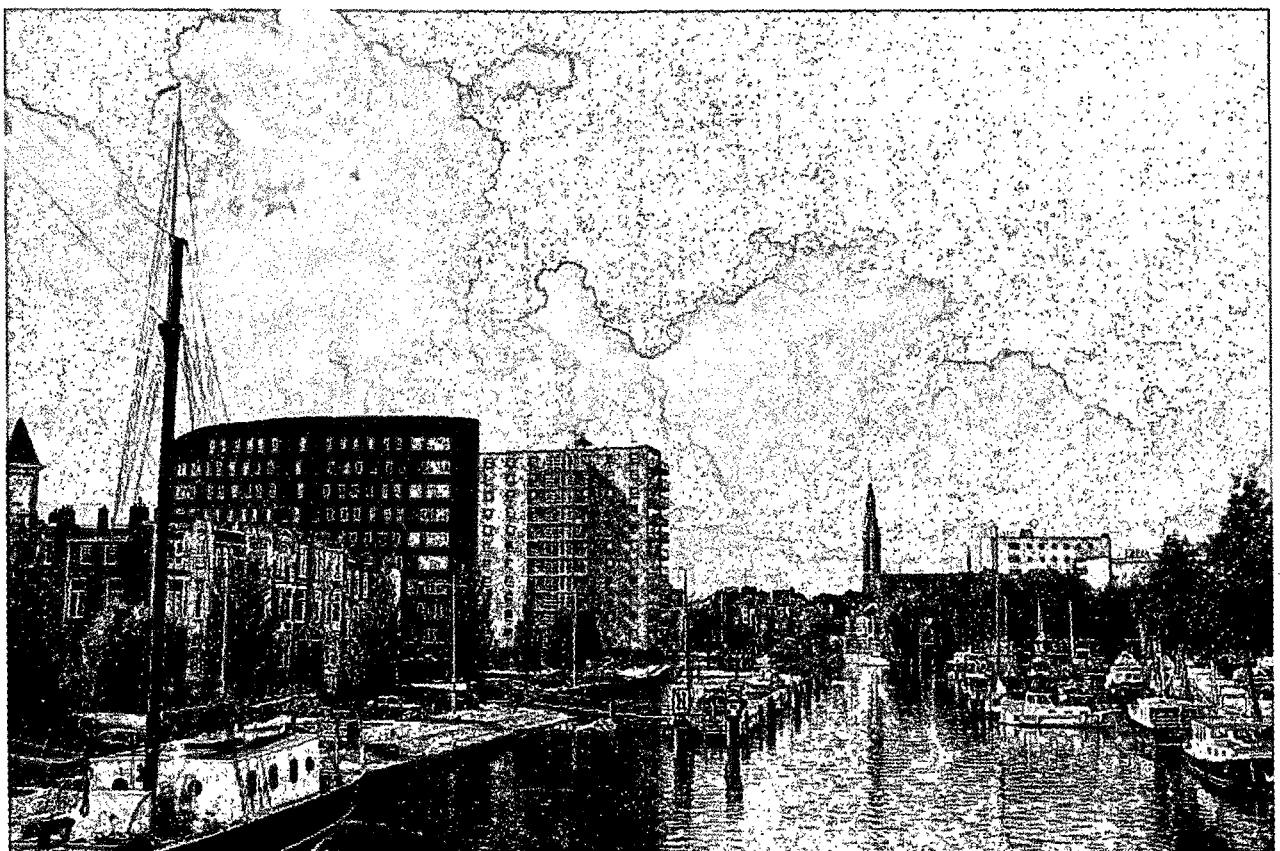


De verkooptijd in Groningen ligt onder het landelijk gemiddelde. In het eerste kwartaal van 2011 was de mediane verkooptijd 88 dagen (2 ½ maand) en daarmee één van de laagste van Nederland. In Nederland was deze 145 dagen (bijna 5 maanden). De verkooptijd is na drie maanden waar het redelijk stabiel lag, weer gestegen. Er is een groot verschil tussen woningtypen. Voor een tussenwoning is de verkooptijd 74 dagen. Voor een twee-onder-één-kap woning is de verkooptijd 105 dagen (cijfer voortschrijdend halfjaar).

De mediane transactieprijs in Groningen in het eerste kwartaal 2011 bedroeg €180.000. Daarmee is het licht gestegen ten opzichte van het kwartaal daarvoor. Landelijk was sprake van een afname van €231.000 naar €227.000.

Tussen de woningtypen in Groningen bestaan grote prijsverschillen. In het eerste kwartaal van 2011 kostte een appartement gemiddeld € 140.000. De gemiddelde prijs voor een twee-onder-een-kap woning was € 249.000 cijfer voortschrijdend halfjaar).

We kunnen aan de korte verkooptijd zien dat er in Groningen nog steeds veel vraag is naar woningen. De uitdaging wordt om deze vraag te vertalen naar het nieuwbouwaanbod. Dit doen we ondermeer door een onderzoek met de corporaties waarin nadrukkelijk kijken met behulp van leefstijlen naar het verschil tussen vraag en aanbod in de bestaande voorraad.



Algemene speerpunten

In de structuurvisie "Kwaliteit van Wonen" leggen we de nadruk op drie doelgroepen: gezinnen, jongeren en ouderen. Dit werken we in het volgende hoofdstuk uit. Naast deze doelgroepen richten we ons ook op een aantal algemene speerpunten, te weten duurzaamheid, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, wonen boven winkels en wonen op het water. In deze paragraaf gaan we in op deze algemene speerpunten.

Duurzaamheid

Masterplan Groningen Energieneutraal
Groningen wil een energieneutrale stad zijn. Deze ambitie is in 2006 uitgesproken. De daarbij genoemde termijn, 2025, lijkt inmiddels niet realistisch meer. We streven nu naar het jaar 2035. Via het masterplan Groningen Energieneutraal geven we onze speerpunten aan voor de komende jaren. Dit masterplan is in februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin focussen we ons op vier sporen: zon, wind, warmte en energiebesparing. Daarbij is de strategie om via innovatieve financierings- en organisatieconcepten een tijdelijke impuls te geven aan deze vier sporen, totdat de markt het zelf oppakt. De komende tijd worden deze concepten uitgewerkt.

Voor wonen zijn de belangrijkste uit te werken concepten:

- huisgebonden zonnestroom via OZB;
- zonline, waarbij met 1 druk op de knop een zonnestelsel aangeschaft kan worden;
- een proefproject met corporaties om te investeren in zonnestelsels en zelfleveren aan bewoners;
- Het benutten van restwarmte voor

- de verwarming van woningen;
- Het beter en eenvoudiger ontsluiten van informatie (onder meer over subsidies) voor particulieren om makkelijker stappen te kunnen zetten om te investeren in de verduurzaming van de eigen woning. Daarbij kijken we ook naar de rol en positie van het gemeentelijk energieloket.

Energiebesparing bestaande voorraad

Met de € 2,5 miljoen die in 2008 beschikbaar is gesteld verwachten we uiteindelijk in 2012 in totaal 1200 bestaande corporatiewoningen verbeterd te hebben. Verder is om particulieren te ondersteunen het energie(k) loket als onderdeel van het duurzaamheidscentrum in de bibliotheek gefinancierd. In 2011 geven we in een plan van aanpak aan op welke wijze de energiebesparing in de bestaande voorraad een vervolg krijgt.

NLA 2.0

In het Nieuw Lokaal Akkoord 2.0 is duurzaamheid één van de belangrijke speerpunten. Het doel op lange termijn is dat in 2025 alle corporatiewoningen lage woonlasten én een gezond binnenmilieu hebben (met uitzondering van grote, vooroorlogse monumenten).

Dit betekent voor de NLA 2.0 dat er voor de periode van 2011- 2014 wordt ingezet op de verbetering van 3.500 – 4.000 woningen met label D of slechter naar minimaal label C. Daarnaast is de ambitie om deze periode te beginnen aan de bouw van minimaal honderd energieneutrale woningen en dat er honderd corporatiewoningen een energierekening van € 0,- hebben.

