

Raadsvoorstel

Onderwerp **Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2017 - 2020 inclusief prestatieafspraken**
Registratienr 5990350 Steller/telnr R. Asschert/ 3678635 Bijlagen 1

Classificatie Openbaar Geheim
 Vertrouwelijk

Portefeuillehouder Van der Schaaf Raadscommissie Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2017 - 2020 vast te stellen.

Samenvatting

De basis van het MJP Wonen was de Structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen 2010 - 2020'. Met de vaststelling van de Woonvisie 'Wonen in Stad' in juni 2015 is de Woonvisie de nieuwe basis voor het MJP Wonen geworden. In deze visie verwoorden we ons woonbeleid voor de komende jaren. We willen een stad zijn met een voortreffelijk woonklimaat voor iedereen: jong en oud, samenwonenden en alleenstaanden, gezinnen, 'zelfredzamen', 'zorgbehoevenden, Stadgers die hier al hun helen leven in Stad wonen en Stadgers die hier tijdelijk verblijven. We streven naar een gevarieerd aanbod om in de behoeften van al deze groepen te voorzien.

De woningmarkt in Groningen is de afgelopen jaren snel veranderd. We merken aan alles dat de woningmarkt weer aantrekt. Verkooptijden van bestaande woningen zijn sterk gedaald en verkoopprijzen stijgen. Veel mensen willen weer investeren in een nieuwbouwwoning. Anderzijds zien we ook dat de druk op de sociale huursector groot blijft, onder andere door de grotere groep statushouders die we in de stad een plek willen geven.

Het MJP Wonen geeft aan hoe we de woningmarkt in Groningen de komende jaren in beweging willen houden. Dit doen we door het faciliteren van voldoende nieuwbouwprojecten. Ook moeten we maatregelen bedenken die de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen in de stad waarborgen. Onze rol is daarbij divers. Soms zijn we kaderstellend en leggen we beleid vast in bestemmingsplannen en verordeningen. Daarnaast maken we afspraken met corporaties over de sociale huursector en faciliteren we ontwikkelaars, beleggers en particulieren bij de bouw van nieuwe woningen. Het MJP Wonen beschrijft de verschillende woningmarktstrategieën om dit te bereiken. De prestatieafspraken zij als bijlage bij het MJP Wonen gevoegd.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van het MJP Wonen 2017 - 2020 is de Structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen 2010 - 2012'. Hierin is aangekondigd dat er jaarlijks een Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen komt. Met de vaststelling van de Woonvisie 'Wonen in Stad' is de Woonvisie de basis geworden. Het doel van het MJP Wonen 2017 - 2020 is om te beschrijven hoe we de komende jaren de woningmarkt in beweging willen houden en hoe we willen zorgen voor voldoende kwalitatief aanbod voor alle woonconsumenten in Stad. De prestatieafspraken met de corporaties komen voort uit de herziene Woningwet. Basis voor de prestatieafspraken wordt gevormd door onze gemeentelijke woonvisie en een gezamenlijk kaderdocument (beide uit 2015). Hierin staan onze gezamenlijke uitgangspunten en ambities voor de komende jaren. Op basis hiervan maken we jaarlijks prestatieafspraken, die we borgen in een uitvoeringsprogramma. Op hoofdlijn gaat het hierbij om voldoende beschikbare en betaalbare huurwoningen, verduurzaming van de huurvoorraad, en een veilige en leefbare woon- en leefomgeving via een gebiedsgerichte aanpak.

Kader

De aanleiding voor het opstellen van het MJP Wonen 2017 - 2020 is de Structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen 2010 - 2012'. Hierin is aangekondigd dat er jaarlijks een Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen komt. Met het MJP Wonen bieden wij u ook altijd de monitor Jongerenhuisvesting aan. Met uw raad is afgesproken dat wij u met de monitor tweemaal informeren over de ontwikkelingen rondom jongerenhuisvesting. De beide monitoren zitten echter qua tijd zo dicht op elkaar dat er veel overlap is tussen de informatie en de cijfers. Wij hebben daarom besloten de monitor Jongerenhuisvesting nog eenmaal per jaar op te stellen als onderdeel van het MJP Wonen.

Argumenten en afwegingen

Wij behandelen in dit MJP Wonen 2017 - 2020 ook de moties die uw raad heeft ingediend bij de vaststelling van de Woonvisie. Tevens ontvangt uw raad gelijktijdig met dit MJP Wonen ter informatie de prestatieafspraken die wij met de corporaties hebben gemaakt. Met een aparte brief worden u deze ter informatie aangeboden.

Proces prestatieafspraken

We hebben gezamenlijk met alle corporaties en huurdersorganisaties de inhoud uitgewerkt op basis van de afzonderlijke biedingen van de corporaties. Deze biedingen hebben we individueel besproken met elke corporatie en de betreffende huurdersorganisatie(s) en met alle huurdersorganisaties gezamenlijk. Daarnaast hebben we met de raad, de corporaties en huurdersorganisaties op 21 september een werksessie gehouden. Het nu voorliggende uitvoeringsprogramma vormt het resultaat van dit proces. De voorbereiding voor de uitvoeringsafspraken van 2018 starten we direct in 2017 door gezamenlijk de stand van zaken te benoemen. Op basis hiervan bieden de corporaties uiterlijk 1 juli 2017 hun investeringen voor de begroting 2018 bij de gemeente aan. In de 2e helft van 2017 gaan we dan weer in gesprek over de uitvoeringsafspraken.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De nieuwe basis voor het MJP Wonen 2017 - 2020 is de Woonvisie 'Wonen in Stad'. Deze Woonvisie is in juni 2015 door uw raad vastgesteld na een uitgebreid participatietraject.

Financiële consequenties

Het MJP Wonen heeft geen financiële consequenties.

Overige consequenties

Niet van toepassing.

Vervolg

Zoals aangekondigd in de brief bij de prestatieafspraken zullen we u in het eerste kwartaal van 2017 uitnodigen voor het gezamenlijk met corporaties en huurdersverenigingen bespreken van de stand van zaken op de huurmarkt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', written over a horizontal line.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', written over a horizontal line.

de secretaris,
Peter Teesink

Meerjarenprogramma Wonen 2017-2020

*Gemeente Groningen
november 2016*

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Programma Wonen.....	4
3. Woningbouwprogrammering 2017 – 2020.....	7
4. Beleidsmatige projecten.....	22
5. Inzet en investeringsmiddelen.....	25

Bijlagen:

- I. Overzicht woningbouwprojecten 2017 – 2020
- II. Nieuwbouw- en transformatieplannen corporaties 2017 – 2020
- III. Monitor Jongerenhuisvesting tweede kwartaal 2016
- IV. Te beantwoorden moties Woonvisie

1. Inleiding

In onze visie 'Wonen in Stad' (juni 2015) verwoorden we ons woonbeleid voor de komende jaren. We willen een stad zijn met een voortreffelijk woonklimaat voor iedereen: jong en oud, samenwonenden en alleenstaanden, gezinnen, 'zelfredzamen', 'zorgbehoevenden', Stadjsers die hier al hun hele leven in Stad wonen en Stadjsers die hier tijdelijk verblijven. Al die verschillende groepen hebben hun eigen wensen en behoeften. Daarom streven we in onze compacte stad naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We hebben daarbij aandacht voor de kwantiteit maar vooral voor de kwaliteit van onze wijken, woningen en buurten. Met een grotere focus op kwaliteit kunnen we het wonen in de stad ook echt naar ieders zin maken.

In de afgelopen jaren is de stad ondanks (of misschien wel dankzij) de crisis erg snel gegroeid. De populariteit van Groningen als stad om te studeren zorgt voor een blijvende (en groeiende) toestroom van jong talent. En minder dan voorheen vertrekken jongeren na hun studie naar andere delen van het land. De aantrekkingskracht van Groningen als stad om te wonen, werken en te verblijven is onverminderd groot gebleken. Tegelijkertijd komen we uit een periode waarin de woningmarkt het moeilijk had; hypotheeklen werden niet makkelijk verstrekt, woningcorporaties moesten zich als gevolg van de nieuwe woningwet opnieuw uitvinden en ontwikkelaars en beleggers namen geen risico's meer. Er werden slechts mondjesmaat plannen gemaakt voor nieuwe projecten en de doorstroming op de woningmarkt stagneerde.

Maar dit is in het afgelopen jaar bijzonder snel veranderd. De dynamiek op de woningmarkt in de stad is in rap tempo toegenomen. Verkooptijden van koopwoningen zijn sterk gedaald en vaak wordt de vraagprijs alweer geboden. Het is merkbaar dat veel mensen weer vertrouwen hebben om te investeren in een nieuwe woning. Veelal is sprake van een door de crisis uitgestelde woningvraag. Tegelijkertijd blijft de druk op de sociale huursector groot, onder andere door de grotere groep statushouders die we in de stad een plek willen geven.

De belangrijkste uitdaging van het meerjarenprogramma is dan ook om ervoor te zorgen dat de woningmarkt in Groningen de komende jaren kan blijven bewegen. We zullen de teruggekeerde dynamiek in de woningmarkt moeten faciliteren door voldoende nieuwbouwprojecten in de aanbieding te hebben. Ook moeten we maatregelen bedenken die de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen in de stad waarborgen. In dit Meerjarenprogramma Wonen beschrijven we de projecten waar we de komende jaren aan gaan werken om dit te bereiken.

De rol van de gemeente bij het uitvoeren van de projecten is divers. Soms zijn we kader stellend en leggen we beleid vast in bestemmingsplannen en verordeningen. Zo geven we op deze manier bijvoorbeeld invulling aan ons beleid voor jongerenhuisvesting en de verdeling van de woonruimte in de sociale huursector. Daarnaast maken we als gemeente prestatieafspraken met de corporaties in de stad over de sociale huursector en faciliteren we ontwikkelaars, beleggers en particulieren bij de bouw van nieuwe woningen. En tot slot geven we invulling aan het woonbeleid door zelf kavels uit te geven en grondposities van de gemeente in te zetten voor woningbouw. In dit Meerjarenprogramma Wonen komen deze diverse strategieën aan bod.

2. Programma Wonen

Zoals we in onze woonvisie hebben geconstateerd heeft de stad Groningen over het algemeen een zeer aangenaam woonklimaat. De afgelopen decennia hebben we in nauwe samenwerking met corporaties, ontwikkelaars en onze inwoners veel energie gestoken in het verbeteren van onze stad. In een groot aantal wijken heeft een grondige vernieuwing plaatsgevonden en uit de leefbaarheidsmonitor blijkt dat we hiermee succes hebben gehad. Maar dit is geen reden om het nu rustig aan te doen, integendeel. We staan nog steeds voor een aantal grote uitdagingen als stad.

Groei faciliteren

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

Aandacht voor de bestaande stad

Zoals vermeld staan de wijken er over het algemeen goed bij. Maar blijvende aandacht voor de huidige woningvoorraad en woonomgeving is nodig. We zien dat (delen van) Selwerd, Beijum, de Wijert en de Indische Buurt / de Hoogte achterblijven en een gerichte inzet in deze wijken is nodig om het woonklimaat en de leefbaarheid te verbeteren. Daarnaast 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.

Betaalbaar wonen

Veel mensen in de stad zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Hiervan hebben we er veel in de stad, maar desondanks staat de beschikbaarheid ervan onder druk. De verwachting is dat meer en meer mensen een beroep moeten doen op een sociale huurwoning terwijl de speelruimte voor corporaties de afgelopen jaren door rijksbeleid beperkter is geworden. In dit Meerjarenprogramma willen we daarom een strategie ontwikkelen om deze uitdaging het hoofd te bieden.

Beweging stimuleren

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. Met het Meerjarenprogramma Wonen willen we in kunnen spelen op de grote verscheidenheid aan woonwensen.

Deelprogramma's

Om onze doelstellingen te realiseren is het programma Wonen in de programmabegroting onderverdeeld in zeven deelprogramma's. De inzet daarop is in hoofdlijnen als volgt:

1. Gezinnen

Het bieden van voldoende kwalitatief goede huisvestingsmogelijkheden voor gezinnen is één van de belangrijkste doelen in het woonbeleid. We willen dat het aantal gezinshuishoudens dat in de stad blijft of komt wonen toeneemt. De mogelijkheid tot het binden van gezinnen hangt grotendeels af van het aanbod van voldoende geschikte woningen, zowel in de bestaande stad als op uitleglocaties aan de rand van de stad. We willen voorkomen dat gezinnen door gebrek aan voldoende aanbod de stad verlaten.

2. Jongeren

We willen de groeiende groep jongeren goede huisvesting bieden. Deze keus voor kwaliteit past ook bij de ambitie om Groningen de onderwijsstad van Nederland te laten zijn en blijven. In Groningen is geen behoefte aan meer kleine onzelfstandige kamers. Veel jongeren willen graag meer ruimte en kwaliteit. Daar willen we wat aan doen. Tegelijk willen we de balans in de wijken herstellen door het verminderen van de druk op de bestaande voorraad. Ook stimuleren we dat de kwaliteit van de bestaande verhuurpanden omhoog gaat. We bevorderen het prettig samenleven van studenten en andere Stadjsers.

3. Wonen en Zorg

Ouderen en mensen met een beperking willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, het liefst in hun eigen woning of een geschikte woning in de buurt. Een groot deel van de verzorgingshuizen is gesloten en daardoor zullen oudere mensen met een beperking ook langer zelfstandig wonen. Dat betekent dat de bestaande woning aangepast moet worden of dat ouderen een andere geschikte woning kiezen. Steeds meer ouderen willen wel verhuizen en willen dan naar andere vormen van wonen. Verder willen mantelzorgers ondersteuning in het wonen. Nu de gemeente zelf verantwoordelijk is voor de juiste vorm van wonen en zorg, willen we ouderen zich daarvan bewust maken. Daarom informeren we ouderen over de mogelijkheden zodat ze daadwerkelijk hun woningen aanpassen en later goede thuiszorg mogelijk is. Ook werken we in dit deelprogramma aan het huisvesten van kwetsbare personen in de samenleving.

4. Kwaliteit Woningvoorraad

We willen dat het gemiddelde energielabel van corporatiewoningen over 5 jaar gemiddeld B of beter is. In 2020 heeft de bestaande particuliere woningvoorraad gemiddeld een energielabel C (vastgestelde energielabels).

5. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

We willen dat er in Groningen voldoende betaalbare woningen zijn. We streven ernaar om mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning, zo snel mogelijk aan een sociale huurwoning te helpen. In de stad werken de corporaties gezamenlijk met het woonruimte-verdeelmodel, met als streven om de verdeling van de vrijkomende huurwoningen zo transparant mogelijk en met zo min mogelijk regels te laten verlopen. Door het realiseren van een zo geschikt mogelijk woningaanbod, willen we de verschillende doelgroepen zo goed mogelijk huisvesten in de stad.

