

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2015**

Registratienr. 4696973 Steller/teInr. M. de Boer/ 8212 Bijlagen 1

---

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim		
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	Van der Schaaf	Raadscommissie	Ruimte en Wonen

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2015 vast te stellen;
- II. de verdeling van de beschikbaar gestelde intensiveringsmiddelen voor Wonen (2 miljoen) vast te stellen; de gemeentebegroting 2015 dienovereenkomstig te wijzigen.

---

### Samenvatting

Met het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen (MJP) beschrijven we elk jaar onze doelen voor de woningmarkt in de komende jaren. Ondertussen zijn wij gestart met de actualisatie van onze Woonvisie. We streven ernaar uw raad voor de zomer van 2015 het resultaat voor te leggen. In deze woonvisie zullen ook onze doelstellingen en speerpunten opnieuw worden vastgelegd en de indicatoren voor het volgen van de beleidsdoelstellingen worden bepaald. Om deze reden hebben we het Meerjarenprogramma Wonen 2015 meer als een monitor opgesteld, waarin we de belangrijkste ontwikkelingen beschrijven. De monitor Jongerenhuisvesting maakt zoals gebruikelijk hier ook onderdeel van uit.

Tevens is in het Meerjarenprogramma een verdeling van de beschikbaar gestelde intensiveringsmiddelen voor Wonen (2 miljoen) opgenomen. Deze middelen zetten wij in voor de uitvoering van de maatregelen uit het Bouwoffensief.

## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

De aanleiding van dit besluit is om de beschikbaar gestelde intensiveringsmiddelen voor Wonen (2 miljoen) vast te stellen, toe te voegen aan de juiste programma's en de gemeentebegroting dienovereenkomstig te wijzigen. Het Meerjarenprogramma Wonen 2015 wordt u als bijlage bij de Ontwikkelagenda voor de stad *Ruimtelijk economische strategie 2015-2018* aangeboden.

### Kader

---

De basis van het Meerjarenprogramma is de Structuurvisie "Kwaliteit van Wonen 2010 – 2020". Hierin is aangekondigd dat er jaarlijks een Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen komt. Daarin wordt aangegeven, op basis van de gestelde doelen, welke concrete maatregelen getroffen worden om in te spelen op de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.

Voor het stimuleren van de woningmarkt zijn in het coalitieakkoord intensiveringsmiddelen voor Wonen opgenomen. Het betreft 2 miljoen euro die we gaan inzetten voor het uitvoeren van de maatregelen uit het Bouwoffensief.

### Argumenten en afwegingen

---

Het Meerjarenprogramma Wonen 2015 is dit jaar vooral als monitor van de belangrijkste ontwikkelingen geschreven. De discussie over de beleidsdoelen en de speerpunten van ons beleid wordt gevoerd bij de actualisatie van de Woonvisie. Daarvoor heeft u ondertussen een discussienota van ons ontvangen. De argumenten en afwegingen maken hier onderdeel van uit.

De intensiveringsmiddelen voor Wonen worden in dit Meerjarenprogramma verdeeld over de verschillende maatregelen en dienen te worden toegewezen aan de juiste programma's. Op basis daarvan wordt de gemeentebegroting 2015 dienovereenkomstig gewijzigd.

### Maatschappelijk draagvlak en participatie

---

Bij de actualisatie van de Woonvisie zal een uitgebreid participatietraject worden gevolgd met stakeholders, inclusief bewoners.

### Financiële consequenties

---

In de begroting 2015 heeft uw raad vanuit middelen extra beleid een bedrag van 2 miljoen beschikbaar gesteld voor het onderdeel wonen. Daarbij is aangegeven dat wij in het meerjarenprogramma de verdeling van de middelen aan u voor zouden leggen. Hieronder vindt u de verdeling van deze middelen:

1. Cofinanciering / investeringen in projecten	€ 680.000,--
<i>Voor een aantal projecten worden nu gesprekken gevoerd over de inzet van middelen vanuit het bouwoffensief. Veelal gaat het daarbij om risicoafdekking voor te verstrekken leningen (cofinanciering van projecten waarbij banken en ontwikkelaars zelf net te weinig vermogen bij elkaar kunnen brengen. Enkele van deze projecten zijn gelegen in wijkvernieuwingsgebieden en door deze inzet van middelen vanuit het bouwoffensief wordt bijgedragen aan de wijkvernieuwing.</i>	
2. Stimuleren van CPO – initiatieven / bouwgroepen	€ 50.000,--
3. Stimuleren / impulsen woningmarkt	€ 225.000,--
a. Groningen woont / verkoopacties	€ 50.000,--
b. Bijdragen woonkwaliteit / openbare ruimte	€ 150.000,--
c. Interresseren beleggers, olieavonden	€ 25.000,--

4. Uitvoeren woonvisie	€ 50.000,--
Jongerenhuisvesting	€ 65.000,--
a. <i>Beleid/acties (fietsklemmen, pilots)</i>	€ 50.000,--
b. <i>Communicatie BOUWJONG/Campus Wonen</i>	€ 15.000,--
Startersfonds Ruimte in stad	€ 200.000,--
<i>In het coalitieakkoord gaat veel aandacht uit naar het stimuleren van tijdelijk ruimtegebruik en het faciliteren van 'bottom-up' initiatieven o.a. op het Suikerunieterrein. Met de kaart ruimteinstad.nl hebben we hier een voortvarend begin mee gemaakt. Om tijdelijkheid en herbestemming beter te faciliteren zijn middelen nodig voor o.a. het stimuleren van initiatieven, cofinanciering van business cases, faciliteren startende ondernemingen, etc.</i>	
5. Procesgeld	€ 50.000,--
6. Startersleningen	€ 330.000,--
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.650.000,--</b>
<i>Middelen Cultuurhistorie en Archeologie</i>	<i>€ 350.000,--</i>
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.000.000,--</b>

Voor een toelichting verwijzen wij naar het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2015 dat als bijlage bij de Ontwikkelagenda voor de stad *Ruimtelijk economische strategie 2015-2018* is gevoegd.