Nieuwbouw

Met nieuwbouw voegen we jaarlijks maximaal 1,5% toe aan de totale woningvoorraad. Daarom ligt het accent op de bestaande bouw. Wel biedt

nieuwbouw de meeste kansen voor innovatieve energieoplossingen. Bovendien zal vanaf 2020 in heel Nederland energieneutraal gebouwd moeten worden. Dit is opgenomen in de innovatieagenda Energie Gebouwde Omgeving.

Op projectniveau willen we kansen benutten. Zo zijn in Meerstad de eerste twaalf energieneutrale woningen te koop. In 2011 houden we een onderzoek naar de gevolgen van energieneutraal bouwen op lokaties waar de gemeente direct invloed heeft op gronduitgifte. Op basis van dit onderzoek bepalen we onze ambitie voor bijvoorbeeld Reitdiep, Kempkensberg, CiBoGa, Europapark/Helperpark en het Oosterhamriktracé. Daarnaast hebben we, zoals hierboven al aangegeven, via het Nieuw Lokaal Akkoord een aantal ambities geformuleerd voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen. Ook werken we zoveel mogelijk mee aan initiatieven van derden, zoals bijvoorbeeld warmtepompen.

Collectief particulier opdrachtgeverschap

Zoveel mogelijk voldoen aan de woonwensen van huidige en toekomstige bewoners van de stad Groningen, is één van de belangrijkste uitgangspunten van ons beleid. (Collectief) particulier opdrachtgeverschap is één van de middelen om dit uitgangspunt te concretiseren. We willen minimaal 10% (collectief) particulier opdrachtgeverschap realiseren.

De afgelopen vier jaar zijn ruim 200 woningen met behulp van collectief particulier opdrachtgeverschap door KUUB ontwikkeld. Daarnaast is een aantal succesvolle projecten via consumentgericht bouwen ontwikkeld. Gebleken is dat deze projecten het ook tijdens de economische crisis relatief goed doen.

In 2011 wordt de ambitie om 10% bouwen via (collectief) particulier opdrachtgeverschap nog niet gehaald, maar gaat wel de schop in de grond voor de eerste kavels in Meerstad. Daarnaast is KUUB gestart met de planontwikkeling voor de Oosterhamrikkade noordzijde en voor Paddepoel Zuid-Oost in samenwerking met Nijestee. Ook ontwikkelt KUUB het eerste plan voor collectief particulier opdrachtgeverschap in Meerstad.

In 2011 stellen we een aanvalsplan particulier opdrachtgeverschap op waarin we aangeven op welke lokaties we particuliere opdrachtgeverschap gaan stimuleren. Dit met als doel om nog binnen deze collegeperiode het doel van 10 procent via (collectief) particulier opdrachtgeverschap te halen. Daarbij komen alle lokaties in beeld waar de gemeente directe invloed op heeft via de gronduitgifte. Met nadrukkelijke aandacht voor starterskavels waar veel ruimte voor invulling van de klant is.

Tenslotte stimuleren we de ontwikkelaars, bouwers en corporaties in de stad om zoveel mogelijk naar de klant te luisteren bij de ontwikkeling van woningen, omdat daarmee de kansen op een succesvolle afzet aanzienlijk worden vergroot.

Wonen boven winkels

Een aantal jaar geleden zijn we voortvarend begonnen met Wonen boven Winkels. Een aantal projecten is hierdoor van de grond gekomen. De laatste jaren zijn er echter geen nieuwe projecten meer bijgekomen. In 2007 hebben we daarom besloten om de NV Wonen boven Winkels slapende te houden. We gaan in 2011 onderzoeken of en zo ja op welke wijze, we wonen boven winkels meer kunnen stimuleren.

Wonen op het water

In Groningen is wonen op het water een

veel voorkomende woonvorm. We streven er naar om wonen op het water te beschouwen als een volwaardige woonvorm, met inachtneming van de verschillen tussen wonen op het water en wonen op de wal. Dit is vastgelegd in de Nota Watergang (1999). Omdat woonboten niet onder de Woningwet vallen, heeft de onderhoudskwaliteit van woonboten daar nog wel eens onder te lijden. Daarom gaan we een onderhoudsfonds voor het opknappen van woonboten in de Diepenring in het leven roepen. Deze gaat medio 2011 van start.

Daarnaast willen we de kwaliteit van de Diepenring en de Noorderhaven voor bewoners en bezoekers verbeteren. Met de uitvoering van de 1^e fase van de aanpak van de Diepenring worden het voorzieningenniveau en de inrichting van de haven verbeterd. Ook de woon- en vaarfunctie en het investeren in de kwaliteit van schepen in de haven wordt in overleg met het Woonschepencomité Groningen gestimuleerd.

Verder gaan we extra ligplaatsen in het Hoendiep realiseren en daarnaast onderzoeken of er, onder strikt ruimtelijk-esthetische voorwaarden, mogelijkheden zijn voor extra ligplaatsen in Meerstad. Overigens is het aantal geambieerde ligplaatsen, zoals uw raad dat bij motie heeft vastgesteld in februari 2010 (434 ligplaatsen), behaald. Uit een telling van het aantal ligplaatsen, samen met het woonschepencomité, blijkt dat er op dit moment 436 ligplaatsen in de stad zijn.

Al lange tijd speelt de ambitie om tot herontwikkeling/revitalisering van de woonschepenhaven te komen. Het woningbouwplan dat onderdeel van de vernieuwing was (Europaan 9) kon sinds september 2008 niet meer op steun en draagvlak bij de bewoners rekenen. Vervolgens is er eind 2009 een breuk ontstaan tussen de bewoners en de ontwikkelende corporaties Lefier en

Nijestee en trekt de gemeente op als trekker. Al snel bleek dat er financieel en organisatorisch geen meerwaarde is om de de nieuwbouw en het opknappen van de haven vanuit één exploitatie te benaderen. In juni 2010 is daarom besloten om te kiezen voor een gefaseerde aanpak. In 2011 komen wij met nadere voorstellen.

Doelgroepen

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de drie eerder genoemde doelgroepen: gezinnen, jongeren en ouderen. We geven aan welke doelstellingen we willen bereiken en welke middelen we daarvoor inzetten. Deze doelgroepgerichte benadering klinkt misschien wat algemeen. Binnen elke doelgroep zijn er natuurlijk weer specifieke woonwensen. Die ruimte is er ook zeker. Toch zijn we van mening dat meer focus op deze drie groepen bijdraagt aan een evenwichtig woningbouwprogramma en daarmee aan een evenwichtige stad. Om de ontwikkelingen van de drie doelgroepen goed te kunnen volgen, hebben we in het originele MJP diverse indicatoren benoemd. Voor een aantal indicatoren zijn nog geen nieuwe gegevens beschikbaar tov het MJP 2011. De resultaten van deze indicatoren zijn dus niet anders ten opzichte van het vorige MJP.

Gezinnen

Doelstelling

Het vasthouden van gezinnen is een belangrijke doelstelling van het woonbeleid van de stad. Zeker in een

stad met veel alleenstaanden zoals Groningen is het van belang om voldoende gezinnen in de stad te blijven huisvesten. Gezinnen zijn het cement van de stad en de wijken. We willen daarom blijven zorgen voor voldoende aantrekkelijke gezinswoningen, zowel in nieuwbouw als in de bestaande stad.