6. Cultuurhistorie en Archeologie

Ons doel is het beschermen, in standhouden en zorgvuldig beheren van het cultuurhistorisch erfgoed. Zowel boven als onder het maaiveld. We willen cultuurhistorie zo goed mogelijk opnemen in stedenbouwkundige en bestemmingsplannen om de cultuurhistorische waarden te behouden. Zo willen we de identiteit en herkenbaarheid van plekken, locaties en gebieden in de gemeente vergroten. Over de uitvoeringsprogramma's voor cultuurhistorie en archeologie wordt uw raad separaat geïnformeerd.

7. Overig Wonen

In dit deelprogramma werken we aan het wonen op het water en de huisvesting van stadsnomaden andere kwetsbare groepen met een specifieke woonwens. Voor het wonen op het water wordt gewerkt aan een nieuwe visie op het (gebruik) van het water in de stad. Hierover wordt uw raad afzonderlijk geïnformeerd.

Zoals aangegeven hebben we als gemeentelijke overheid verschillende manieren waarop we werken aan het realiseren van bovenstaande beleidsdoelstellingen. We hebben in dit Meerjarenprogramma Wonen een onderscheid gemaakt tussen de sturing op de woningbouwprogrammering en de meer beleidsmatige projecten. In de volgende hoofdstukken komen deze achtereenvolgens aan bod.

3. Woningbouwprogrammering 2017-2020

Voor de realisatie van ons woonbeleid blijft het van groot belang om de woningvoorraad in de stad continue te blijven vernieuwen. Dit doen we door de bestaande woningen in de stad te verbeteren en de omvang van de woningvoorraad uit te breiden door nieuwe woningen te bouwen. Uiteraard doet de gemeente dit niet zelf, maar faciliteren we nieuwbouwprojecten van marktpartijen, woningcorporaties, particulieren en beleggers. Met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties in de stad maken we prestatieafspraken over de omvang en kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad.

Nieuwbouw

Met onze samenwerkingspartners in de regio Groningen-Assen hebben we afspraken gemaakt over de groei van de woningvoorraad. Op basis van deze afspraken geldt dat de woningvoorraad van de stad jaarlijks gemiddeld mag groeien met 600 nieuwbouwwoningen. Deze aantallen zijn exclusief jongerenhuisvesting, omdat dit een specifieke opgave is die alleen voor de stad geldt. De afgelopen jaren hebben we deze aantallen niet gehaald. In onderstaande tabel is de gerealiseerde woningbouwproductie in de afgelopen jaren weergegeven.

Tabel: Gerealiseerde woningbouwproductie 2013-2016

	2013	2014	2015	2016 ^{*)}
woningen	443	534	499	440
jongerenhuisvesting	640	584	661	1.064
<i>totaal</i>	<i>1.083</i>	<i>1.118</i>	<i>1.160</i>	<i>1.504</i>

**) verwachting, inclusief 365 onzelfstandige eenheden van het StudentHotel*

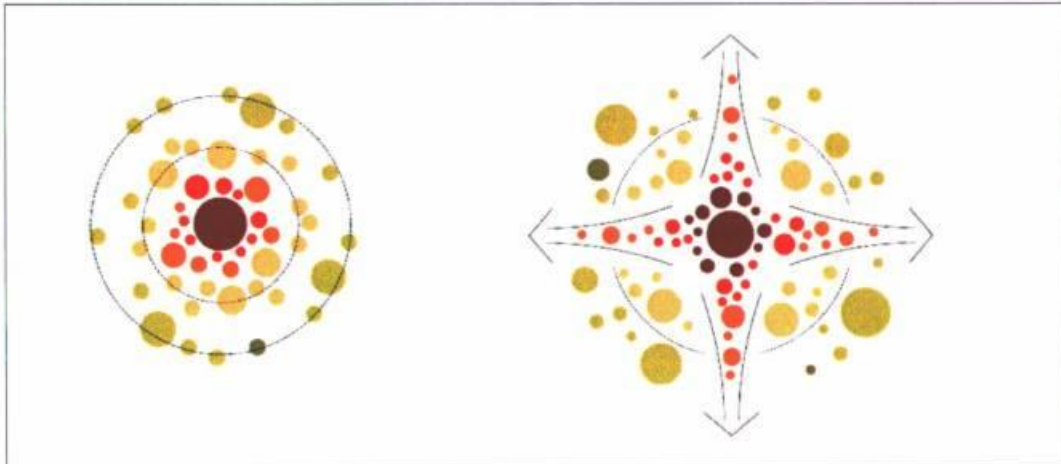
Er worden periodiek prognoses opgesteld die de ontwikkeling van de woningbehoefte in de stad proberen te voorspellen. Ook al laten de diverse prognosemodellen sterk uiteenlopende aantallen voor de ontwikkeling van de woningbehoefte zien, over één ding zijn ze het eens: de stad zal de komende decennia heel sterk blijven groeien. De mate waarin deze groei zich zal voltrekken is afhankelijk van meerdere factoren die niet alleen te maken hebben met de woningmarkt: de ontwikkeling van de werkgelegenheid (en de flexibilisering daarvan), de (inter)nationale aantrekkingskracht van de RUG en Hanzehogeschool en het leefklimaat van de stad in het algemeen.

Op basis van de diverse prognoses hebben we voor dit Meerjarenprogramma Wonen onszelf tot doel gesteld om gemiddeld 650 nieuwe woningen per jaar (exclusief jongerenhuisvesting en herstructurering) te realiseren. De opgave voor jongerenhuisvesting schatten we in op 450-500 zelfstandige eenheden per jaar met daarnaast nog eventueel specifieke shortstay concepten zoals het StudentHotel die een belangrijke rol kunnen vervullen in de huisvesting van internationale studenten en kenniswerkers.

Op basis van de prognoses en de gerealiseerde productie in de afgelopen decennia hebben we een globale inschatting gemaakt van de verdeling over woonmilieus. We koersen voor onze woningbouwprogrammering op ongeveer 400 woningen in (binnen)stedelijke woonmilieus en 250 woningen op uitleglocaties. Uiteraard is deze onderverdeling niet hard en zit er in de praktijk een overlap tussen de woonmilieus. Wel geeft het een beeld van de strategie die we met de

woningbouw in de stad voor ogen hebben: we willen de gedachte van Groningen als compacte stad voortzetten door hoogwaardige stedelijke verbindingen te realiseren tussen de gewenste groene woonmilieus aan de rand van de stad en de stedelijke woonmilieus die meer georiënteerd zijn op de binnenstad (zie onderstaande afbeeldingen). In deze zones kunnen we de grote vraag naar stedelijke woonmilieus de komende jaren huisvesten en zorgen voor aantrekkelijke verbindingen met bijvoorbeeld Meerstad, het Reitdiep en het Suikerunieterrein. Met het oog op de aankomende gemeentelijke herindeling blijven we de groene ruimtes om de stad ook koesteren.

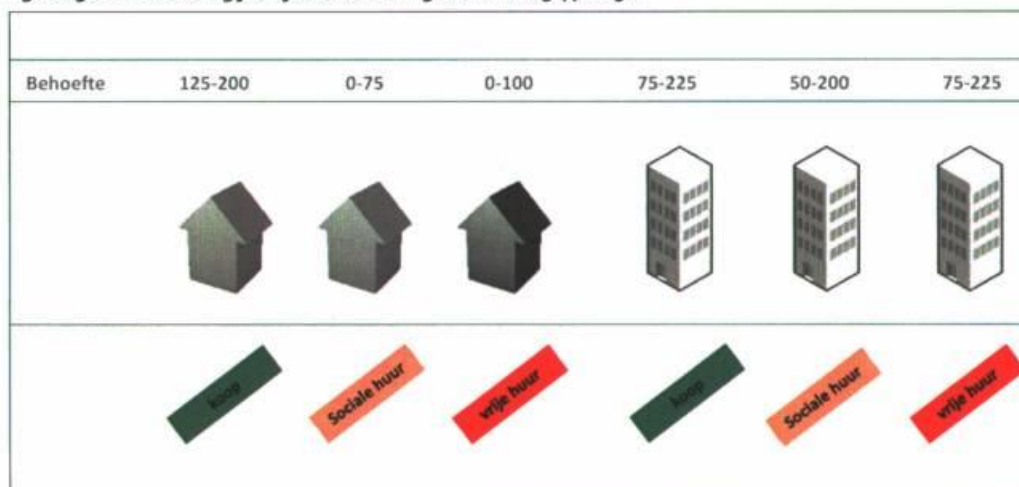
Afbeelding: toevoegen stedelijke woonmilieus langs 'radialen' (Eemskanaal, Oosterhamrik, Reitdiep, Hoendiep)



Op basis van de diverse prognoses hebben we een inschatting gemaakt van behoefte aan verschillende woningtypologieën en sectoren (zie onderstaand overzicht). Ten opzichte van de huidige woningbouwplanning valt daarbij een aantal zaken op. Ten eerste is er een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen in de stad, vooral voor één- en tweepersoonshuishoudens. We schatten de behoefte in op 200-250 woningen per jaar. Hier gaan we later in het meerjarenprogramma nader op in. Tegelijkertijd merken we in de stad dat er een groeiende behoefte is aan vrije sector huurwoningen. Daarbij gaat het vooral om huurwoningen voor de groter wordende groep inwoners van de stad die niet in aanmerking komt voor huurtoeslag en die tegelijkertijd niet zomaar in aanmerking komen voor een hypotheek (omdat ze bijv. als zelfstandige werken) of niet willen kopen omdat ze flexibel willen zijn. Het gaat om woningen in het prijssegment van ongeveer € 700 - € 950 per maand. Daarbij is er zowel behoefte aan grondgebonden (gezins)woningen als meer gestapelde woningbouwconcepten voor kleinere huishoudens.

En zoals in onze woonvisie is vastgelegd willen we bij de realisatie van ons woonbeleid veel ruimte geven aan particuliere initiatieven. Dit doen we door kavels uit geven en projecten voor collectief particulier opdrachtgeverschap te faciliteren.

Figuur: globale verdeling jaarlijkse doelstelling naar woningtypologie



Programma 2017-2020 (en verder)

In de onderstaande tabel is de indicatieve woningbouwplanning voor de komende jaren opgenomen. Een belangrijk kenmerk van de planning is dat er vaak een boeggolf aan plannen is die deels vooruitschuift omdat plannen vertraging oplopen. Dit komt onder andere doordat het vereiste verkooppercentage nog niet is gehaald of er nog een vergunningprocedure loopt. Helaas komt het ook vaker voor dat een project vertraging oploopt door discussies met de NAM over aardbevingsbestendig bouwen.

Tabel: woningbouwplanning 2017-2020, indicatieve planning

	2017	2018	2019	2020
appartementen	332	810	369	80
grondgebonden woningen	439	503	593	363
jongerenhuisvesting	540	652	46	0
<i>totaal</i>	<i>1.311</i>	<i>1.965</i>	<i>1.008</i>	<i>443</i>

Op hoofdlijnen zijn de verwachtingen voor de komende jaren gunstig. De woningmarkt is op volle stoom en we merken dat aan de belangstelling voor koopwoningen in Reitdiep fase 3/4, Meerstad en projecten in het stedelijk gebied. Uit verkoopgegevens blijkt dat woningen steeds sneller worden verkocht (zowel bestaande woningen als nieuwbouwprojecten). Een risico daarbij is dat we zien dat de verhouding tussen het aantal te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen verslechterd. Kortom: we raken door onze planvoorraad heen en het is daarom zaak om de komende periode projecten waar mogelijk te versnellen.

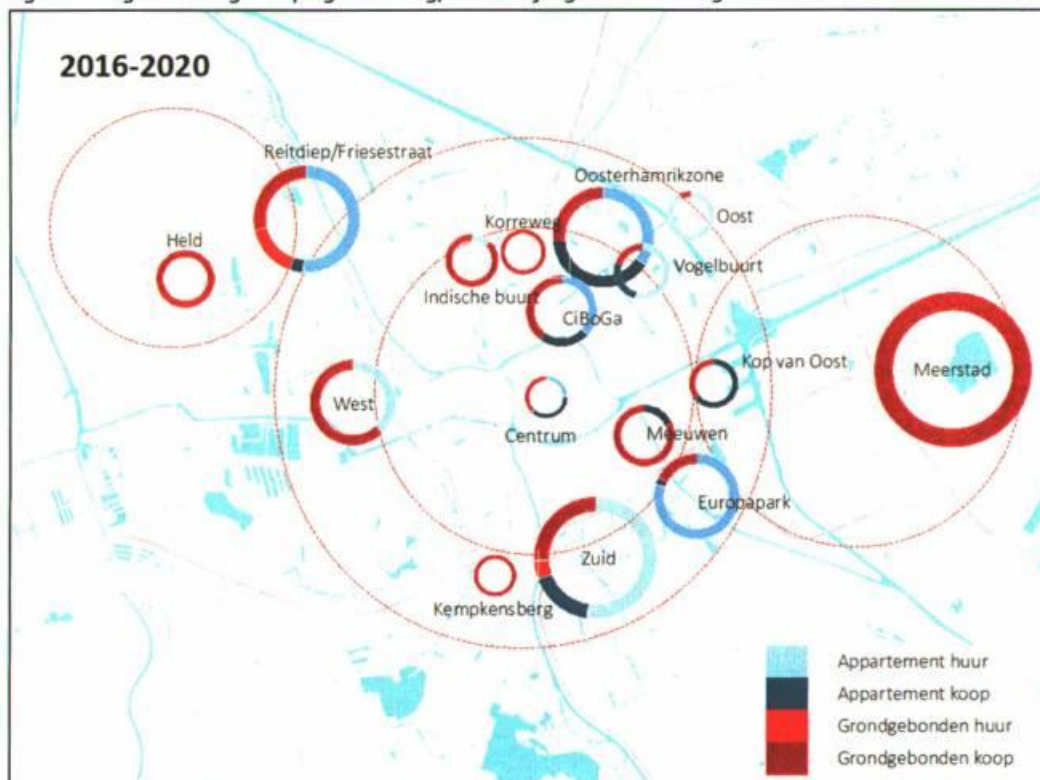
In de bijlage is een overzicht gegeven van de belangrijkste woningbouwprojecten in de periode 2017-2020. Per project is aangegeven wat de verwachte woningbouwproductie is en wordt een beknopt overzicht van de stand van zaken gegeven. De komende jaren beschikken we nog over een redelijk gevarieerd aanbod aan locaties. In de bestaande stad werken we samen met de corporaties nog aan de laatste projecten in wijkvernieuwingsgebieden zoals Paddepoel-Zuid, de Indische Buurt en de Grunobuurt. In het Ebbingekwartier verschijnen naast het in 2016 gerealiseerde Student Hotel de komende jaren veel grondgebonden woningen en appartementen voor diverse doelgroepen (inclusief een cpo project door en voor senioren). Op het Europapark is gestart met de realisatie van ruim 200 luxe appartementen (de Leyhoeve) waar indien nodig ook gebruik kan worden gemaakt

van zorg en welzijnsfaciliteiten. Daarnaast verschijnen er de komende jaren ruim 140 sociale huurwoningen (twee en driekamerappartementen) en is de verkoop van de Lunettenhof gestart (grondgebonden koopwoningen en koopappartementen).