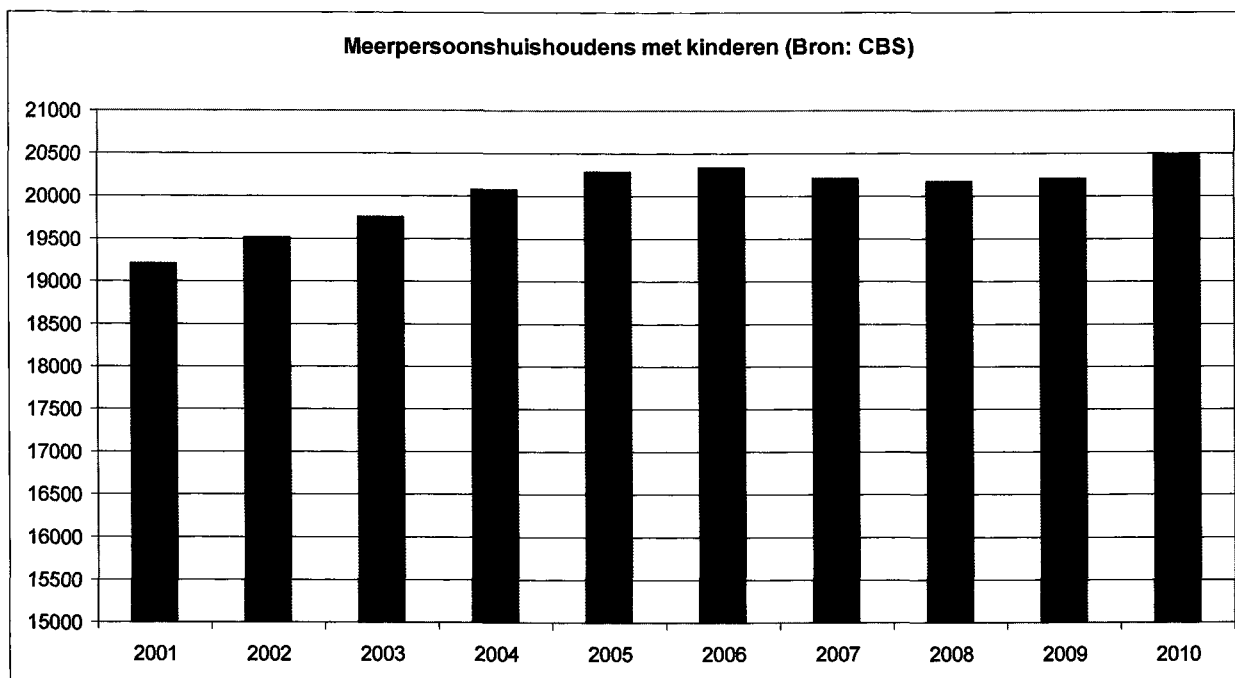
Analyse

Het aantal gezinnen in de stad schommelt de afgelopen jaren tussen de 18 en 20 duizend. In 2010 waren het volgens het CBS 20,5 duizend huishoudens.

Vanaf begin jaren '90 nam het aantal gezinnen in de stad Groningen af. Maar sinds 1998 groeit dat weer. Het aantal gezinnen is in de stad harder gegroeid dan in de regio. Het is dus niet zo dat gezinnen massaal de stad aan het verlaten zijn voor de regio.

Van alle gezinnen die in de regio Groningen - Assen wonen, woont 33% in de stad. Dit percentage is sinds 1995 redelijk constant. Ter vergelijking: van alle huishoudens in de regio woont 48% in de stad Groningen.

Na de jongeren zijn (jonge) gezinnen een mobiele groep op de woningmarkt. In het



algemeen zien we dat gezinnen veelal wonen of verhuizen naar een (grote) grondgebonden woning met tuin. Het toevoegen van grote eengezinswoningen blijft naar onze mening een doeltreffend middel om meer gezinnen aan de stad te binden. We zien ook in de grafieken terug dat sinds 1999 het aantal gezinnen weer toeneemt. Dit is in belangrijke mate te verklaren door nieuwe uitbreidingswijken aan de rand van de stad (zoals Reitdiep, Gravenburg en Piccardthof) waar veel gezinswoningen zijn gebouwd, maar ook door een toenemend aantal projecten in de bestaande stad.

De meeste verhuizingen van gezinnen zijn naar een bestaande woning in de stad. In 2009 was het percentage gezinnen dat naar de regio verhuisde 16% en daarmee lager dan de 20% uit 2007. In 2007 was met name het aantal verhuizingen naar de gemeente Tynaarlo groot. In de periode vóór de bouw van Ter Borch was het aantal personen dat in gezinsverband vertrok gemiddeld rond de 300 personen. In 2007 was dit ruim 600 personen. In 2009 was het weer iets gezakt naar bijna 400 personen.

De eerste verkoopcijfers van zowel Haren Noord als Meerstad laten ook zien dat de nieuwe locaties aan de rand van de stad gezinnen uit de stad trekken.

Middelen

Op de volgende manieren moet er gezorgd worden om gezinnen aan de stad te binden:

- Nieuwbouw van grondgebonden woningen in binnenstedelijke en groenstedelijke woonmilieus;
- Bij nieuwbouw op uitleglocaties zorgen voor voorzieningen die aansluiten bij de doelgroep, veelal gezinnen.

Resultaat

Onze doelstelling is om gezinnen meer aan de stad te binden. De meeste gezinnen die verhuizen, blijven in de stad.

Daarnaast is er altijd een groep die naar de regio gaat. We willen voorkomen dat deze groep vanwege het ontbreken van het juiste woningaanbod naar de regio verhuist, en dan met name naar de gemeenten die direct aan de stad Groningen grenzen. Van de gezinnen die naar een woning buiten de regio verhuizen wordt aangenomen dat ze niet met een geschikt woningaanbod voor de stad behouden hadden kunnen blijven. In de praktijk zijn dit veelal huishoudens die vanwege werk, studie of andere redenen de regio verlaten.

Indicatoren

Om de ontwikkeling van gezinnen goed te kunnen volgen, hebben we de volgende indicatoren benoemd:

1. Het percentage gezinnen dat naar de regio verhuist

We streven ernaar dat het percentage gezinnen dat naar de regio verhuist afneemt ten opzichte van 2007. Met de bouw van Haren-Noord, Meerstad, Ter Borch, trekken er formeel gezien gezinnen de stad uit naar omliggende gemeenten. Maar deze woonmilieus worden expliciet gebouwd om gezinnen aan (de rand van) de stad vast te houden. Daarmee hebben we de komende jaren weer een ruimer aanbod in het groenstedelijk segment dan in de jaren ervoor.

2. De kenmerken van woningen die betrokken worden door gezinnen

We gaan de kenmerken van de bestaande en nieuwbouwwoningen in Groningen waar gezinnen naar toe verhuizen bijhouden. Op dit moment wonen gezinnen in de stad als volgt:

Woningtype	gezinnen	Totale voorraad
Grondgebonden	62%	37%
Gestapelde woning	38%	63%
<i>Oppervlakte</i>		
<90m2	35%	56%
Tussen 90m2 en 120m2	40%	27%
> 120 m2	25%	17%

Gezinnen wonen dus vooral in een grondgebonden woning.

3. De kenmerken van woningen die vrij zijn gekomen doordat gezinnen zijn verhuisd

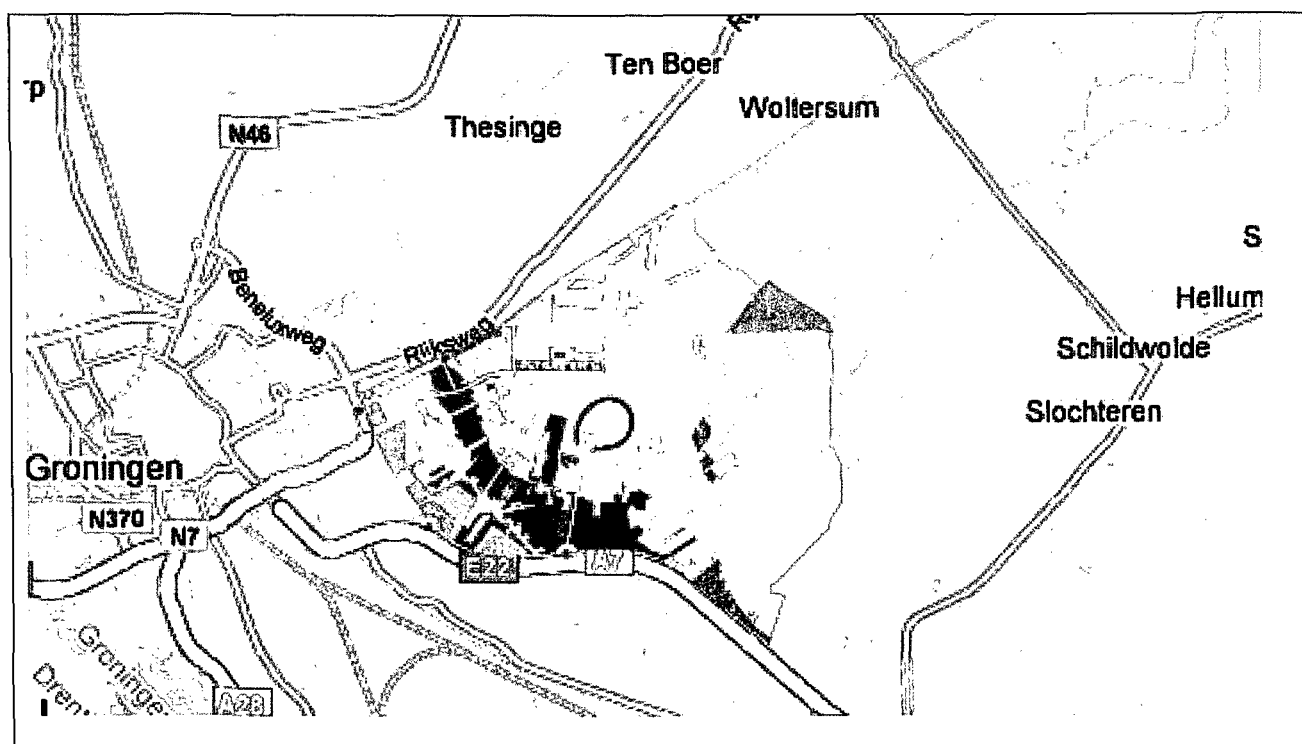
De kenmerken van de woningen waaruit gezinnen in 2009 zijn verhuisd zijn als volgt.

Woningtype	gezinnen
Grondgebonden	49%
Gestapelde woning	51%
<i>Oppervlakte</i>	
<90m2	47%
Tussen 90m2 en 120m2	32%
> 120 m2	21%

Gecombineerd met de gegevens uit de tweede indicator blijkt dat de meeste gezinnen verhuizen uit kleinere woningen naar een grotere woning. Bouwen voor de doorstroming blijft is dus van groot belang.

4. Gemiddeld aantal punten dat nodig is voor een eengezinswoning in de sociale huur

Naast koopwoningen is er in de stad behoefte aan eengezinswoningen in de sociale sector. Dit zijn schaarse woningen. Enerzijds omdat er relatief weinig zijn, anderzijds omdat er veel minder dan gemiddeld verhuisd wordt uit deze woningen. We willen de druk in dit woningtype laten afnemen. De belangrijkste indicator is het gemiddelde aantal punten dat nodig is voor een eengezinswoning in de sociale sector. In 2009 waren dat gemiddeld 120 punten, in 2010 waren dit er 146, ondanks de toename van het aantal verhuringen ten opzichte van 2009.



Stand van zaken

In 2010 zijn er in totaal 1.123 woningen opgeleverd. Daarvan waren ruwweg 250 woningen een eengezinswoning. Deze zijn allemaal in de bestaande stad gebouwd. Er is een grote behoefte aan eengezinswoningen op uitleglocatie. Met de ontwikkeling van Meerstad wordt deze vraag beter bediend. In het najaar van 2010 zijn de eerste 150 woningen in Meerstad in de verkoop gaan. De start bouw van de eerste woningen was in januari 2011. De eerste woningen worden eind 2011/begin 2012 opgeleverd. Uit de verkoop van de eerste woningen in Meerstad zien we dat circa 80% van de kopers uit de stad komt, redelijk verspreid over de verschillende wijken.

Als vervolg op deze eerste fase, zijn we bezig om de volgende fasen te concretiseren. Dit om te zorgen dat er een continue aanbod is van woningen in Meerstad. Uit financieel oogpunt is het totaal aantal woningen dat in Meerstad wordt gerealiseerd, teruggebracht naar 9 duizend en is het plangebied verkleind. Uiteraard blijft de verdere ontwikkeling van Meerstad de komende jaren één van onze belangrijkste speerpunten, zeker gezien de huidige marktomstandigheden.

Om Meerstad tot succes te maken, is het belangrijk dat de voorgenomen voorzieningen worden gerealiseerd (evt. tijdelijk) en dat er infrastructurele maatregelen voor zowel auto als fiets worden getroffen om de bereikbaarheid van Meerstad naar de binnenstad zo goed mogelijk te maken. De aanleg van de Sontbrug is daarbij een belangrijke eerste aanzet. Ook de aanleg van het voorgenomen fietspad langs industrieterrein Driebond kan daaraan bijdragen.

Verder zien we een blijvende belangstelling voor gezinswoningen in de bestaande stad. In 2010 hebben met name de wijkvernieuwingswijken nieuw aanbod van gezinswoningen gekregen,

Ontwikkelingen Meerstad

Meerstad is een belangrijke ontwikkeling voor de stad Groningen. Al jaren is er behoefte aan groenstedelijke uitleg, waar Meerstad in gaat voorzien. Gezien de huidige economische omstandigheden, zijn er uiteraard de nodige onzekerheden over de ambities rondom Meerstad. De grondexploitatie 2011 is het oogmerk van het college om een stevige basis te leggen voor voor de toekomst, zodat sturingsruimte ontstaat in de grondexploitatie en wordt voorkomen dat er jaarlijks alleen maar plantechische ingrepen worden doorgevoerd. Voorafgaand op de herziening van de grondexploitatie worden verschillende afzetscenario's uitgewerkt. Belangrijk is om bij de herziening van de grondexploitatie de kernwaarden te definiëren. We zetten in op kwaliteit van het woonproduct, onderscheidendheid van het woonproduct (rust, ruimte natuur, water, steenworp afstand van de stad. Tot slot moet elk plandeel op zichzelf kunnen functioneren.

met projecten als De Velden in de Nieuw Indische Buurt in de Korrewegwijk en de nieuwbouw in Paddepoel. Voor 2011 verwachten we in de bestaande stad beduidend minder eengezinswoningen dan in de afgelopen jaren. We komen in de bestaande stad op iets meer dan 100 gezinswoningen uit, naast de woningen die in Meerstad worden opgeleverd. Voor 2012 staan wel de nodige gezinswoningen in de planning. Daarvan is een redelijk deel nog niet hard. We gaan met de partijen kijken waar we eventuele projecten kunnen ondersteunen om alsnog gerealiseerd te worden. Daarbij nemen we ook de projecten uit de Intense Laagbouw mee.

Ouderen

Doelstelling

Door de toenemende vergrijzing én de welvaartsontwikkeling verwachten we dat ouderen in onze stad steeds langer zelfstandig blijven wonen. Ook bij mensen met een beperking zien we deze ontwikkelingen. In de woonvisie hebben we daarbij gesteld dat, in lijn met het gemeentelijk programma Zorgen voor Morgen, voor ouderen en mensen met een beperking goede, zelfstandige appartementen dicht bij voorzieningen van belang zijn. Vooral in de naoorlogse wijken zien we de ruimte voor deze ontwikkelingen. Dit heeft twee redenen. Enerzijds is de vergrijzing in deze wijken relatief hoog. We zien dat ouderen en mensen met een beperking met name willen verhuizen binnen de eigen wijk. Uiteraard willen we daar zoveel mogelijk op inspelen.