Aan de rand van de stad is de verkoop van kavels en projectmatige woningbouw in Meerstad in volle gang. Met de nieuwe wijk Tersluis hebben we de planvoorraad van Meerstad met ongeveer 400 woningen vergroot. Ook is gestart met de aanleg van het park tussen Tersluis en de bestaande wijk Meeroevers. Het wordt maar liefst 10 ha groot en zal een heuvelachtig en groenrijk gebied worden dat als ontmoetingsplek aan het Woldmeer zal fungeren. Naar verwachting is het eind 2018 gereed.

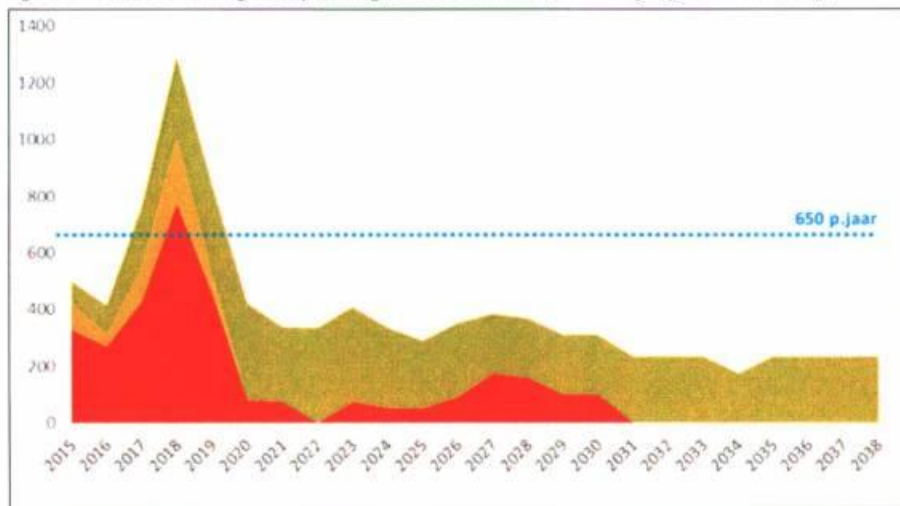
Aan de westkant van de stad voorziet Reitdiep fase 3/4 de komende jaren in het wonen aan de rand van de stad. In 2016 zijn de eerste kavels in de verkoop gegaan en deze konden rekenen op een erg grote belangstelling. De realisatie van het project loopt sneller dan verwacht vanwege de grote belangstelling van potentiële kopers. Met KUUB is in 2016 gestart met het project De Zonne waar ruim 30 woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap zullen worden ontwikkeld.

Figuur: weergave woningbouwprogrammering, exclusief jongerenhuisvesting 2016-2020



In onderstaande figuur is de woningbouwplanning voor de lange termijn weergegeven. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de (binnen)stedelijke woonmilieus (rood en geel) en woonmilieus aan de rand van de stad (groen) zoals Meerstad, Reitdiep en De Held. De boeggolf van plannen is duidelijk zichtbaar. Ook valt direct op dat de geplande woningbouw op locaties die in beeld zijn niet voldoende is om onze doelstelling van 650 woningen per jaar (exclusief jongerenhuisvesting) te halen. Vooral de planvoorraad van stedelijke woonmilieus is vanaf 2020 absoluut niet voldoende om in de toekomstige vraag te voorzien.

Figuur: indicatieve woningbouwplanning naar woonmilieu (exclusief jongerenhuisvesting)



Het is daarom van belang dat we enerzijds een versnelling aanbrengen in de projecten die al in de pijplijn zitten en anderzijds op zoek gaan naar nieuwe projecten en woonproducten om in de vraag naar stedelijk wonen te voorzien.

Kansen voor versnelling, nieuwe projecten en nieuwe woonproducten

We zien een aantal mogelijkheden om de woningbouw in de stad een nieuwe impuls te geven en te zorgen voor een groei in de planvoorraad en ontwikkelmogelijkheden.

Intensivering ontwikkeling Eemskanaalzone

In 2016 / 2017 gaan we de planontwikkeling aan de noordzijde van de Eemskanaalzone concreetiseren. Met diverse marktpartijen die bezit hebben (vanaf het betonbos tot en met onze eigen locaties ten weerszijden van de Eltjo Ruggeweg) gaan we afspraken maken over de ontwikkeling van een stedelijk woonmilieu in dit gebied. Er liggen hier kansen voor de ontwikkeling van zowel grondgebonden gezinswoningen als gestapelde bouw langs het kanaal (voor o.a. één- en tweepersoonshuishoudens). Met een ontwikkelaar zijn we in gesprek om de EMG-silo om te zetten naar hoogwaardige zelfstandige eenheden voor jongeren.

Maar we zullen meer moeten doen in de Eemskanaalzone. Er zijn meerdere locaties die we de komende jaren moeten ontwikkelen om te kunnen voorzien in de vraag naar stedelijk wonen, zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van het Eemskanaal. De ontwikkeling van de zone in oostelijke richting draagt daarnaast bij aan het creëren van een aantrekkelijke en sociaal veilige route naar Meerstad en geeft invulling aan de strategie zoals wij hierboven beschreven. We zijn bezig om een ontwikkelstrategie voor deze zone op te stellen en zullen deze in de loop van 2017 aan uw raad aanbieden.

Meerstad: nieuwe woonproducten

Meerstad komt zo langzamerhand op stoom. Met het bouwrijp maken van Tersluis wordt de plancapaciteit in het gebied met ongeveer 400 woningen vergroot. In de afgelopen maanden zijn

voor veel deelgebieden in Tersluis de plannen ontwikkeld. Het programma voor de komende jaren bestaat overwegend uit vrije kavels en projectmatige woningbouw (grondgebonden rij- en twee-onder-één kapwoningen). Daarnaast wordt in 2017 gestart met de bouw van de eerste 18 sociale huurwoningen in Meerstad waarvoor een bijzondere samenwerking tussen gemeente en private partijen is opgezet.

Maar er is meer mogelijk in Meerstad. Met de aanleg van het nieuwe park en de mogelijke komst van (zorg)voorzieningen bereikt de ontwikkeling van Meerstad de komende jaren een nieuwe fase. Het pionieren is dan voorbij en er ontstaan daarmee meer mogelijkheden voor andere doelgroepen en woonproducten. We zetten de komende tijd op het volgende in:

- realiseren van woningbouw voor vrije sector huur (grondgebonden)
- verbeteren verbinding met de stad via de (verlengde) Eemskanaalzone; hierin de kansen voor stedelijk wonen verkennen
- op termijn: kansen voor (kleinschalig) gestapelde woningbouw voor kleine huishoudens rond voorzieningen onderzoeken
- in elke volgende fase 10% sociale huurwoningen ontwikkelen (en hierover afspraken maken met de woningcorporaties, zie elders in dit meerjarenprogramma)

Daarnaast gaan we meer werk maken van het aanbieden van ruimte voor allerlei 'niches' in de woningmarkt. Voorbeelden hiervan zijn: nieuwe projecten voor collectief particulier opdrachtgeverschap (en allerlei vormen daarvan), kwalitatief hoogwaardige woningbouw voor internationale kenniswerkers, diverse vormen van wonen op het water (woonschepen / waterwoningen), cascowoningen waarbij de eindgebruiker veel werkzaamheden zelf uitvoert, groeiwoningen (kleine woningen met uitbreidingsmogelijkheden op ruime kavels, woon-/werkcombinaties en woonconcepten voor ouderen nabij te realiseren voorzieningen. Maar dit gaat niet vanzelf. Om kansen voor woningbouw in bepaalde niches te verzilveren zal daar gerichte inzet op plaats moeten vinden in de fase van planvoorbereiding en -ontwikkeling

Afbeelding: indicatief programma Meerstad



Mogelijkheden wonen westkant van de stad (Suikerunie / De Held III)

Enkele jaren geleden hebben we er als stad voor gekozen om fase 3/4 van Reitdiep te ontwikkelen om ervoor te zorgen dat we ook aan de westkant van de stad voldoende woningen voor m.n. gezinnen in de aanbieding hebben. Dit heeft zijn vruchten afgeworpen, want de kavelverkopen van het project lopen nu voorspoedig en ook voor de projectmatige woningbouw is veel belangstelling. We merken daarbij dat de belangstelling vooral komt van mensen die al aan de westkant van de stad wonen (bijvoorbeeld in Reitdiep zelf). Ze kiezen voor een volgende stap in hun wooncarrière in/nabij de eigen wijk omdat de kinderen hier op school zitten, men is aangesloten bij verenigingen en andere sociale structuren in het stadsdeel, et cetera.

Om deze reden vinden we het van belang om, ook als fase 3/4 van Reitdiep is voltooid, nieuw woningaanbod in het groene' woonmilieu aan de westkant van de stad te realiseren. In De Held III is hiervoor plancapaciteit gereserveerd (het bestemmingsplan biedt ruimte aan 1.600 woningen). Echter, de gronden zijn in het bezit bij diverse marktpartijen en er ligt op dit moment geen samenwerkingsovereenkomst op basis waarvan het gebied kan worden ontwikkeld.

We gaan daarom in 2017 starten met de planvoorbereiding voor het zuidwestelijk deel van het Suikerunieterrein (ten zuiden van de vloeivelden en ten noorden van de Peizerweg). We zien daar concrete kansen voor een woonmilieu van grondgebonden woningen (vrije kavels, twee-onder-één kapwoningen, et cetera) in het middel dure segment.

Intensiveren verbinding stad - Suikerunieterrein

Onlangs heeft uw raad de ontwikkelstrategie van het Suikerunieterrein behandeld. Eén van de uitgangspunten van de strategie is het zorgdragen voor een goede verbinding met de (binnen)stad. Naast concrete verbindingen zoals langzame verkeersroutes voor fietsers en voetgangers hoort daarbij ook een programmatische aansluiting van de binnenstad op het Suikerunieterrein. De ontwikkeling van het EnCeHa terrein speelt hierbij een belangrijke rol. Met de ontwikkelaar maken we in 2016 / 2017 afspraken om invulling te geven aan de gewenste ontsluiting. Daarnaast zijn we al in gesprek met de ontwikkelaar over het woningbouwprogramma. In eerste instantie was het terrein enkel in beeld voor jongerenhuisvesting. We zien echter kansen om in het gebied een aantrekkelijker mix van stedelijke woonmilieus te realiseren, van grondgebonden woningen voor gezinnen tot appartementen voor één- en tweepersoons huishoudens. Ook denken we een deel van de vraag naar vrije sector huurwoningen in dit gebied te kunnen realiseren. Op deze manier kan het gebied een aantrekkelijke overgang naar het Suikerunieterrein gaan vormen.

Om de verbinding van het Suikerunieterrein en de stad ook westelijk van de ringweg te verbeteren gaan we in 2017 de mogelijkheden voor transformatie van het bedrijventerrein langs het Hoendiep (noordzijde Energieweg) onderzoeken. Daarbij betrekken we ook de locatie waar we de ontwikkelmogelijkheden voor het AZC hebben onderzocht.

Reitdiepzona

We hebben de Reitdiepzona als zone voor woningbouw op diverse locaties de komende jaren hard nodig om in de vraag naar stedelijk wonen te voorzien. Dit kan gaan om jongerenhuisvesting, sociale en vrije sectorhuur voor starters op de woningmarkt (bijv. 2/3 kamer appartementen) en grondgebonden sociale huurwoningen. Maar er zijn natuurlijk ook kansen voor koopwoningen, zoals

op de locatie van het voormalig Tuincentrum worden ontwikkeld. De stedenbouwkundige, milieutechnische en andere kaders bepalen de ruimtelijke contouren waarbinnen deze ontwikkelingen zich kunnen voordoen. We treden als gemeente faciliterend op bij planvorming van derden en sturend bij onze eigen locaties (Tuincentrum en Gembeton). We willen ervoor zorgen dat de ontwikkelaar in 2017 kan starten met de bouw van de woningen op het voormalig Tuincentrum en we willen voor de Gembeton locatie een concreet plan ter besluitvorming voorleggen aan uw raad.

In 2017 is de samenhang met de studie naar de westelijke ringweg van belang. In nauwe samenwerking met de provincie onderzoeken we ruimtelijke scenario's waarbij de stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële kaders voor het ongelijkvloers maken van de ringweg in kaart worden gebracht.

Als antwoord op een motie van uw raad wordt u over de ontwikkelstrategie voor de Reitdiepzone in detail geïnformeerd.

Planontwikkeling Vinkhuizen-Zuid

Als gemeente beschikken we over de voormalige sportvelden tussen de Zilverlaan en het huidige sportpark West-End. We zien op deze locatie mogelijkheden voor de realisatie van een gevarieerd woonprogramma voor zowel grondgebonden als gestapelde woonvormen (nabij de ringweg). Ook is het een geschikte locatie voor sociale huurwoningen, de sector waar op dit moment dringend een versnelling in realisatie gewenst is. In 2017 willen we starten met de planontwikkeling voor deze locatie. Daarbij is intensieve afstemming met de studie naar de ruimtelijke scenario's voor de westelijke ringweg van belang. Hierbij zullen we in dit gebied op zoek moeten gaan naar 'no-regret' ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw zodat eventuele toekomstige scenario's voor de ontsluiting van Vinkhuizen vanaf de westelijke ringweg niet onmogelijk worden gemaakt.

Planontwikkeling ALO-locatie

In het zuiden van de stad beschikken we over de (voormalige) ALO-locatie nabij het Martini Ziekenhuis. We zien deze locatie als kansrijk voor een mix van appartementen (met een combinatie van wonen en zorg vanwege de aanwezigheid van het Health Care cluster) en eventueel grondgebonden woningen op het voormalige sportveld. Hierbij zijn nadrukkelijk mogelijkheden voor vrije sector huurwoningen. In 2017 willen we starten met de planontwikkeling voor deze locatie.

Planontwikkeling Helperwestsingel e.o.

In het gebied tussen de Hora Siccamasingel, de Julenstraat en de Helper Westsingel zijn meerdere initiatieven voor woningbouw ontstaan. Omdat er in het gebied sprake is van versnipperd grondeigendom is een integrale gebiedsontwikkeling niet vanzelfsprekend. Tegelijkertijd willen we wel dat de diverse plannen goed op elkaar worden afgestemd zodat er een kwalitatief hoogwaardig woningbouwgebied ontstaat. Het gebied leent zich bij uitstek voor een mix van appartementen en grondgebonden gezinswoningen. We willen in 2016/2017 starten met de planontwikkeling voor deze locatie door samen met andere partijen een stedenbouwkundige en programmatische studie te verrichten naar de ontwikkelmogelijkheden in het gebied.