In de naoorlogse wijken zijn tevens de voorzieningen over het algemeen goed op orde. Een achter-liggende doelstelling is dat we willen stimuleren dat deze doelgroep mobieler wordt op de woningmarkt, ook om andere groepen de ruimte te bieden. Maar niet alleen in de naoorlogse wijken zien we ruimte. Uiteraard kijken we ook naar andere wijken en woonvormen. Dit zijn onder meer patio-woningen, woningen in het groen (bijvoorbeeld in Meerstad), maar ook bijvoorbeeld (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Analyse

Groningen is een jonge stad. Pas vanaf 2025 zien we de vergrijzing enigszins opkomen. Dit is veel later dan in Nederland. Ouderen zijn de minst mobiele groep op de woningmarkt. Door de toegenomen welvaart van de afgelopen decennia, is deze doelgroep steeds royaler gaan wonen. Dit is ook een van de belangrijkste conclusies van het landelijke onderzoek "Senioren op de woningmarkt", uitgevoerd in opdracht van het ministerie van VROM/WWI.

Er wonen ruim 40 duizend 55+ers in onze stad. Hierna wordt vooral gekeken naar ouderen die nog zelfstandig wonen. In de zelfstandige woningvoorraad zijn 27,8 duizend woningen waarvan de hoofdbewoner 55 of ouder is. Daarvan wonen 11,3 duizend huishoudens in een eengezinswoning die op termijn minder geschikt zou kunnen worden. Daarvan heeft 66% de woning in eigendom. Zowel in de koop als de huursector zien we weinig verhuisbewegingen.

We zien duidelijk, zowel in de koop als in de huursector, dat senioren aan nieuwe woonruimte steeds meer eisen stellen. Niet alleen goede ligging, onder meer dicht bij voorzieningen, en het liefst gelegen in de wijk of de aangrenzende wijk waar de huidige woning staat, maar ook de grootte van de woning vormen steeds belangrijkere factoren. Specifiek voor senioren ontwikkelde en gelabelde huurwoningen met één slaapkamer, verhuren bijvoorbeeld niet goed meer: de woning dient minimaal twee slaapkamers te hebben.

Het merendeel van de 55+ers dat verhuist in de stad, gaat naar een gelijkvloerse woning met lift. Ook de voorkeur voor de eigen wijk of de aangrenzende wijk is groot. Meer dan de helft van deze groep verhuist binnen de eigen wijk of de aangrenzende wijk. Uiteraard zijn bovenstaande kenmerken vrij algemeen. Zoals we al in de Woonvisie schrijven, hebben senioren niet één specifieke woonwens. Binnen deze doelgroep zijn verschillende leefstijlen en daarbij passende woonvormen te onderscheiden. Naast een geschikte woning zijn voorzieningen van groot belang voor ouderen. Onder voorzieningen verstaan we de nabijheid van winkels voor de dagelijkse boodschappen, maar ook ontmoetingsfuncties. Een speerpunt in ons ouderenbeleid is het voorkomen van eenzaamheid. We stimuleren via het

programma Zorgen voor Morgen een intensieve samenwerking binnen een wijk door alle partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. We willen door deze samenwerking het voorzieningen-aanbod optimaliseren door het zo goed mogelijk op de behoefte van de wijk af te stemmen. Centraal punt daarin zijn de Steun en Informatiepunten (STIPS) die inmiddels in 11 wijken functioneren en die in een aantal wijken in ontwikkeling zijn. Verder streven we ernaar om de zorg zoveel mogelijk aan huis te laten komen. Daarbij kan de gemeente via het WMO-beleid vooral de huishoudelijke verzorging goed aansturen. Op het moment dat men niet meer zelfstandig kan wonen en is aangewezen op een woonvorm met 24-uurs zorg, willen we samen met de zorgpartijen in deze stad een kwalitatief hoogwaardig aanbod realiseren. In welke vorm dit aanbod kan worden gerealiseerd, hangt mede af van de toekomstige financieringsconstructies die het Rijk kiest voor deze zorgaanbieders. Vooral de schaalgrootte van de zorginstellingen zal hiervan afhangen.

Middelen

We willen de bouw van geschikte appartementen voor deze doelgroep stimuleren. Tot en met 2014 staan er bijna 2.000 appartementen op stapel. Een redelijk deel daarvan is uitermate geschikt voor de doelgroep ouderen. Bijvoorbeeld La Liberté in Corpus, dat in 2011 wordt opgeleverd en plannen in De Wijert, Oosterhoogebrug en Paddepoel. Na 2014 staan er wel beduidend minder projecten op stapel in dit segment. Samen met ontwikkelende partijen gaan we het komend jaar kijken naar potentiële locaties/projecten. Daarnaast hebben we in de samenwerkingsovereenkomst Zorgen voor Morgen 2007, afspraken gemaakt over de afbouw van verzorgingshuisplaatsen en de verdeling van verpleeghuisplaatsen over de stad. We constateren dat de zorginstellingen die deze voorzieningen ontwikkelen, niet

meer conform deze ambitie kunnen ontwikkelen. Dit is één van de redenen om eind 2011 de samenwerkingsovereenkomst Zorgen voor Morgen te herzien.

Resultaat

Het gaat ons er uiteindelijk om dat de ouderen van onze stad lang goed en zelfstandig kunnen wonen. Zoals hierboven al aangegeven, denken we dat te bereiken door ouderen te verleiden meer naar geschikte woningen te verhuizen. Daarmee willen we de doorstroming bevorderen, vooral naar appartementen.

Indicatoren

Om de ontwikkelingen in deze doelgroep goed te kunnen volgen, hebben we in het vorige MJP een aantal indicatoren benoemd. Omdat dit MJP zeer dicht op het vorige is opgesteld, is het met uitzondering van de slaagkans nog niet mogelijke recentere data te presenteren.

1. het aantal verhuisbewegingen van minder geschikte woningen naar gelijkvloerse appartementen.

Als richtinggevende indicator streven we er naar dat er jaarlijks gemiddeld minimaal 250 55+ers die in de stad wonen, van een minder geschikte woning (bijvoorbeeld een grondgebonden, ongelijkvloerse woning of een portiekflat zonder lift) verhuizen naar een goed toegankelijk appartement.

2. Het aantal huishoudens waarvan de hoofdbewoner 55 jaar of ouder is, dat in minder geschikte woningen woont.

Hieronder verstaan we ouderen in eengezinswoningen én ouderen in appartementen zonder lift. In 2008 zijn er 4200 huishoudens (65+ers zonder kinderen die in een minder geschikte woning wonen (waarvan 3500 in een eengezinswoning).

3. Instroom naar nieuwe, geschikte appartementen, met onderscheid tussen nieuwbouw en bestaand.

Onder geschikt verstaan we: goede toegankelijkheid (met name lift) en woning met gelijkvloers woonkamer, keuken, badkamer en minimaal 1 slaapkamer. In 2008 zijn er 238 huishoudens met een hoofdbewoner van 55+ van een minder geschikte woning naar een geschikte woning verhuisd. 9 % daarvan is naar een nieuw gebouwde woning gegaan.

4. Instroom in achtergelaten woning: we kijken dan naar de hierboven gedefinieerde, minder geschikte woning.

Bij de instroom kijken we naar huishoudprofiel op basis van leeftijd (hoofdbewoner) en samenstelling huishouden. Dit beeld zal in het volgende meerjarenprogramma worden geschetst.

5. Slaagkans Woningnet: het aantal 55+ers dat in een jaar minimaal 1 keer reageert op een vrijkomende huurwoningen en het aantal 55+ers dat in hetzelfde jaar een woning toegewezen krijgt.