Wonen in de binnenstad

In 2016 zijn we begonnen met de manifestatie 'Wonen in het stadshart'. Voor ongeveer 15 locaties in en rond de binnenstad worden plannen ontwikkeld voor een grote verscheidenheid aan doelgroepen. Hierbij hebben we er nadrukkelijk voor gekozen om woningbouwplannen te maken voor doelgroepen die er de afgelopen jaren door de druk op de kamerverhuurmarkt niet of nauwelijks aan te pas zijn gekomen. De eerste resultaten van de manifestatie zullen begin 2017 worden gepresenteerd. Een flink aantal locaties in de manifestatie zijn in bezit van de gemeente (Cameralocatie, locaties van de huidige Borgmanschool, Glauδέlocatie, etc.). We zullen in de loop van 2017 concrete voorstellen maken waarin we ingaan op de wijze waarop we de plannen voor deze locaties een vervolg willen geven.

Stationsgebied

In het stationsgebied richten we ons op korte termijn op de uitvoering van de noodzakelijk infrastructurele maatregelen. Uiteraard zijn er in het stationsgebied volop kansen voor de ontwikkeling van een hoogwaardig stedelijk woonmilieu. In 2017 gaan we een ontwikkelstrategie opstellen voor de programmatische vulling van het gebied.

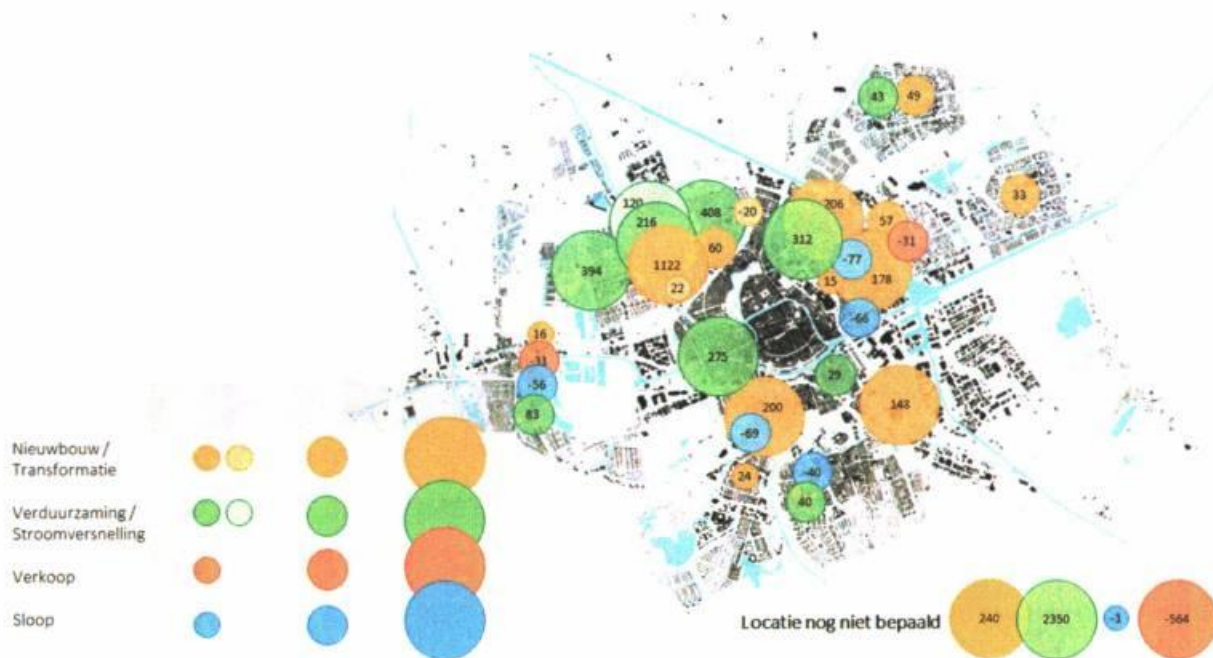
Betaalbaarheid en beschikbaarheid: sociale huurwoningen

Onder andere door de introductie van de verhuurdersheffing en de onzekere economische omstandigheden is de financiële positie van de corporaties de afgelopen jaren sterk verslechterd. Dit heeft ertoe geleid dat de corporaties in Groningen niet of nauwelijks meer bezig zijn geweest met het ontwikkelen van nieuwbouwplannen om de noodzakelijke vernieuwing van de corporatieve woningvoorraad in de stad te kunnen continueren. De recente ontwikkelingen rond de H.L. Wichersstraat laten zien dat de druk op de sociale huurwoningvoorraad in de stad onverminderd groot is.

We hebben vorig jaar bij het vaststellen van de prestatieafspraken voor 2016 met de corporaties al geconstateerd dat er meer moet gebeuren om onze gezamenlijke doelstelling van 85 – 190 woningen (netto toevoeging) per jaar te halen (exclusief jongerenhuisvesting). In de loop van 2016 zijn de corporaties hier mee aan de slag gegaan. Een eerste maatregel die de corporaties hebben genomen is dat het verkoopprogramma naar beneden is bijgesteld. Er zijn in 2016 minder woningen verkocht dan gepland. Daarnaast zijn corporaties op zoek gegaan naar nieuwe investeringsprojecten. Zo heeft Lefier besloten te investeren in het project Hete Kooltjes (Europapark, 148 eenheden) en heeft Nijestee meer ruimte in de begroting opgenomen voor nieuwbouwprojecten.

Met de corporaties hebben we nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Uw raad wordt hierover separaat geïnformeerd. In de onderstaande afbeelding zijn de plannen van de corporaties voor de periode 2017-2020 schematisch weergegeven. Belangrijkste wijzigingen: minder sloop, minder verkoop en meer nieuwbouw. De huidige plannen gaan uit van een netto toename van ongeveer 250 woningen per jaar en het beeld ziet er op hoofdlijn voor 2017 e.v. dus rooskleuriger uit.

Afbeelding: plannen woningcorporaties 2017-2020



We zien dat de plannen van de corporaties op onderdelen nog niet voldoende zijn om te voldoen aan de ambities die we vorig jaar samen met hen hebben afgesproken. Er is vooral een grotere inzet op de verduurzaming van de woningvoorraad nodig. We informeren uw raad over de wijze waarop we hier met de corporaties invulling aan willen geven bij de prestatieafspraken.

In het overzicht in de bijlage zijn de concrete nieuwbouwplannen van de corporaties weergegeven voor de periode 2017-2020. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van 2016 zijn:

- GAK locatie 2e toren (170 eenheden), Nijestee
- Carboon / Hete Kooltjes (148 eenheden), Lefier
- Duindoornflat (omzetting van 300 onzelfstandige eenheden naar 280 zelfstandige), Lefier

De conceptplannen voor 2017 en verder zien er wat betreft de aantallen gunstiger uit dan voorheen. Maar hier zijn wel enkele kanttekeningen bij te plaatsen. De netto toevoegingen nemen vooral toe door de afname van de te slopen en verkopen woningen. De noodzakelijke vernieuwing van de sociale woningvoorraad blijft hierdoor, zeker op lange termijn achterwege. Daarnaast richt de nieuwbouw zich vooral op kleinere huishoudens en bestaat het voor een deel uit jongerenhuisvesting, terwijl er de komende jaren ook een toenemende behoefte is aan huurwoningen voor andere doelgroepen.

Ook speelt de groei van de groep statushouders een belangrijke rol. Het blijft echter lastig te voorspellen hoe sterk deze groei de komende maanden / jaren door zal zetten. Vooral nog hebben we bij het toewijzen van statushouders een kleine achterstand opgelopen. Daarentegen is de taakstelling voor het eerste halfjaar van 2017 naar beneden bijgesteld t.o.v. het tweede halfjaar van 2016 (van ongeveer 260 naar 150).

Een andere kanttekening bij de cijfers is dat Nijestee in de plannen ruimte gereserveerd heeft voor de realisatie van 210 eenheden, zonder dat daarbij is aangegeven voor welke doelgroep het wordt gebouwd en zonder dat er een concrete locatie aan is gekoppeld.

Uit onderstaande tabel blijkt dat de wachttijd voor m.n. niet-urgente gezinnen groter is dan we willen (afgesproken is dat een wachttijd van 2 jaar acceptabel is). Bij ouderen zien we dat de wachttijd fluctueert. Ouderen blijven over het algemeen lang zitten in (veelal) eengezinswoningen.

Tabel: zoektijd per doelgroep, per kwartaal o.b.v. toewijzingen via Woningnet



De voornemens van de corporaties geven dus een positief beeld voor de komende jaren, maar er is meer nodig voor de voorraadontwikkeling van de sociale huursector. We gaan daarom in 2017 het volgende doen:

Nieuwe projecten voor sociale huurwoningen

In 2016 en 2017 gaan we met Nijestee invulling aan geven aan de nieuwbouwpoging die ze in hun plannen hebben opgenomen en waar nog geen locaties voor zijn. Kansen liggen er bij Meerstad, de Eemskanaal noordzijde. Daarnaast gaan we met de andere corporaties in gesprek over de investeringsruimte die ze nog hebben. We gaan vervolgens kijken hoe dit kan worden ingezet op locaties waar we als gemeente zelf over beschikken. Het gaat daarbij om onderstaande mogelijkheden.

Tabel: nieuwe projecten voor sociale huur

Locatie	Eigenaar	Status / opmerkingen	Aantal	Planning
Vinkhuizen-Zuid	gemeente	Invulling deels afhankelijk van planning en aanpak westelijke ringweg. Biedt kansen voor gezinnen en gestapeld milieu.	n.t.b. (gezinnen, 1/2 pers.)	planvorming 2017
Reitdiep fase 3/4	gemeente	In de grex is rekening gehouden met 10% sociale huurwoningen. Nu nog niet in plannen opgenomen. Gesprekken met corporaties over mogelijke inzet.	30-40 (gezinnen)	2018
Meerstad	gemeente	Eerste 18 sociale huurwoningen worden door Rizoem ontwikkeld. Met alle corporaties in 2016/2017 gesprek aangaan over inzet in Tersluis.	20-30 per jaar (gezinnen)	2018 e.v.
ACM locatie	Geveke	Geveke ontwikkelt hiervoor een plan. Biedt kansen voor 1/2 persoons-huishoudens. Lefier is in beeld voor turnkey overname deel van het project.	n.b.t. (1/2 pers.)	2018 e.v.
Gembeton	gemeente	Een marktpartij werkt op dit moment aan een plan voor kleinere eenheden (evt. jongeren) in combinatie met grondgebonden sociale huur.	n.t.b.	
ALO locatie	gemeente	Inzet op ontwikkeling van concept gericht op wonen met zorg. Kansen voor sociale woningbouw moeten hier nader worden onderzocht.	n.t.b. (1/2 pers., ouderen)	planvorming 2017 t
EKZ- noordzijde	gemeente, divers	Kansen voor integrale planontwikkeling onderzoeken. In ieder geval locaties gemeente en Nijestee ontwikkelen. Prioriteit in ontwikkeling EKZ, gesprekken met partijen vinden plaats.	n.t.b. (gezinnen, 1/2 pers.)	planvorming 2016/2017
EKZ- container terminal	gemeente	In de grex is rekening gehouden met planvorming na 2020. Planvorming versnellen en mogelijkheden sociale huur onderzoeken.	n.t.b. (stedelijk programma, appartementen, evt. gezinnen)	planvorming 2017

Doorstroming en toewijzingsbeleid

Door diverse veranderingen in de regelgeving, waaronder passend toewijzen, het afnemend investeringsvermogen van de woningcorporaties, maar ook door de toename van bijvoorbeeld vergunninghouders (asielzoekers met verblijfsvergunning, is de vraag of het huidige woonruimteverdeelsysteem nog adequaat genoeg is.

Samen met de woningcorporaties gaan we daarom de werking van het systeem evalueren en bekijken of er aanleidingen en redenen zijn om de toewijzingsystematiek aan te passen. Een belangrijk element daarin is de wachttijd voor gezinnen. Deze is lang, waarbij het niet om hele grote getallen gaat en er zijn in absolute zin voldoende sociale huurwoningen voor gezinnen. We willen met de corporaties van gedachten wisselen over de noodzaak en wens om hiervoor, wellicht tijdelijk, op een andere manier mee om te gaan. Er zijn meerdere mogelijkheden en opties die we daarbij gaan onderzoeken. Voorbeelden daarvan zijn:

- gezinswoningen te labelen en alleen aan gezinnen toe te wijzen;
- kijken of gezinnen extra punten geven een mogelijkheid is of;

- door in te zetten op verleiding, bijvoorbeeld door te werken met het inzetten van zgn. ouderenmakelaars. Deze makelaars worden ingezet om ouderen te proberen te verleiden naar een andere woning te verhuizen. De vrijkomende woning kan dan weer vrijkomen ten behoeve van een gezin.

Al deze opties hebben voor- en nadelen en worden in andere woningmarktgebieden toegepast. We gaan gezamenlijk met de corporaties bekijken welke optie het best bij onze stad past. We willen in het voorjaar met een aantal scenario's over de woonruimteverdeelsystematiek komen. In onze stad bepalen we dit uiteindelijk via de gemeentelijke huisvestingsverordening die door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Verduurzamen bestaande woningvoorraad

Groningen woont SLIM

Groningen woont SLIM gaat er de komende jaren een flinke schep bovenop gooien. Dit is ook echt nodig om ons doel te bereiken. We gooien niets weg maar gaan verder met de bestaande infrastructuur van ons Energieloket. Voor een groot aantal bewoners en bedrijven is het niet voldoende om ze enkel met elkaar in contact te brengen. De investering blijft helaas nog te vaak uit. Het loket gaat nu de stap maken van advies naar concreet aanbod van verduurzamingsmaatregelen voor de woning. Hiermee wordt een belangrijk lek gedicht in het huidige Groningen woont SLIM: het verliezen van klanten en leads bij de overgang naar het bedrijfsleven. Het loket houdt grip op het totale proces bij de klant, optimaliseert daarmee de samenwerking met bedrijven en dat resulteert in meer tevreden klanten. Hierbij zullen ook financieringsconstructies voor particulieren worden ontwikkeld.

Iedere stadjer moet Groningen woont SLIM kennen en begrijpen wat er te halen valt. Namelijk goed advies, goed aanbod en alles er tussenin. Bij Groningen woont SLIM kan de Stadjer terecht voor energiebesparing. En het loket doet dat samen met Grunneger Power, Buurkracht, de Groninger woningbouwcorporaties, buurtorganisaties en de Gemeente Groningen.

Het loket heeft als doel 10.000 klantcontacten met unieke woningbezitters per jaar. Daarvan moet tien procent ook werkelijk maatregelen treffen. Per jaar moet het aantal unieke klantcontacten omhoog, evenals de conversie (het ondernemen van een actie bij bezoek website). Er is een direct verband tussen de in te zetten (marketing)middelen en het aantal klantcontacten. Groningen woont SLIM wil over enkele jaren zelfstandig opereren, hetgeen alleen mogelijk is als er voldoende klanten zijn en er een goede conversie is.

Met de corporaties willen we in 2017 afspraken maken over de samenwerking met Groningen woont SLIM. We denken aan het inzetten van huurwoningen als pilotwoningen. Bij mutatie kan een huurwoning worden verduurzaamd en als voorbeeld dienen voor soortgelijke woningen in particulier bezit in de directe omgeving. Op deze manier kunnen we invulling geven aan onze ambities op het terrein van gebiedsgerichte verduurzaming. Ook kunnen de corporaties duurzaamheidspakketten aanbieden aan zittende huurders via Groningen woont SLIM.

Warmtenet

Met de ontwikkeling van de geothermiebron door Warmtestad BV op Zernike wordt de komende jaren een groot aantal woningen van de stad aangesloten op het warmtenet in Noordwest (Zernike, Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen, Kostverloren). Het betreft in eerste instantie voornamelijk coöperatieflats in Paddepoel, langs de Zonnelaan. In beginsel zullen circa 10.000 woning equivalenten van warmte worden voorzien. De start van de warmtelevering is gepland in 2018. Bij een succesvolle implementatie wordt overwogen om het warmtenet verder uit te breiden. Hiermee levert het warmtenet een significante bijdrage aan een energieneutraal Groningen in 2035.

Manifest wonen zonder gas

Tijdens de Nationale Klimaattop van 26 oktober 2016 heeft onder andere onze gemeente het manifest 'wonen zonder gas' ondertekend. Hiermee committeren we ons aan de uitfasering van aardgas. Dit zal worden vervangen voor een duurzaam alternatief, waarbij een wijkgerichte aanpak nodig is en het leveren van maatwerk. We gaan voor de meest passende warmtevoorziening per buurt en wijk. Voor nieuwbouw geldt de ambitie energie-neutrale nieuwbouw vanaf 2017. Hierbij streven we ernaar om nieuwbouwwijken niet meer aan te sluiten op aardgas. In het verlengde van het manifest is het aanvalsplan warmte op ... november 2016 door het college vastgesteld.

Jongerenhuisvesting / Campus Groningen

In de periode 2017-2020 staan de volgende projecten voor nieuwbouw van jongerenhuisvesting in de planning:

- Trefkoel: Op deze locatie in Paddepoel komen 465 woningen die bestemd zijn voor jongeren en studenten. Dit worden 303 semi-zelfstandige eenheden, 142 zelfstandige eenheden en 20 tweekamerappartementen.
- Oosterhamrikkade Z.Z. (plan M): 34 eenheden in aanvulling op de in 2016 gerealiseerde woningen in het voormalig distributiecentrum van het UMCG.
- We willen in 2017 starten met de uitvoering van de woontoren aan de Cortingborgh waarvoor we in 2015 reeds hebben besloten een projectfinanciering ter beschikking te stellen. Het betreft hier 240 wooneenheden (zelfstandig en deels meerkamerappartementen).
- Voor de locatie van Woldring aan de Friesestraatweg in de Reitdiepzone is een bestemmingsplan vastgesteld door uw raad. Start bouw staat gepland voor 2017, maar is afhankelijk van de duur van de procedure.
- Nijestee ontwikkelt samen met een marktpartij twee woontorens voor jongeren en starters op de voormalige GAKlocatie nabij winkelcentrum Paddepoel (bijna 400 eenheden). Lefier ontwikkelt daarnaast het project Polaris, waar ruim 200 twee en driekamerappartementen voor jongeren en starters worden gerealiseerd. We vinden het daarbij van belang dat de openbare ruimte rondom deze projecten en het winkelcentrum een hoogwaardige kwaliteit krijgt. Hierover maken we in 2017 concrete afspraken met de woningcorporaties en het winkelcentrum.

Bij de ontwikkeling van projecten is ook de kwaliteit van de huisvesting van buitenlandse studenten aan de orde. De afgelopen tijd bleek uit verschillende signalen dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van de huisvesting tekort schiet. Samen met RUG/HHG, SSH XL en de overige corporaties

werken we aan het vergroten van het aanbod en verbetering van de kwaliteit. In dat kader worden de volgende complexen op korte termijn uit het aanbod gehaald:

- Diaconessenhuis (is reeds afgestoten);
- Van Houtenlaan;
- Van Houtenlaan Piekgang;

Voor de langere termijn (na 2020) gaat het om complexen als de Kornoeljestraat en Winschoterdiep, mits er vervangende capaciteit aanwezig is waarmee ook een kwaliteitsslag kan worden gemaakt.

Daarnaast wordt ingezet op maatregelen voor verbetering van de kwaliteit van bestaande complexen en nieuwbouw op de onder andere de volgende locaties:

- Student hotel (reeds opgeleverd)
- Trefkoel locatie (2017);
- GAK/UWV locatie (2018);

In de monitor Jongerenhuisvesting gaan wij uitgebreid in op de ontwikkelingen rondom jongerenhuisvesting. De monitor jongerenhuisvesting vindt in u in de bijlage.

4. Beleidsmatige projecten

Jongerenhuisvesting

Sinds de vaststelling van de Woonvisie en de nieuwe huisvestingsverordening voeren we ons nieuwe kamerverhuurbeleid uit met als belangrijkste instrument de Omgevingstoets. In de bijlage 'Monitor Jongerenhuisvesting' informeren wij u over de ontwikkelingen rondom de doelgroep jongeren en ons beleid. Actuele thema's voor de komende jaren zijn het vastleggen van de beleidsregels en de omgevingstoets in bestemmingsplannen, uitvoering geven aan de maatregelen van het plan van aanpak verbetering particuliere kamerverhuurmarkt (onder andere aanpak van ongewenst verhuurgedrag) en samen met bewoners en studentenorganisaties kijken naar mogelijkheden om het samenleven tussen studenten en andere stadgers te bevorderen en overlast tegen te gaan.

Eind volgend jaar gaan we de balans opmaken van de maatregelen die we in de woonvisie hebben aangekondigd voor het aan banden leggen van ongewenste ontwikkelingen zoals optoppen en het bebouwen van achtertuinen. Het doel is om hiermee inzichtelijk te maken welke resultaten we dankzij deze maatregelen hebben behaald.

Plan van Aanpak verbetering kamerverhuur

Bij de vaststelling van de monitor jongerenhuisvesting eerste half jaar 2016 heeft u het plan van aanpak voor verbetering van de particuliere kamerverhuurmarkt van ons ontvangen (Kamers in de Lift). In de bijgevoegde Monitor Jongerenhuisvesting informeren wij u over de voortgang.

Huisvesting buitenlandse studenten

De huisvesting van buitenlandse studenten is een acut vraagstuk. Met de beantwoording van de schriftelijke vragen van de SP, D66 en Student en stad hebben we u geïnformeerd over de stappen die we gaan zetten om de huisvesting en de informatieverstrekking aan buitenlandse studenten te verbeteren. Hier gaan we in 2016 en 2017 invulling aan geven. Dit moet leiden tot een kwaliteitsslag voor het studiejaar 2017- 2018 voor in ieder geval de communicatie richting buitenlandse studenten.

Bestemmingsplan Herziening regels wonen

Het bestemmingsplan Herziening regels wonen moet voorkomen dat in de binnenstad en de Schilwijken nog ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden zoals het optoppen van woningen en het bebouwen van tuinen en binnenterreinen. Tevens wordt met het bestemmingsplan nieuwe kamerverhuur voor de binnenstad en de schilwijken uitgesloten, tenzij uit de omgevingstoets blijkt dat toevoeging van kamerverhuur niet leidt tot aantasting van de leefbaarheid. In juli heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen om daarmee een aanhoudingsplicht te creëren voor ongewenste ontwikkelingen. Het ontwerp bestemmingsplan Herziening regels wonen wordt omstreeks eind november / begin december door ons college vastgesteld en ter inzage gelegd.

WIJS

Wijkinzet door jongeren en studenten (WIJS) heeft een goed pilotjaar gehad. Met de brief 'Stand van zaken WIJS' hebben we u hierover geïnformeerd. De belangrijkste stap voor volgende jaar een de jaren daarna is om WIJS verder te professionaliseren en stedelijk uit te rollen.

Samenleven Studenten en Stadjs

Onder de noemer 'Leven in Stad' zetten we in op het bevorderen van het samenleven tussen studenten en stadjs. In de monitor Jongerenhuisvesting gaan we hier nader op in.

Wonen en Zorg

Lang Zult U Wonen

Met de campagne 'Lang zult u wonen' willen we huiseigenaren stimuleren om hun woning aan te passen en levensloopbestendig te maken. Nu wachten de meeste ouderen lang met aanpassen van hun woning, terwijl met een paar kleine aanpassingen al voor veel extra veiligheid en comfort kunnen zorgen. Het doel van de bewustwordingscampagne is tweeledig. Enerzijds om ouderen, hun kinderen en kwetsbare groepen vertrouwd te laten raken met de gedachte dat zij niet meer in aanmerking zullen komen voor intramurale verzorging (tenzij het echt niet anders meer kan) en zij hun woon- en leefomgeving moeten afstemmen op de toekomstige behoeften. Anderzijds is er behoefte aan kennis over daadwerkelijke mogelijkheden die er zijn om de woon- en leefomgeving zo in te richten dat deze geschikt is voor bewoning tot op hoge leeftijd. Alle 67+ huishoudens in Groningen krijgen een uitnodiging om naar een LZUW informatiemarkt te komen in hun wijk. Deze markten worden samen met het WIJ team en diverse bedrijven, stichtingen en instellingen georganiseerd in de periode tussen oktober 2016 en juli 2017.

Huis van Morgen

Om kennis over de mogelijkheden van het langer zelfstandig thuis wonen te vergroten willen we in 2017 samen met marktpartijen het Huis van Morgen (HvM) ontwikkelen. Het HvM wordt een permanente locatie waar burgers en professionals kennis kunnen opdoen en kunnen ontwikkelen rondom levensloopbestendigheid (in de brede zin van het woord). Het Huis van Morgen zal gesitueerd worden in het BuildinG gebouw op het Zernike park. Naast het thema levensloopbestendigheid worden ook de thema's duurzaamheid en aardbevingsbestendigheid kennis ontwikkeld in het BuildinG gebouw. Samen met het onderwijs en het bedrijfsleven zal de gemeente bezoekers informeren over de toekomst van het zelfstandig wonen met woon-zorg technologie.

Aanpassing omgeving winkelcentrum Paddepoel

Bij het langer zelfstandig thuis wonen gaat het niet alleen om de kwaliteit en kenmerken van de woning. Ook de woonomgeving is van belang. Een woonomgeving die aansluit bij de behoefte van en gebruik door oudere en minder valide mensen. We hebben in de woonvisie daarom aangegeven dat we rondom winkelcentrum Paddepoel een pilotproject gaan starten waarbij we eventuele belemmeringen in kaart gaan brengen en bekijken wat er kan worden verbeterd om de toegankelijkheid van het winkelcentrum te verbeteren. Hiertoe is reeds een project opgestart waar ook de jongeren van WIJS een rol in spelen. In 2017 willen we de resultaten van het onderzoek presenteren.

Blijverslening

Wij zijn de mogelijkheden aan het bekijken voor een blijverslening voor ouderen. De blijverslening is een lening opgezet door het SVn (net als de starterslening). De lening is bedoeld voor ouderen die bij banken vaak niet worden geholpen aan een lening om hun huis levensloopstendig te verbouwen. Als ouderen geld nodig hebben voor woningaanpassing kunnen zij dit nu verkrijgen via SVn. Er zijn

twee varianten, de ene is consumptief, de andere hypothecair. Voor deze laatste is meer papierwerk noodzakelijk, waardoor deze alleen lonend is bij grotere bedragen.

Ontwikkelingen Wonen en zorg

De komende tijd gaan we volgen wat de aantrekkende woningmarkt voor ouderen betekent. Gaan ouderen nu toch hun woning verkopen en naar een appartement of kiezen ze voor hun bestaande woning? Speciale aandacht hebben we hierbij voor ouderen die (sociaal) huren. Hiervoor gaan we de komende jaren de verhuisbewegingen van ouderen monitoren. Tevens willen we kijken naar het aanbod voor ouderen en of dit voldoende aansluit bij de vraag. Als het gaat om de huisvesting van ouderen kijken we breder dan alleen de rol van de corporaties, maar ook naar de rol die marktpartijen hierin kunnen vervullen.

Verder gaan we in 2017 de gebruiksvriendelijkheid van wonen en zorg op 1 kaart verbeteren en een nieuwe analyse maken naar wonen en zorg en de huisvesting van kwetsbare personen.

Wonen op het water

Voor Wonen op het water hebben wij uw raad op 30 november 2016 het 'ambitiedocument Watervisie' voorgelegd. Dit document bevat een voorstel voor een eerste stap in het ontwikkelen van een ruimtelijk-economisch perspectief op het gebruik van water. Groningen heeft de ambitie om zich opnieuw sterker als stad aan het water te presenteren en de ruimtelijke, recreatieve en economische potentie van het water in de stad beter in te zetten. Hiervoor zijn een aantal aanleidingen zoals onder andere de behoefte aan een kwaliteitsimpuls voor wonen op het water en nieuwe vormen van wonen op het water.

Groningen Woont

Als onderdeel van het bouwoffensief hebben wij het platform Groningen Woont opgericht. Het platform bestaat nu ruim 2 jaar en ontwikkeld zich steeds verder. In totaal participeren nu 23 partijen in Groningen woont (ontwikkelaars, nieuwbouwmakelaars en de gemeente Groningen). Belangrijkste instrumenten van Groningen woont zijn de website www.groningenwoont.nl en de nieuwbouwdagen in Vesta Woonforum. Groningen woont wil de komende jaren het aantal participanten verder vergroten. Daarnaast gaat Groningen woont de woonspiegel verder uitbreiden om nog beter de woonwensen van consumenten in beeld te krijgen. Verder wordt onderzocht of aangesloten partijen bereid zijn om data over woonwensen met elkaar te delen om daarmee met het aanbod beter te kunnen inspelen op de vraag.