Stand van zaken slaagkans:

jaar	Slaagkans
2005	71%
2006	69%
2007	69%
2008	70%
2009	99%
2010	94%

Stand van zaken

Er zijn in de stad kwantitatief voldoende nulrede woningen op stedelijk niveau maar op wijkniveau is er soms nog onvoldoende aanbod. Moeilijke verhuurbaarheid van de bestaande complexen (met name met 1 slaapkamer)

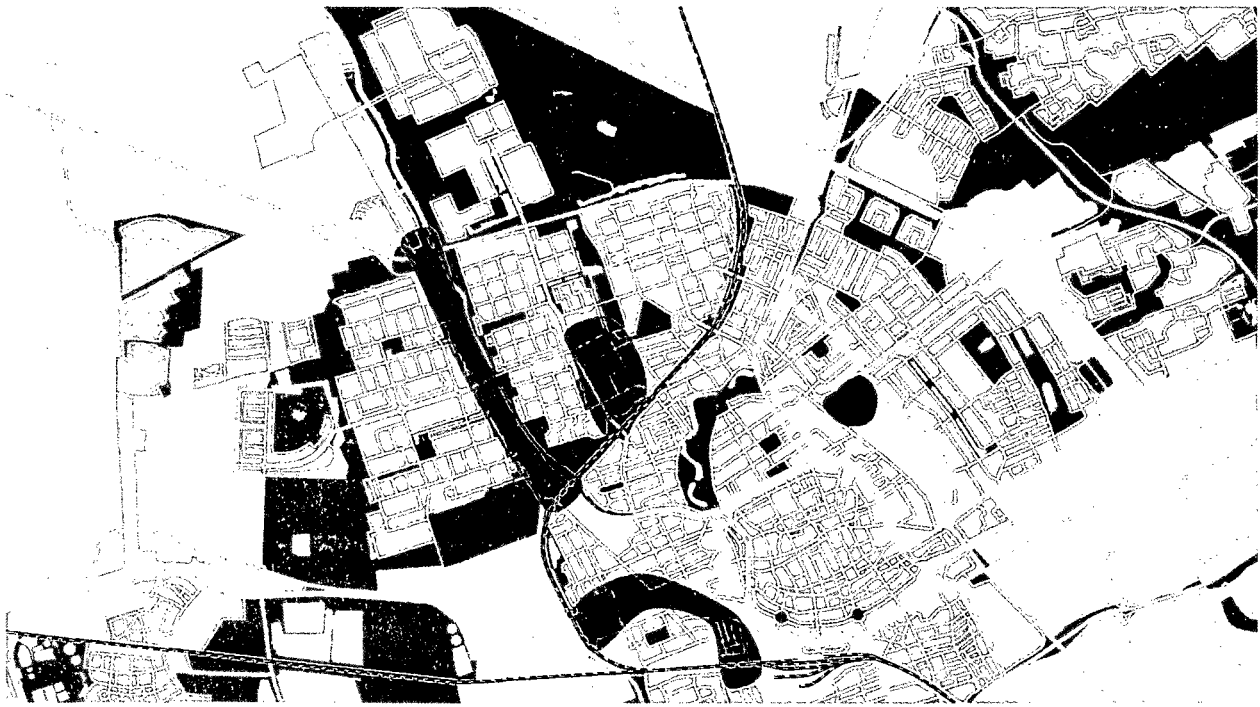
laat zien dat er sprake is van een kwaliteitsvraag. Met nieuwbouw voor deze doelgroep moet terughoudend en zorgvuldig worden omgegaan. Daarbij zijn prijs/ kwaliteit, aanwezigheid van voorzieningen en schaalgrootte belangrijke factoren.

De ontwikkelingen in de intramurale zorg blijven de komende jaren spannend. Met name rijksregelgeving gaat bepalen hoe dit zich verder ontwikkeld. In 2012 wordt er gestart met de nieuwbouw van verpleeghuis Innersdijk in Beijum, waar 150 eenheden worden gerealiseerd. Verder verwachten we dit jaar meer duidelijkheid over de toekomst van de intramurale complexen die ZINN-zorg huurt van woningcorporatie Patrimonium (onder meer Huize Patrimonium in Selwerd en Menno Luther in Corpus den Hoorn).

Jongerenhuisvesting

Doelstelling

Jongeren zijn van groot belang voor de stad. De huisvesting van jongeren in onze stad moet dan ook op orde zijn. We hebben in de Structuurvisie Kwaliteit van Wonen vastgelegd dat er 4.500 extra eenheden voor jongerenhuisvesting noodzakelijk zijn tot en met 2014. Deze ambitie volgt uit de verwachte groei van het aantal studenten en andere jongeren die in de stad wil wonen. Ook moet door deze nieuwe eenheden de druk van de particuliere kamerverhuur op de bestaande wijken verminderen. Het realiseren van deze ambitie is alleen haalbaar wanneer op een nieuwe, grootschalige wijze, jongerenhuisvesting wordt ontwikkeld in de stad. Er zijn vier zones aangewezen voor grootschalige huisvesting: de Reitdiepzone, het gebied rond winkelcentrum Paddepoel, het Bodenterrein en het gebied aan en rond



Zones Jongerenhuisvesting

de Eendrachtskade. Voor de Reitdiepzone wordt in 2011 een ontwikkelingsstrategie opgesteld.

In 2009 is een onderzoek uitgevoerd naar de huidige woonsituatie van studenten, hun woonwensen en verhuismotieven. De uitkomsten van dit onderzoek vormen input voor de verdere uitwerking van de zones. Dit onderzoek wordt in 2011 herhaald.

Indicatoren

Om de ontwikkelingen in deze doelgroep goed te kunnen volgen, hebben we de volgende indicatoren benoemd:

1. De verhouding tussen de groei van het aantal studenten in de categorie 18-24 jaar aan RUG en HG en de groei van het totaal aantal jongeren 18-24 jaar woonachtig in de stad

Wanneer het aantal studenten aan de RUG en HG harder groeit dan het aantal jongeren dat in de stad woont, kan dit betekenen dat de woningmarkt voor studenten minder aantrekkelijk geworden

is. Een belangrijke aanname daarbij is dat het aandeel studenten dat op kamers wil gaan wonen constant is.

Het aantal jongeren van 18 tot 25 jaar dat in de stad woont is in 2010 met 7,4% gestegen ten opzichte van 2008. Het aantal studenten is in diezelfde periode gestegen met 4,7%. Dit betekent dat de stad de groei van het aantal jongeren de afgelopen twee jaar heeft kunnen opvangen.

2. Wachtlijst nieuwe instroom.

Elke student moet binnen 3 maanden een kamer kunnen vinden. Dit meten we door met Lefier, maar indien mogelijk ook met andere corporaties, afspraken te maken over de registratie van woning-zoekende jongeren en de tijd die men nodig heeft voordat er een woning gevonden is. In 2010 was de wachtlijst bij Lefier maximaal 3 maanden. Uitbreiding van de wachtlijstgegevens naar de andere corporaties en eventuele commerciële aanbieders is actiepunten voor 2011.

3. Verhuiscapaciteit onder uitwonende studenten.

Deze indicator zegt iets over de kwaliteitsvraag. Uit de Quickscan "Contrasten in de Kamermarkt" van het ministerie van VROM blijkt dat de vraag naar zelfstandige woonruimte onder studenten groot is. Groningen wordt als stad met een *kwalitatief* tekort gedefinieerd. Uit ons eigen onderzoek Studentenhuisvesting (2009) blijkt dat deze vraag zich vooral voordoet bij uitwonende studenten. Bij nog thuiswonende studenten speelt de kwaliteitsvraag een veel minder grote rol. Uit ons onderzoek volgt ook dat de belangrijkste verhuismotieven onder uitwonende studenten de woonoppervlakte en de locatie zijn.

De verhuiscapaciteit onder uitwonende studenten in de stad bedroeg in 2009 38% (inclusief de niet-actieve zoekenden). Bij herhaling van het Onderzoek Studentenhuisvesting in 2011 zal meer duidelijk worden over de ontwikkeling van de verhuiscapaciteit en kunnen beleidsmatige uitspraken worden gedaan.