5. Uitvoering en intensiveringsmiddelen

De komende jaren gaan we resumerend inzetten op de volgende actuele thema's:

Faciliteren van nieuwbouw en versnellen

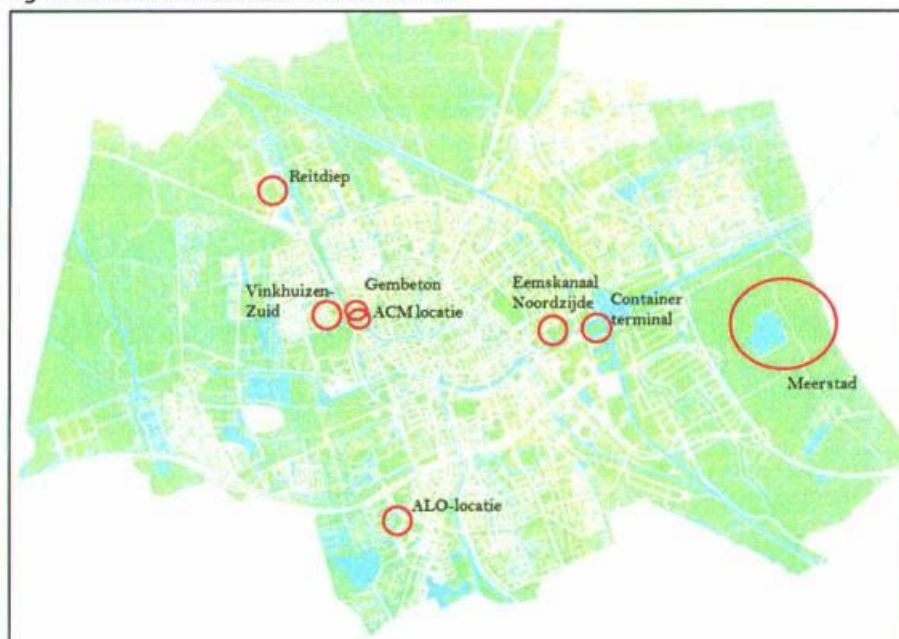
We zetten in op 650 nieuwe woningen per jaar. Daarvan moeten er jaarlijks 250 in de uitleggebieden komen en 400 in stedelijk gebied. Met de aantrekkende woningmarkt zien we echter dat we snel door ons planaanbod raken. We gaan de volgende plannen daarom versnellen om na 2020 voldoende aanbod te hebben:

- Eemskanaalzone, diverse locaties;
- Meerstad;
- Vinkhuizen-Zuid;
- ALO-locatie;
- Reitdiepzone, diverse locaties;
- Hoendiep / Suikerfabriek

Voldoende Sociale huur

Met het actieplan sociale huur zetten we in op voldoende aanbod van huurwoningen. In onderstaand kaartbeeld is aangegeven op welke locaties we kansen zien voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen. Met de corporaties gaan we in 2017 concrete plannen maken voor nieuwe sociale huurwoningen. Daarnaast gaan we met marktpartijen de gesprekken aan om huurwoningen te realiseren voor de groepen die vanwege het passend toewijzen niet meer door de corporaties mogen worden bediend. Hierdoor kunnen nieuwe coalities ontstaan zoals we ook in Meerhoven in Meerstad hebben gefaciliteerd. Ook willen we met het actieplan kritisch kijken naar de verdeling van de woonruimte. Want ook aanpassingen in onze systematiek voor het toewijzen van woningen kan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor bepaalde doelgroepen vergroten.

Figuur: locaties met kansen voor sociale huur



Vanuit de investeringsmiddelen wonen is jaarlijks € 2.000.000,- beschikbaar. In de begroting is opgenomen waaraan deze middelen worden besteed. Hieronder geven we een nadere specificatie. Ten opzichte van vorig jaar willen we meer middelen gaan inzetten op versnelling van de woningbouw en het actieplan sociale huur.

1. Stimuleren en versnellen woningmarkt	€ 600.000
a. Projectfinancieringen	
b. Investerings openbare ruimte	
c. Planontwikkeling nieuwe locaties	
d. Nieuwe impulsen niches Meerstad	
e. Groningen Woont	
2. Actieplan sociale huur	€ 250.000
3. Leningen A-kwartier	€ 265.000
4. Jongerenhuisvesting	€ 250.000
a. Beleid	
b. Professionalisering WIJS	
c. Handhaving	
5. Cultuurhistorie & archeologie	€ 350.000,-
6. Overige maatregelen uitvoeren woonvisie	€ 285.000,-
Totaal	€ 2.000.000,-

Bijlagen

- I. Overzicht woningbouwprojecten 2017-2020*
- II. Nieuwbouw en transformatieplannen corporaties 2017-2020*
- III. Monitor Jongerenhuisvesting*
- IV. Te beantwoorden moties Woonvisie*

Bijlage I: Overzicht woningbouwprojecten 2017-2020

In de onderstaande tabel is voor de grootste woningbouwprojecten in de stad aangegeven wat de verwachtingen zijn voor de periode 2017-2020.

	2017	2018	2019	2020
appartementen				
BEUKENLAAN (zorgappartementen De Es)		60		
CIBOGA, BLOK 7			35	
CIBOGA, BLOK 7A			40	
CIBOGA, BLOK 8, BOTERDIEP, JAKOBIJN	45			
CIBOGA, BLOK 9 (schoollocatie Boterdiep)		35		
EEMSKWARTIER (KOP VAN OOST) 3e fase appart.	38			
EUROPAPARK, De Linie Zuid (LUNETTENHOF)	30			
EUROPAPARK, HETE BLIKSEM		36		
EUROPAPARK, HETE KOOLTJES / CARBOON		148		
EUROPAPARK, LEYHOEVE		210		
GRUNOBUURT (Blok 5)		87		
GRUNOBUURT (Blok 5), zorgappartementen		18		
GRUNOBUURT, (Blok 4)				80
KEMPKENSBERG, (WOONRUPS)		77		
OHZ. OOSTERHAMRIKKADE N.Z. 76 (vm ABN)	20			
OPW. DE VELDEN/ZAAGMULDERSWEG	71			
POPULIERENLAAN 1 (HUNZERHEEM)	24			
REITDIEPZONE, FRIESESTRAATWEG (ACM)			274	
VAN KETWICHVERSCHUURLAAN 102		60		
WATERLOOLAAN (La Belle Alliance)	60			
grondgebonden				
CIBOGA, BLOK 6 (1e fase)		52		
CIBOGA, BLOK 6 (2e fase)		21		
CIBOGA, BLOK 7			55	
DE MEEUWEN			60	
DE WIJERT-NOORD	28			
EEMSKWARTIER (KOP VAN OOST)	16			
EUROPAPARK, De Linie Zuid (LUNETTENHOF)	47			
EUROPAPARK, NIEUWE LINIE (SINGELWONINGEN)		21		
FRIESESTRAATWEG (TUINCENTRUM)		20		
MEERSTAD-DEELPLAN 4	30	80	155	109
MEERSTAD-OOST, FASE 3	14			
MEERSTAD-OOST, FASE 4	100	131	113	189
MELISSEWEG	49		75	
OHZ. ALFA LAVAL, FLORAKADE		20	20	20
OHZ. PARADIJSVOGELSTRAAT e.o. (Stadsverf)		20	30	
OOST-INDISCHEBUURT, BANDOENGSTRAAT	14			
OPW. DE VELDEN/GO EAST	25			
PADDEPOEL- ZUIDOOST GROTE BEERSTRAAT	40			
REITDIEP, FASE 3/4	76	80	45	45
VINKHUIZEN, EELDERZOOM-VUURSTEENSTRAAT		38		

Bijlage II: Nieuwbouw en transformatieplannen woningcorporaties 2017-2020

Nieuwbouw en toevoeging door transformatie 2017-2020	2017	2018	2019	2020	totaal
Huismeesters	7	21	7	0	36
De Wijert noord, ten zuiden van P.C. Hooftlaan, nieuwbouw (i.c.m. sloop in 2016)		14			14
Transformatie woonzorgcentrum Bernlef	7	7	7		22
Lefier	12	562			574
Antillenstraat fase 2		96			96
Molukkenstraat, HUUR		34			34
Molukkenstraat, KOOP		34			34
Oosterhamriklaan	12				12
Atlantis		33			33
GNO, Soerabajastraat		30			30
GNO, Duindoorn flat		-20			-20
Polaris, studentenwoningen		207			207
Carboon		148			148
Nijestee	487	449	250	250	1436
De Velden (energienul)		15			15
De Velden; Het Kopland	22				22
GAK toren 2				170	170
GAKlocatie		224			224
Grote Beerstraat; Streng 4			40		40
Grunobuurt blok 4				80	80
Grunobuurt blok 5			120		120
Nader te bepalen		170	40		210
PP Zuidoost (energienul)		16			16
Semmelweisstraat 3de fase		24			24
Trefkoel Blok B&C	465				465
Treslinghuis			50		50
Patrimonium	109				109
Beijum	49				49
Huize Patrimonium	60				60
Steelande		72		31	103
Nader te bepalen		15		15	30
Oosterhoogebrug (start voorbereiding in 2017)		57			57
terugbouw sloop 2019				16	16
Eindtotaal	615	1104	257	281	2258

In het groen zijn de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de plannen van 2016-2019 weergegeven.

Het gaat hierbij m.n. om gestapelde bouw voor kleine huishoudens:

- GAK locatie 2^e toren (170 eenheden), Nijestee
- Hete Kooltjes (148 eenheden), Lefier
- Duindoornflat (onttrekking 300 onzelfstandige eenh. en toevoeging 280 zelfst. eenh.), Lefier
- Grunobuurt blok 5
- 210 eenheden (doelgroep n.t.b.), Nijestee

Bijlage III: Monitor Jongerenhuisvesting

Voor u ligt de Monitor Jongerenhuisvesting 2016 over het tweede half jaar 2016. Zoals afgesproken met uw raad informeren wij u halfjaarlijks over de ontwikkelingen rondom jongerenhuisvesting. Deze monitor is onderdeel van het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2017 - 2020 (MJP Wonen 2017). In de vorige monitor, over het eerste halfjaar van 2016, informeerden wij u over de laatste stand van zaken omtrent jongerenhuisvesting, en presenteerden wij ons plan van aanpak voor de verbetering van de kwaliteit van de bestaande kamerverhuurmarkt.

Ontwikkeling aantal jongeren

Zoals gemeld in de monitor van het eerste half jaar was waren er op 1 januari 2016 58.453 jongeren in de leeftijd 18 t/m 27 jaar. Het aantal jongeren in deze leeftijdscategorie was licht (-10) gedaald ten opzichte van 2015. Dit komt vooral door een daling van het aantal jongeren in de leeftijdscategorie 18 t/m 21 jaar (-578). Bij de andere leeftijdscategorie 21 t/m 27 jaar zien we nog een lichte stijging (+568).

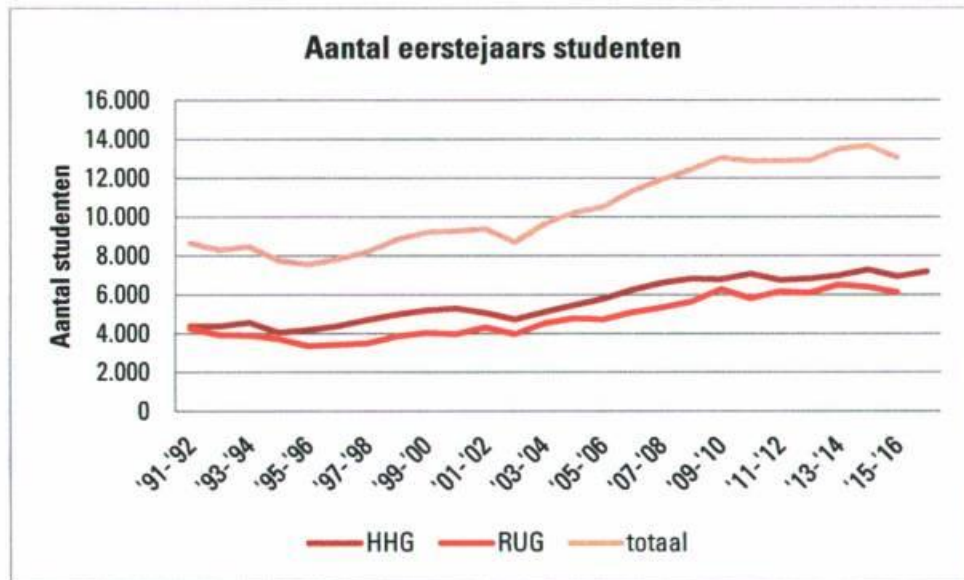
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
TOTAAL	51.421	52.695	54.633	55.821	57.383	58.463	58.453
Index	100	102	106	109	112	114	114

Tabel: aantal jongeren leeftijd 18 t/m 27 jaar, op 1 januari (Bron: gemeente Groningen, 2016)

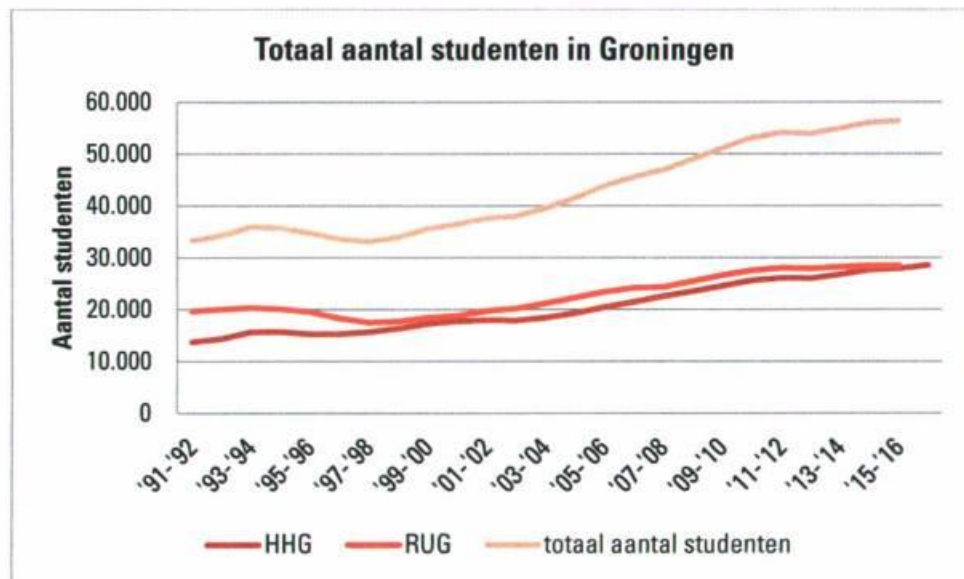
De ontwikkeling van het aantal jongeren in Groningen is in grote mate afhankelijk van het aantal (in Groningen wonende) studenten. De daling in de leeftijdscategorie 18 t/m 21 jaar komt vooral doordat het aantal Nederlandse studenten dat zich heeft ingeschreven bij de RUG of HHG in studiejaar 2015-2016 is gedaald. Het aantal inschrijvingen van buitenlandse studenten en van masterstudenten is in dat studiejaar juist gestegen.

Voor het huidige collegejaar (2016-2017) hebben wij u in de vorige rapportage op basis van voorlopige cijfers gemeld dat het aantal eerstejaars inschrijvingen bij de RUG licht gedaald was ten opzichte van het jaar ervoor. Op basis van definitieve cijfers blijkt nu dat het aantal studenten bij de RUG met 2,5% is gestegen ten opzicht van vorig jaar. Het aantal inschrijvingen van eerstejaars studenten is met 10,5% gestegen. Het aantal reguliere internationale studenten is fors gegroeid naar een hoogte van 4.983, een stijging van 17,9%. De buitenlandse studenten vormen nu 17,3% van het totaal aantal ingeschreven studenten bij de RUG.

Bij deze cijfers moet wel worden aangetekend dat de daling in aantal nieuwe Nederlandse studenten in de propedeuse hiermee alweer voor de helft is goed gemaakt, maar dat de echte groei alleen komt door het aantal buitenlandse studenten. Het totaal aantal Nederlandse studenten daalt bij de RUG al vanaf 2010, met uitzondering van 2014, het jaar voor invoering van het leenstelsel). Hierdoor was er in deze jaren een tijdelijke piek in het aantal eerstejaars inschrijvingen, en lijkt deze nu weer te stabiliseren rond 13.000 eerstejaars studenten (zie figuur 2).



Figuur 2: aantal eerstejaars studenten (Bron: gemeente Groningen, 2016)



Figuur 3: totaal aantal studenten (Bron: gemeente Groningen, 2016)

Het is nog te vroeg om te zeggen dat het leenstelsel een structurele invloed heeft op het totaal aantal studenten in Groningen. Dit kan pas over een paar jaar worden vastgesteld. Ook voor Groningen kunnen we op dit moment niet aangeven wat de effecten van het leenstelsel zijn op het aantal studenten. We zien al langere tijd dat de groei van het aantal eerstejaars studenten stabiliseert. De effecten van de invoering van het leenstelsel lijken daarin slechts een tijdelijke piek en daling tot gevolg te hebben. Het aantal inschrijvingen wordt namelijk ook door andere factoren beïnvloed, zoals de strengere toelatingseisen van opleidingen en arbeidsmarktperspectieven van bepaalde opleidingen. Daarnaast speelt de demografische krimp of stagnatie in de regio een rol in de toekomstige ontwikkeling van het aantal studenten in Groningen. Het aantal buitenlandse studenten in Groningen laat overigens nog wel een constante groei zien. Met de beantwoording van de schriftelijke vragen over de huisvesting van buitenlandse studenten hebben we u hierover geïnformeerd.

In oktober 2016 is in opdracht van Kences de jaarlijkse studentenmonitor van ABF Research wederom verschenen (zie [www. http://www.kences.nl/nl/monitor-2016.html](http://www.kences.nl/nl/monitor-2016.html)). In de *Monitor Studentenhuisvesting* is gekeken naar de woonsituatie van studiestarters in studiejaar '15-'16 (ingang leenstelsel). Zowel de landelijke cijfers als die voor Groningen laten een duidelijke daling zien van het percentage uitwonende studenten. Kences:

*"Als er wordt ingezoomd op de studenten die een nieuwe opleiding (bachelor of master) zijn gestart, dan is er sprake van een daling van 56 naar 41,9 procent. Deze groep bestaat uit studenten die voor het eerst zijn gaan studeren, maar ook uit studenten die al op zichzelf woonden, maar van studie zijn veranderd of een vervolgstudie zoals een master zijn gaan doen. Bij startende bachelorstudenten van maximaal 19 jaar oud is het aandeel uitwonenden gedaald van 50,4 naar 22,7 procent. De conclusie is daarom dat de invoering van het studievoorschot van invloed is op het huisvestingsgedrag van studenten die starten met hun eerste hogeronderwijsopleiding."*¹

Ook hiervoor geldt dat het nog te vroeg is om te zeggen wat het structurele effect zal zijn op het aantal uitwonende studenten in Groningen. Mogelijk dat studenten in een later stadium alsnog besluiten op zichzelf te gaan wonen. Bovendien houdt de Studentenmonitor geen rekening met specifieke situaties. Voor de onderwijsinstellingen in Groningen geldt dat voor veel studenten de reistijd vanuit bijvoorbeeld Friesland of Oost-Groningen te lang is om thuis te blijven wonen. Hierdoor zullen studenten wellicht eerder in de stad Groningen gaan wonen. Voor de Randstad is dat een hele andere situatie. Je kunt prima in Amsterdam studeren en thuis blijven wonen in bijvoorbeeld Utrecht.

We hebben in verband met de resultaten uit de monitor studentenhuisvesting daarom gekeken naar het vestiging en vertrek vanuit de Basisregistratie personen voor de maanden augustus en september. We gaan er daarbij vanuit dat voor deze maanden de vestiging voornamelijk uit eerstejaars studenten bestaat, die hier zijn komen wonen om te gaan studeren. We zien namelijk in deze maanden altijd een piek in het vestigingensaldo, voornamelijk veroorzaakt door (eerstejaars)studenten. Als we deze twee maanden optellen herkennen we het beeld van de Kences monitor studentenhuisvesting niet. We zien wel dat de vestiging in 2015 lager was dan voorgaande jaren, maar in 2016 is al weer een stijging te zien, zie onderstaande tabel.

Jaar	Periode augustus – september 2016		Saldo
	Vestiging	Vertrek	
2013	7.480	3.891	3.589
2014	7.633	4.115	3.518
2015	6.680	4.354	2.326
2016	7.170	2.806	4.364

Figuur 4: vestiging en vertrek uit Basisadministratie Personen (BRP, Bron: gemeente Groningen 2016)

¹ Hulle, R. van (2016) *Lokale Monitor Studentenhuisvesting - Groningen 2016*. Delft: ABF Research, p.24. (Respons: HBO 5%, WO 10%)

Het rapport van Kences kijkt ook naar de kwalitatieve afwijkingen tussen vraag en aanbod van woonruimte voor studenten. Volgens het rapport is er in Groningen een aanzienlijke afwijking tussen de woonwensen van studenten en de huidige woonsituatie. Kences:

*"49 procent van de bewoonde voorraad sluit niet volledig aan op wat de bewoners ambiëren (NL: 36 procent). Er is een potentieel surplus van circa 9.500 kamers met gedeelde voorzieningen. En er is een aanvullende wens van 2.800 éénkamerwoningen. Tot slot is er een potentiële aanvullende behoefte van 6.700 zelfstandige woonruimte."*²

Met het woningbouwprogramma Campus Groningen worden stappen gezet om de mismatch tussen kwalitatieve vraag en aanbod van studentenwoningen te verkleinen.

In de Werkgroep Jongerenhuisvesting zullen de resultaten van de studentenmonitor worden geanalyseerd en vergeleken worden met de uitkomsten van ons eigen onderzoek naar de woonwensen van jongeren. Een eerste concept van dit onderzoek is omstreeks 1 november gereed. Hieronder informeren wij u al over enkele resultaten.

Uit onze eigen gegevens zien wij dat de laatste tijd de groei van jongeren aftoemt. We zien dit vooral bij de jongeren afkomstig uit Nederland. Voor 2015 groeide de bevolking nog door een positieve natuurlijke bevolkingsgroei en een positief migratieoverschot. In 2015 groeide de bevolking ook nog, maar was er sinds 2005 voor het eerst weer sprake van een negatief migratieoverschot (de bevolking groeit dan alleen door een positieve natuurlijke bevolkingsgroei).

Ook de opleidingsinstellingen lieten vorig jaar een stagnatie zien in het aantal studenten. Wij zien echter in 2016 weer een correctie op de gevolgen van de invoering van het leenstelsel plaatsvinden. Iets wat hierboven ook al bleek uit de groeicijfers bij de RUG. De lange termijn effecten kunnen we echter nog niet inschatten.

Ook uit ons eigen onderzoek blijkt dat ca. 50% van de jongeren wil verhuizen. Een meer kamerwoning is daarbij favoriet. Jongeren van 18 t/m 21 jaar willen over het algemeen meer in het centrum wonen en dichtbij hun opleiding. Jongeren van 26 t/m/29 jaar willen meer een eigen tuin/buitenruimte en een eigen opgang.

Wij zullen u in het voorjaar van 2017 apart informeren over de volledige resultaten van ons onderzoek en de analyse van het onderzoek van Kences.

² Hulle, R. van (2016) *Lokale Monitor Studentenhuisvesting - Groningen 2016*. Delft: ABF Research, p.40. (Respons: HBO 5%, WO 10%)

Beleid jongerenhuisvesting

In juni 2015 heeft uw raad de Woonvisie 'Wonen in Stad' en het aangepaste kamerverhuurbeleid vastgesteld. Als onderdeel van het kamerverhuurbeleid is ook de huisvestingsverordening aangepast en zijn bijbehorende beleidsregels vastgesteld. In de vorige monitor hebben wij u geïnformeerd over de ervaringen tot nu toe en hebben we u geïnformeerd over enkele wijzigingen in de beleidsregels. Tevens hebben wij u toen het plan van aanpak voor verbetering van de kwaliteit van de bestaande particuliere kamerverhuurmarkt voorgelegd (Kamer in de Lift). Hieronder gaan wij in op de stand van zaken.

Onttrekkingsvergunningen

Vanaf 1 januari 2016 tot en met heden zijn er ondertussen 936 beperkte onttrekkingsvergunningen verleend (voor 3 bewoners op 3 kamers) op basis van de overgangsregeling van het nieuwe beleid.. In totaal zijn in 2016 tot op heden 27 vergunningen verleend, zie het overzicht hieronder.

Jaar	Aantal verleende vergunningen
2012	201
2013	112
2014	92
2015	69
2016 (voorlopig)	27

Figuur 5: overzicht verleende onttrekkingsvergunningen kamerverhuur, Bron: gemeente Groningen)

Het totaal aantal panden met een onttrekkingsvergunning is op dit moment 4.935.

Facetbestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen

Naast het nieuwe kamerverhuurbeleid en het bestemmingsplan Woningsplitsing hebben we het facetbestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen opgesteld. Dit bestemmingsplan moet ongewenste ontwikkelingen zoals het optoppen van woningen, het bebouwen van binnenterreinen en achtertuinen en dergelijke tegen gaan voor een aantal wijken waar de huidige bestemmingsplannen deze mogelijkheden bieden. Dit facetbestemmingsplan haalt deze mogelijkheden uit de huidige vigerende bestemmingsplannen. We hebben uw raad hierover in een aparte collegebrief geïnformeerd en in juli 2016 heeft uw raad nog een voorbereidingsbesluit genomen om te zorgen dat er een aanhoudingsplicht ontstaat totdat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld. Het ontwerp facetbestemmingsplan wordt in november door ons vastgesteld en terinzage gelegd. We hebben de afgelopen maanden gemerkt dat vooruitlopende op de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan nog veel aanvragers een omgevingsvergunning hebben aangevraagd. Wanneer sprake is van direct recht situaties kunnen we deze plannen helaas niet meer tegenhouden wanneer sprake is van ongewenste ontwikkelingen.

Kamerbemiddelingsbureaus

In 2014 is door uw raad besloten om geen aparte verordening kamerbemiddelingsbureaus op te stellen, maar om een Steunpunt en informatiecampagne op te zetten.

Het Steunpunt (www.steunpuntbemiddelingskosten.nl) is opgezet door de Groninger Studentenbond (GSB), Kamerbewoners Adviesbureau (KAB) en de Studenten Organisatie Groningen (SOG). Het aantal zaken bij het Steunpunt blijft toenemen. Het Steunpunt heeft daardoor niet de indruk dat de meeste bemiddelaars zich nu aan de wet houden. Veel bemiddelingskantoren proberen via zogenaamde turboliquidaties onder de aansprakelijkheid uit te komen. Ze gaan vervolgens onder een andere naam door met hun praktijken. Echter, door een uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland lijkt daar nu verandering in te komen. De rechter heeft geoordeeld dat een bemiddelingsbureau voor en na een turboliquidatie feitelijk dezelfde was, en daarom alsnog de bemiddelingskosten moet terugbetalen aan de huurder. Deze uitspraak biedt mogelijkheden voor de huurders in Groningen om alsnog hun geld terug te krijgen. Het Steunpunt Bemiddelingskosten heeft naast een algemene subsidie een extra bijdrage ontvangen van de gemeente om juridische ondersteuning in te huren voor het voeren van een rechtszaak voor ca. 20 gedupeerde studenten.

Handhaving illegale kamerverhuur

Er is op dit moment geen specifiek programma om illegale kamerverhuur op te sporen. Alleen wanneer wij bij toeval een geval van illegale kamerverhuur ontdekken, wordt ingegrepen. Momenteel wordt er voornamelijk gewerkt aan het verlenen van beperkte onttrekkingsvergunningen aan kamerverhuurpanden met 3 bewoners (overgangsregeling). Dit levert in sommige gevallen ook informatie op over mogelijke illegale kamerverhuur. In die gevallen wordt de beperkte onttrekkingsvergunning niet verleend en krijgt de aanvrager, als dat nog mogelijk is op basis van de omgevingstoets, de kans om een aanvraag voor een reguliere onttrekkingsvergunning te doen.

Subsidieregeling Geluidsreducerende maatregelen

Zoals bekend hebben we de regeling geluidsreducerende maatregelen omgezet in een subsidieregeling. Er is € 190.000,- aan subsidie beschikbaar. Tot op heden zijn 59 aanvragen ingediend. Hiervan zijn er 8 afgewezen en één aanvraag is nog in behandeling. We hebben, vanaf de inwerkingtreding in mei 2014, € 37.040,- aan subsidie verstrekt. Een jaar geleden is de regeling opnieuw onder de aandacht gebracht met een advertentie. Dit heeft tot op heden echter nog geen nieuwe aanvragen opgeleverd.

Aangezien een groot deel van het subsidiebudget nog beschikbaar is en de regeling niet erg populair lijkt, hebben we zoals in de vorige monitor al werd aangegeven besloten om de middelen breder in te gaan zetten voor de uitvoering van de maatregelen uit het plan van aanpak verbetering kwaliteit bestaande kamerverhuurmarkt. Hieronder gaan we kort in op de voortgang van het plan van aanpak.