4. De verhouding tussen de particuliere markt en de corporatiesector.

Dit is van belang in verband met ons streven naar een betere prijs/kwaliteitsverhouding en het ontlasten van de bestaande woonwijken. Deze verhouding was in het MJP 2010 ca. 75-25, en liggen in dit MJP niet wezenlijk anders.

Middelen

Om de doelstelling voor jongerenhuisvesting te halen, zetten we op twee manieren middelen in: nieuwbouw en beleid op de particuliere verhuurmarkt. 16 februari 2011 zijn in uw raad beide nota's voor deze onderwerpen vastgesteld. Hieronder kort samengevat.

Nieuwbouw BOUWJONG!

Onze ambitie voor jongerenhuisvesting is om 4500 eenheden toe te voegen tot en met 2014. Dit betreft zowel zelfstandige als onzelfstandige eenheden en kan zowel in een tijdelijke/modulaire danwel permanente vorm zijn.

Sinds februari 2010 is er veel gebeurd. Samen met wijkbewoners, jongeren, woningcorporaties en onderwijsinstellingen zijn we onder de noemer BOUWJONG! op zoek gegaan naar wat deze kwaliteit inhoudt en wat dit voor de te realiseren zones betekent. Marlies Rohmer (architect en auteur van het boek 'Bouwen voor de Next Generation') is als inspirator en klankbord bij deze zoektocht betrokken. Naast het bespreken van concrete plannen heeft zij, samen met de TU Delft, een typologiestudie uitgevoerd naar goede voorbeelden van grootschalige jongerenhuisvesting elders. In het inspiratieboek BOUWJONG! zijn de resultaten van de typologiestudie weergegeven.

In een uitgebreid participatietraject met de inwoners en wijkorganisaties in de stad hebben we in het voorjaar van 2010 gesproken over de kaders voor grootschalige jongerenhuisvesting. Het algemene beeld dat uit het participatietraject naar voren kwam is dat er in de betreffende wijken draagvlak is voor grootschalige jongerenhuisvesting, maar dat de uitwerking nog veel aandacht vraagt. Inpassing in de omgeving, beheer, zoeken naar combinatie van functies en flexibel bouwen zijn aspecten die vaak zijn genoemd.

In de notitie BOUWJONG! zijn de kaders vastgesteld voor de grootschalige jongerenhuisvesting. Ook hebben wij daarin een uitvoeringsprogramma opgenomen met een planning van de projecten. Uiteraard is dit een momentopname. Gezien de inschatting

van de oplevering van de grootschalige projecten, verwachten we dat particuliere kamerverhuur de komende jaren nodig blijft om in de huisvesting van jongeren te kunnen voorzien.

In het najaar van 2011 willen we starten met de manifestatie Intense Verbouw, die een antwoord moet bieden op het vraagstuk van het ombouwen van leegstaande kantoren tot woonruimte.

Particuliere kamerverhuur

Het vrijgeven van de particuliere markt in 2005 heeft geleid tot een sterke groei van het aantal kamerverhuurpanden in bepaalde straten in de stad. Daarom is het aantal vergunningen sinds juni 2007 weer gelimiteerd: eerst 25% en vanaf juni 2008 15% per straat.

De komende jaren moet duidelijk worden of de toevoeging van nieuwe eenheden leidt tot een vermindering van de druk op de particuliere kamerverhuur in een aantal woonwijken. De 15%-norm voor kamerverhuurpanden per straat, blijft de komende jaren gehandhaafd. We gaan meer inzetten op handhaving van vergunningplichtige kamerverhuurpanden die geen onttrekkingsvergunning hebben. In 2011 starten we hiermee. De focus ligt dan op de grotere panden en de panden die te legaliseren zijn. Daarna gaan we aan de slag met de kleinere kamerverhuurpanden. In alle gevallen licht de prioriteit bij panden die overlast veroorzaken.

Stand van zaken

In verband met de voorbereidings- en proceduretijd van permanente projecten zal er op de korte termijn worden ingezet op het realiseren van tijdelijke capaciteit en op het blijven stimuleren van kleinschaliger projecten met een kortere aanlooptijd. Begin 2011 zullen 342 eenheden op het Bodenterrein worden gerealiseerd. Ook is begonnen met de realisatie van de permanente projecten Lissabonstraat, Wielewaalplein en

Schoeverslocatie. Deze zullen in 2011-12 worden opgeleverd. Ook zijn de tijdelijke eenheden op het Damsterdiep verlengd. Al met al worden er in 2011 ruim 550 extra eenheden gecreëerd, en in 2012 nog eens ruim 500.

Daarnaast blijft de particuliere markt de komende jaren nog nodig om in de groeiende vraag naar huisvesting voor jongeren te voorzien. De komende jaren zal nauwkeurig gevolgd worden hoe de projecten en de particuliere kamermarkt zich ontwikkelen en waar eventueel bijstelling nodig is. Daar komen wij in het volgende Meerjarenprogramma Wonen op terug.

Uitvoering

Met dit Meerjarenprogramma Wonen hebben we een programma geformuleerd waar we vier jaar mee vooruit kijken. Met het (bij)stellen van prioriteiten en programma's spelen we in op deze ontwikkelingen. Vier jaar is een realistische termijn, zeker voor uitspraken over nieuwbouwontwikkelingen. De ervaring leert, met alle planologische procedures, bouwtijd, etc. dat we voor nieuwbouw voor projecten die over 2-3 jaar op de rol staan, bijstellende afspraken met bouwende partijen kunnen maken.

Het Meerjarenprogramma Wonen is voor ons de leidraad, maar door het jaar heen vinden op de woningmarkt natuurlijk allerlei ontwikkelingen plaats die effect hebben voor het Wonen in Groningen. We blijven dit nauwgezet volgen. We doen dit ook gestructureerd met andere partijen. In het NLA 2.0 hebben we afgesproken om gestructureerd de ontwikkelingen op de woningmarkt te gaan volgen samen met de woningcorporaties, te leren van gerealiseerde projecten en te bespreken wat dit betekent voor de woningbouwplanning voor de komende jaren, met inachtneming van ieders rollen en verantwoordelijkheden. Verder hebben we een regulier bestuurlijk overleg met de corporaties. Ook met makelaars spreken we een aantal maal per jaar, via het zogenoemde GEMMA-overleg. Via het beleidsoverleg Woonruimteverdeling wordt de verhuurbaarheid van de sociale huurwoningen gevolgd, besproken en daar waar nodig wordt de verdeling van de woonruimte (bijvoorbeeld als het gaat om urgentiesystematiek), gewijzigd.

In 2011 gaan we bezig met de uitvoering van de afspraken die we in het kader van het NLA 2.0 hebben gemaakt. Wat blijft is het het ProjectenVoortgang-Overleg (PVO) opgezet. Dit loopt nu een aantal jaren met succes. De kern van het PVO is

om concrete projecten van woningcorporaties vlot te trekken met oog op planologische en juridische knelpunten. Dit heeft de afgelopen jaren een positief effect gehad. We nemen in dit overleg nog explicieter de ontwikkelingen op de woningmarkt mee.

Naast het PVO is er de stuurgroep Woningbouw. Deze stuurgroep bespreekt de belangrijkste aandachtspunten inzake de woningbouw en woningmarkt. Ook deze stuurgroep willen we strategischer gaan inzetten.

Voor het traject van Jongerenhuisvesting *BouwJong!* hebben we een stuurgroep met daarbij de woningcorporaties, RUG en Hanzehogeschool. Met hen bespreken we onder meer de voortgang van de projecten in het kader van jongerenhuisvesting.

Tenslotte geven we uitvoering aan de op pagina 5 genoemde maatregelen om de woningmarkt te stimuleren.

Bijlage: Nieuwbouw 2010 en vooruitblik

Hieronder meer informatie over de woningproductie in 2010, met tevens doorkijkjes naar prognoses voor de korte en langere termijn.

Afspraken Regiovisie 2009

In 2008 heeft de regio Groningen - Assen de afspraken, zoals vastgelegd in het Convenant Woningbouwafspraken 2005-2010 Regiovisie Groningen - Assen, naar beneden bijgesteld. In plaats van 22.000 zal de regio in de periode 2005-2009 13.200 woningen bouwen. De taakstelling van de gemeente Groningen is daardoor vanaf 2007 met terugwerkende kracht verlaagd van 1.350 naar 1.150 woningen per jaar.

Afspraken NLA 2.0

De nieuwe afspraken in het NLA 2.0 behelzen 475-900 nieuwbouwwoningen (voor de drie doelgroepen), 150-250 sloop en 150-250 verkoop.

Woningproductie 2010

In 2010 zijn 1.123 woningen gebouwd. In onderstaande tabel is het aantal gebouwde woningen van de afgelopen vijf jaar te zien.

Jaar	aantal woningen
2005	596
2006	572
2007	1035
2008	1332
2009	1357
2010	1123

Rol corporaties

De corporaties zorgden ook in 2010 weer voor een belangrijk deel van de totale productie. Ze bouwden 69% van de nieuwbouwproductie met 774 woningen

Aandeel corporaties ten opzichte van de totale productie.

Jaar	woningen	Percentage
2005	325	54%
2006	272	47%
2007	782	75%
2008	1069	80%
2009	1037	76%
2010	775	69%

Categorieën

Zoals eerder vermeld zijn er in 2010 1.123 woningen opgeleverd. Een kleine selectie:

De verhouding huur/koop was als volgt:

Type	Woningen	Percentage
Huur	316	28%
Koop	807	72%

De verhouding bestaande stad versus nieuwe uitleg was als volgt:

Type	Woningen	Percentage
Bestaande stad	1036	92%
Nieuwe uitleg	87	8%

Wijkvernieuwing

Van de 1.123 gebouwde woningen zijn 415 woningen gebouwd in het kader van de wijkvernieuwing:

- Tuinwijk	18
- Corpus den Hoorn-noord	30
- Hoogkerk	63
- Korrewegwijk	107
- Nieuw indischebuurt	86
- Oosterparkwijk	55
- Paddepoel	56

Naar type

De 1123 woningen zijn naar type onderverdeeld in:

Woningtype	Woningen
appartement	778
grondgebonden/ rijwoning	280
maisonettes	49
studio's	12
vrijstaand	4

Starters

Onze doelstelling is om gemiddeld 100 starterswoningen per jaar te realiseren. In 2010 zijn 102 starterswoningen gerealiseerd.

Vooruitblik

Per april 2011 waren er ongeveer 1600 woningen in aanbouw. Deze woningen worden in 2011 en 2012 opgeleverd. We verwachten voor 2011 circa 800 woningen. Grote projecten zijn de jongerenstudio's van Nijestee op het Boden-terrein, de Wielewaalflat, Cortingborg (bij de Hoogte), La Liberté,

Meerstad, Grunobuurt en de Stadswerf.

Prioriteiten

In de structuurvisie wonen ligt de nadruk op kwaliteit. De nadruk ligt op een drietal doelgroepen: jongeren, gezinnen en ouderen. De projecten die deze doelgroepen bedienen hebben daarom de komende periode prioriteit.

Maar zonder stimuleringsmaatregelen zal slechts een deel van deze projecten gerealiseerd worden.

De komende periode krijgen de volgende projecten prioriteit:

2011-2012

Project	Aantal	Prioriteit
ACM fase 2	250	Jongerenhuisvesting
Grunobuurt	250	Sociale huur
Helperwestsingel fase 1	25	Grondgebonden
Lewenborg Kombuis	24	Grondgebonden starterswoningen
Indische buurt	150	Combinatie grondgebonden starterswoningen en sociale huur
Paddepoel Zuid-Oost	50	Starterswoningen in CPO
Schots 5 Ciboga	50	Schots en Scheef en grondgebonden
Reitdiep fase 3 en 4	150	Starterswoningen, kavels en grondgebonden sociale huur in de uitleg
Meerstad deelplan 1 fase 2	225	Grondgebonden, kavels, CPO

Na 2012

Project	Aantal	Prioriteit
Struktonlokatie Reitdiep en overige lokaties jhv	350 en p.m.	Jongerenhuisvesting
UWV/Rabo	600	Jongerenhuisvesting
Melisseweg	100	Starters en grondgebonden sociale huur
Ciboga schots 6,8 en 10	200	A-lokatie
OHT A&B (Nieuw Front)	50	Grondgebonden
Meerstad en Reitdiep vervolg	p.m.	Uitleg
Kemkensberg Engelse Kamp	50	A-lokatie grondgebonden
Kansrijke intense laagbouw lokaties	p.m.	Grondgebonden
Europapark Kolenkade	100	Grondgebonden PO
Stationslokatie	60	De Linie 2?

Plaatsing:

(Balkje: Bekendmaking)

Meerjarenprogramma Structuurvisie Kwaliteit van Wonen 2012

De raad van de gemeente Groningen maakt bekend:

dat hij in zijn vergadering van 29 juni 2011, besluitnummer, ... heeft besloten om het Meerjarenprogramma Structuurvisie Kwaliteit van Wonen 2012 vast te stellen.

Het Meerjarenprogramma is een uitvoeringsprogramma van de structuurvisie Kwaliteit van Wonen 2010 – 2020. Deze is in december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. De beleidsuitgangspunten van deze structuurvisie zijn de basis voor het uitvoeringsprogramma. De belangrijkste punten van het Meerjarenprogramma:

Meerjarenprogramma

Ontwikkelingen

In ons Meerjarenprogramma gaan we allereerst in op de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Belangrijk daarin zijn de effecten van de economische ontwikkelingen in relatie tot de groningse woningmarkt.

Doelstellingen

In ons Meerjarenprogramma stellen we een aantal algemene doelstellingen, en vervolgens focussen we op drie doelgroepen. Algemene doelstellingen hebben betrekking op duurzaamheid, particulier opdrachtgeverschap en wonen op het water. Daarnaast focussen we ons op drie doelgroepen, jongeren, gezinnen, ouderen. Voor jongeren willen we de verwachte groei opvangen door een groot aantal nieuwe eenheden toe te voegen. We zetten vooral in op een betere kwalitatief binnen de jongerenhuisvesting. Gezinnen willen we vasthouden aan de stad, door geschikte woningen te bouwen in het 'groenstedelijk segment' (onder meer Meerstad) en in het 'centrumstedelijke segment' (grondgebonden woningen, onder andere door projecten uit de campagne Intense laagbouw te ontwikkelen. Ouderen willen we verleide naar meer geschikte woningen te verhuizen, waar ze lang zelfstandig kunnen wonen.

Jaarlijks

Elk jaar stellen we ons Meerjarenprogramma bij. Op basis van actuele ontwikkelingen, nieuwe beleidsthema's en concrete realisatie van projecten en beleid, bepalen we of we de doelstellingen in ons Meerjarenprogramma moeten bijstellen.

Dit besluit is bekendgemaakt door plaatsing in het Gemeenteblad met het nummer en treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking.

Dit besluit ligt vandaag voor iedereen ter inzage en is kosteloos verkrijgbaar bij het gemeentelijk informatie Centrum (GIC), Kreupelstraat 1 (De Prefecten(hof) te Groningen: open op maandag van 13.00-16.00 uur, dinsdag tot en met vrijdag van 9.00-16.00 uur, op donderdag ook van 18.00-20.00 uur. De genoemde Structuurvisie is ook in te zien aan de Gedempte Zuiderdiep 98 te Groningen. De Structuurvisie Kwaliteit van Wonen 2010-2020 én het uitvoeringsprogramma is tevens te vinden op internet via de website <http://gemeente.groningen.nl/wonen-en-leven/wonen>.

Groningen, 2011