Kamer in de Lift (Plan van Aanpak kwaliteitsslag bestaande voorraad)

'Kamers in de Lift' richt zich op 5 concrete actie punten. Hieronder informeren wij u over de voortgang:

1. *Samen kritisch op kwaliteit: een verbond met studentenorganisaties*
Sinds de zomer van 2016 hebben we verschillende studentenorganisaties ondersteund. Zo hebben we de Groninger Studentenbond (GSb) met een subsidie ondersteund bij het vertalen

en drukken van een Engelstalige versie van het Kamerboek. Het Kamerboek bevat veel informatie over het huren van een kamer in Groningen. Door het Kamerboek te vertalen naar een Engelstalige versie hebben nu ook buitenlandse studenten toegang tot deze informatie. Er zijn 6.500 Nederlandstalige en 2.500 Engelstalige kamerboeken gedrukt en deze zijn via de KEI-tasjes aan eerstejaarsstudenten verspreid. Daarnaast ondersteunen we het Steunpunt Bemiddelingskosten met een algemene subsidie en een extra subsidie voor het voeren van een proces tegen kamerbemiddelingsbureaus die zich zelf failliet hebben laten verklaren om onder claims uit te komen. Vaak gaan deze bureaus onder een andere naam verder met hun bedrijvigheid. Sinds vorig jaar ondersteunen we het steunpunt bij het onderzoeken naar de mogelijkheden om hier iets tegen te doen. Dit leek lastig, echter sinds een uitspraak van de rechter rondom de zomer van 2016 zien wij toch mogelijkheden om deze bureaus aan te pakken. Het Steunpunt zal hiervoor een rechtszaak beginnen, waarbij wij hen financieel ondersteunen bij het inhuren van juridische bijstand.

2. *Betere wooninformatie voor buitenlandse studenten*

Met de beantwoording van de schriftelijke vragen over de huisvesting van buitenlandse studenten hebben wij u geïnformeerd over de stappen die wij gaan zetten om de kwaliteit van de informatie aan en de huisvesting voor buitenlandse studenten te verbeteren. Vanuit het Akkoord van Groningen willen we dit gezamenlijk met RUG, HHG en SSH XL oppakken. In oktober wordt hiervoor een voorstel in een vergadering van het Akkoord van Groningen besproken.

3. *Scherpe controles op onderhoudsstaat kamerverhuur*

Er is contact gelegd met de HHG, onder andere de opleiding bouwkunde, om te vragen of de inventarisatie door studenten kan worden uitgevoerd. Dit moet nog verder met de HHG worden besproken.

4. *Gratis rookmelders*

Er vindt nog overleg plaats met de brandweer over hoe dit het beste kan worden aangepakt.

5. *Stevige aanpak ongewenst verhuurbedrag*

Sinds 1 juli 2016 is het meldpunt 'Ongewenst Verhuurbedrag' online. Tot op heden zijn hier 11 meldingen binnengekomen. We zijn op basis van de meldingen aan het onderzoeken welke mogelijke vervolgstappen kunnen worden ondernomen. Wanneer daar signalen voor zijn gaan we verhuurders op hun integriteit toetsen

Stimuleren van kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw (Voortgang Campus Groningen)

Naast het reguleren van de bestaande particuliere kamerhuurvoorraad zetten we in op het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting onder de naam Campus Groningen (BOUWJONG). Onlangs vierden wij de oplevering van de 3.500^{ste} jongereneenheid bij het Student hotel. Eind van dit jaar verwachten wij circa 4.000 eenheden te hebben opgeleverd (inclusief het Student Hotel). De komende jaren staan zoals ook in het MJP Wonen 2017 – 2020 te lezen nog circa 5.300 eenheden in de planning, specifiek voor jongeren. Op basis van de studentenmonitor en ons eigen onderzoek gaan we in overleg met de onderwijsinstellingen, corporaties en studentenorganisaties een analyse maken van de behoefte en bepalen hoe het programma voor

jongerenhuisvesting er de komende jaren uit moet komen te zien. In het MJP Wonen hebben we aangegeven dat we tot 2020 inzetten op circa 2.000 nieuwe eenheden in totaal. Specifieke aandacht hebben we daarbij voor het aanbod aan huisvesting voor buitenlandse studenten.

Daarnaast gaan we begin 2017 samen met betrokken partijen bij Campus Groningen (BOUWJONG) een evaluatie uitvoeren van de tot nu toe gerealiseerde projecten en op basis hiervan tevens onze ambitie voor de komende jaren bepalen.

In onderstaande tabellen ziet u de gerealiseerde plannen tot nu toe en de kwaliteit van de gerealiseerde plannen in 2016. Voor wat betreft de kwaliteit gaan wij er vanuit dat eenheden tot ca. 30m² nog onder de huurtoeslag grens van € 410,- voor 18 – 23 jaar vallen en daarmee vooral door studenten worden gehuurd. De eenheden tussen de 30m² – 50m² zullen door de bredere doelgroep van jongeren tussen de 23- 30 jaar worden gehuurd.

Overzicht projecten (per okt. 2016)		Aantallen							
Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Gerealiseerd									
Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Boterdiep 70	16							16	
Bodenterrein		345	345						
Boterdiep 31, Studentenhôtel	365							365	
Boterdiep 65	26						26		
Brederostraat 1	12							12	
Damsport, Wolters-Noordhof	154				154				
Damsterdiep 26	26					26			
Damsterdiep 18	29						29		
Eendrachtskade 4	19					19			
Eendrachtskade 13	30				30				
Eendrachtskade 2 z	63			63					
Europapark, Hete Kolen	132					132			
Heinsiusstraat 1 (blokken A, B, C en D)	146							146	
Hereweg 70	10						10		
Hoendiep, wijkpost Stadsbeheer	36						36		
Hofstede de Grootkade	136				136				
Hofstede de Grootkade 11	14						14		
Hofstraat 8/Turfsingel 9	24						24		
Kerklaan 76	12							12	
Koekoeksplein	12						12		
Langestraat 10	20			20					
Lissabonstraat	80		80						
Meeuwerderweg 75	20				20				
Oosterhamrikzone N Z 82	32						32		
Oosterhamrikkade Z Z 7 (plan M)	82							82	
Oosterhamrikkade Z Z 9	36							36	
Paterswoldseweg, NEBO-flat	58				58				
P. Campersingel 121	20							20	
Populierenlaan, Hunzerheem	235					235			
Prof Wiersmastraat 3	26				26				
Reitemakersrijge 6-2	49							49	
Steenhouwerskade 7 - 10	215						215		
Sint Walburgstraat 22	31							31	
Stationsplein 7/9		200					200		
Theodorus Niemeyerstraat	61				61				
Turfsingel 30/9 en 30/10	38							38	
Ubbo Emmiusstraat 30-1/18 - 30-23	24							24	
Van Ketwich Verschuurlaan, zusterwoningen		198	198						
Van Oldenbarneveldtlaan 15	16							16	
Vechtstraat 31	34			34					
W.A. Scholtenstraat 24 e v	11					11			
Weeshuisgang 4	24					24			
Wielewaalplein, De Groening	151			151					
Zaagmuldersweg 65	15							15	
Zaagmuldersweg 530	47					47			
Zonnelaan / Plutolaan (complex 402)	79					79			
Zonnelaan, De Planck	135				135				
Zonnelaan 10 /Gr. Beerstraat 206 - 210	284							284	
	3.085	743	623	268	620	573	696	1.048	
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	

Kwalitatief Locatie	Studenten	Jongeren/ Starters	
	< 20m2	20-50m2	
Gerealiseerd (2016) (kwalitatief)			
Locatie	Studenten	Jongeren/ Starters	Totaal
Boterdiep 70		16	16
Boterdiep 31, Studentenhotel	365		365
Heinsiusstraat 1 (blokken A, B, C en D)		146	146
Kerklaan 76	12		12
Oosterhamrikkade Z.Z. 7 (plan M)		82	82
Oosterhamrikkade Z.Z. 9		36	36
P. Campersingel 121	20		20
Reitemakersrijge 6-2		49	49
Turfsingel 30/9 en 30/10	38		38
Zonnelaan 10 /Gr. Beerstraat 206 - 210	284		284
Totaal	719	329	1048

Onlangs heeft de rechter een voorlopige voorziening op het plan voor de Woldring locatie toegewezen. Het bestemmingsplan ligt nog bij de Raad van State en het is wachten op een datum voor de behandeling van de bodemprocedure. Wij verwachten dat deze zitting tussen nu en maximaal 6 maanden zal plaatsvinden. Ondertussen anticiperen wij al op de uitspraak van de Raad van State door een aangepast bestemmingsplan in procedure te brengen. Wij verwachten dat de totale vertraging daarmee een half jaar zal zijn.

Bevorderen van het samenleven van studenten en andere stadjsers

Naast zorgen voor goede huisvesting is het van belang dat studenten en andere stadjsers op een goede manier naast elkaar in onze stad kunnen samenleven. Op verschillende plekken in onze stad staat dit onder druk doordat de balans in wijken als het gaat om het goed samenleven onder druk is komen te staan, waardoor overlast ontstaat, het woongenot van bewoners wordt aangetast en de leefbaarheid van wijken en buurten in het geding komt. Naast beleid op kamerverhuur en het toevoegen van nieuwbouw proberen we met flankerend beleid dit samenleven te bevorderen.

WIJS

Wijkinzet door jongeren en studenten (WIJS) heeft een goed pilotjaar gehad. Met de brief '*Stand van zaken WIJS*' d.d. 18 oktober 2016 (kenmerk 5960465) hebben we u hierover geïnformeerd

Meer informatie:

www.wijsgroningen.nl

Facebook: WIJSgroningen

Twitter: @WIJS050

Campagne Leven in Stad

Leven in Stad (LiS) maakt onderdeel uit van het flankerend beleid voor jongerenhuisvesting en is vooral gericht op het informeren over beleid van de gemeente en het bevorderen van het samenleven tussen studenten en stadjsers. In 2015 is Leven in Stad omgezet naar een gezamenlijk platform met verschillende partijen (Studentenorganisaties, brandweer, politie, vastgoedeigenaren etcetera). Via Stadclickt (www.stadclickt.nl) worden vooral de positieve kanten van het samenleven

in de stad tussen studenten en andere stadgers belicht. Op basis van cijfers tot en met juni kunnen we het volgende melden:

- Gemiddeld aantal websitebezoekers per maand 3150 (75% komt van Facebook)
- 20 berichten per maand worden door de blogger van stadclickt geplaatst (Gemiddeld 3 video, 2 foto's, 15 copy/foto's)
- Aantal Followers socials (cumulatief) ca. 775

Via Leven in Stad (www.leveninstad.nl) wordt meer algemene informatie verstrekt en worden subsidies verstrekt voor initiatieven die zijn gericht op het bevorderen van contact tussen studenten en andere stadgers. Sinds de lancering van Stadclickt zien we een duidelijke toename van het aantal subsidieaanvragen. Daar zitten ook steeds meer algemene aanvragen tussen voor buurtfeesten. Deze wijzen we in de meeste gevallen af. We hebben in 2016 tot nu toe 9 subsidies verstrekt voor in totaal ca. € 4.000,-

Plaatsen van fietsklemmen

Onder flankerend beleid valt ook het plaatsen van fietsklemmen. In 2016 zijn er tot nu toe 182 fietsenrekken geplaatst en zijn er nog 137 fietsenrekken in opdracht voor dit jaar, waarvan 114 fietsklemmen mee worden genomen in een rioolvervangingsproject aan de Gorechtkade. In totaal worden er in 2016 dus 319 fietsklemmen geplaatst, waarmee het volledige budget voor fietsklemmen is benut.

Bijlage IV: nog te beantwoorden moties Woonvisie

Kwalitatieve prestatie-indicatoren WIJS (motie 3A). *U heeft ons verzocht de effecten van WIJS en de tevredenheid van bewoners en studenten beter in beeld te brengen, bij voorkeur met een prestatie-indicator in de programmabegroting.*

Wij hebben u eerder aangegeven dat we met een magazine zouden komen waarin de positieve effecten van WIJS worden beschreven. Het magazine is echter uiteindelijk vervangen door een publicatie in de gezinsbode. Een magazine bleek financieel niet haalbaar. Daarnaast is er op 11 oktober 2016 een themaversie WIJS van de nieuwsbrief WESTo50 verschenen en is een promotiefilm van WIJS ontwikkeld. We hebben u hierover in de brief 'stand van zaken WIJS' (d.d. 18-10-16 / kenmerk 5960465) geïnformeerd.

Motie Melding omgevingsvergunning (juni 2015)

Het college wordt verzocht wat de voor- en nadelen zijn van verschillende vormen van informatievoorzieningen over omgevingsvergunningen en onttrekkingsvergunningen voor omwonenden. Het college wordt verzocht de raad hierover in het najaar te rapporteren.

Met de invoering van de Omgevingsapp worden bewoners nu geïnformeerd over aangevraagde en verleende vergunningen. Bewoners kunnen nu op hun smartphone of tablet gerichte meldingen krijgen van aangevraagde en verleende vergunningen in de directe omgeving (en eventueel de hele stad). Hiermee hebben bewoners ten alle tijden een actueel overzicht. Wij vinden het op dit moment niet nodig om nog aanvullende instrumenten van informatievoorziening in te zetten.

Motie Intrekken ongewenste bouwvergunningen (juni 2015)

Het college wordt verzocht zo snel mogelijk een onderzoek te doen naar welke omgevingsvergunningen (met de bestemming bouwen) de afgelopen 10 jaar zijn uitgegeven waar tot op heden niets mee is gedaan. Tevens wordt verzocht een afweging te maken of de uitvoering van de vergunning nog gewenst is in het licht van de inspanningen van de gemeente om het volbouwen van stadstuinjes te voorkomen. Indien dit niet het geval is de raad te informeren over de intrekingsprocedure en de financiële gevolgen daarvan.

De uitvoering van deze motie is tot op heden blijven liggen vanwege capaciteitsproblemen bij de afdeling VTH. Vanuit de intensiveringsmiddelen Wonen is ondertussen extra geld beschikbaar gesteld voor de uitvoering. Ondertussen is een start gemaakt met de analyse van circa 70 verleende vergunningen of uitvoering van deze vergunningen nog wenselijk is.

Motie Prestatieafspraken (juni 2015)

Het college wordt verzocht met de SSH afspraken te maken over de kwaliteit van de woningen en de service die zij aanbieden op de Groningse woningmarkt voor internationale studenten en hier de toepasbaarheid van het huurpuntensysteem op de kamers van SSH mee te nemen.

Wij zijn in gesprek met de RUG, HHG en SSH XL over hoe we de kwaliteit van de woningen en de communicatie aan buitenlandse studenten kunnen verbeteren. Wij verwachten in het voorjaar van 2017 hierin een stap te zetten door het opzetten van een portaal waar buitenlandse studenten binnen komen en algemene informatie over het wonen in Groningen kunnen vinden en worden doorverwezen naar andere organisaties en websites

voor specifieke informatie. Met de beantwoording van de schriftelijke vragen over de huisvesting van buitenlandse studenten hebben we u hierover geïnformeerd.