Met onderstaande begrotingswijziging worden de middelen toegevoegd aan de juiste deelprogramma's:

Begrotingswijziging 2015							
Intensive ringsmiddelen wonen							
Betrokken vakdirectie(s)	<b>RO / Concern</b>						
Naam voorstel	<b>Intensive ringsmiddelen wonen</b>						
Besluitvorming (orgaan + datum)							
Incidenteel / Structureel	<b>S</b>						
Soort wijziging	<b>Exploitatie</b>						
<b>Financiële begrotingswijziging</b>		<i>Bedragen x 1.000 euro</i>					
Org. onderdeel	Deelprogramma I/S	Lasten	Baten	Saldo voor		Saldo na	
				res. Mut.	Toev.res.	Onttr. Res	res. Mut.
Bestuur (college, raad, griffie)	12.1 College en raad	S -2.000		2.000			2.000
Ruimtelijke ordening	08.2 Nieuwbouw	S 680		-680			-680
Ruimtelijke ordening	08.2 Nieuwbouw	S 50		-50			-50
Ruimtelijke ordening	08.2 Nieuwbouw	S 225		-225			-225
Ruimtelijke ordening	08.1 Doelgroepen	S 50		-50			-50
Ruimtelijke ordening	08.1 Doelgroepen	S 65		-65			-65
Ruimtelijke ordening	08.5 Overig wonen	S 200		-200			-200
Ruimtelijke ordening	08.5 Overig wonen	S 50		-50			-50
Ruimtelijke ordening	08.1 Doelgroepen	S 330		-330			-330
Ruimtelijke ordening	08.4 Cultuurhistorie en archeolo	S 350		-350			-350
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Overige consequenties

---

N.v.t.

## Vervolg

---

Wij streven ernaar om u voor de zomer van 2015 een geactualiseerde woonvisie voor te leggen. Op basis van de geactualiseerde woonvisie zullen we u vervolgens, zoals gebruikelijk met het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2016, te informeren over de concrete maatregelen die we nemen om in te spelen op de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



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



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

***Meerjarenprogramma  
Structuurvisie Wonen 2015***

***Gemeente Groningen  
November 2014***

## INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
2. ACTUELE ONTWIKKELINGEN	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt van Groningen	5
2.3 Woningbouwproductie 2013 en prognose 2014	5
2.4 Verkoopcijfers en opties nieuwbouwwoningen	5
2.5 Ontwikkelingen in de bestaande voorraad	6
2.6 Lokale woningmarktmaatregelen - Bouwoffensief	7
3. DOELGROEPEN	10
3.1 Gezinnen	10
3.2 Ouderen	11
3.3 Jongeren (incl. Monitor Jongerenhuisvesting)	12
4. WOONVISE	19

### BIJLAGE I: Woningmarktproductie 2013 en prognose 2014

## 1. INLEIDING

Hierbij ontvangt u het Meerjarenprogramma Wonen 2015. De basis van het Meerjarenprogramma is de Structuurvisie “Kwaliteit van Wonen 2010 – 2020”. De centrale doelstelling van ons huidige woonbeleid is om een ieder zoveel mogelijk naar zijn zin in de stad te laten wonen. Het vergroten van de keuzemogelijkheden in wijk, woonmilieu en woningtype staat daarbij voorop. De nadruk ligt daarbij meer op kwaliteit dan op kwantiteit. We richten ons vooral op toevoegingen in specifieke segmenten, het functioneren van de bestaande voorraad en de samenhang met voorzieningen.

In het Meerjarenprogramma Wonen 2014 hebben wij aangekondigd dat wij voornemens zijn onze Structuurvisie Wonen te actualiseren. Daarbij bepalen we ook opnieuw de indicatoren om deze beleidsdoelstellingen te volgen.

Wij zijn ondertussen begonnen met de actualisatie van de woonvisie. We streven er naar u voor de zomer van 2015 het resultaat voor te leggen. In deze woonvisie zullen ook onze doelstellingen en speerpunten opnieuw worden vastgelegd en de indicatoren voor het volgen van de beleidsdoelstellingen worden bepaald. Deze krijgen dan hun vertaling in de Begroting 2016. Conform het coalitieakkoord gaan we tevens ons beleid voor particuliere kamerverhuur herijken en de mogelijkheden onderzoeken voor meer maatwerk op wijk, buurt en straatniveau.

Aangezien in de actualisatie van de woonvisie de belangrijkste inhoudelijke doelen en speerpunten een plek gaan krijgen, stellen we dit Meerjarenprogramma meer op als een monitor, waarin we de belangrijkste ontwikkelingen beschrijven. De monitor Jongerenhuisvesting maakt zoals gebruikelijk hier ook onderdeel van uit.

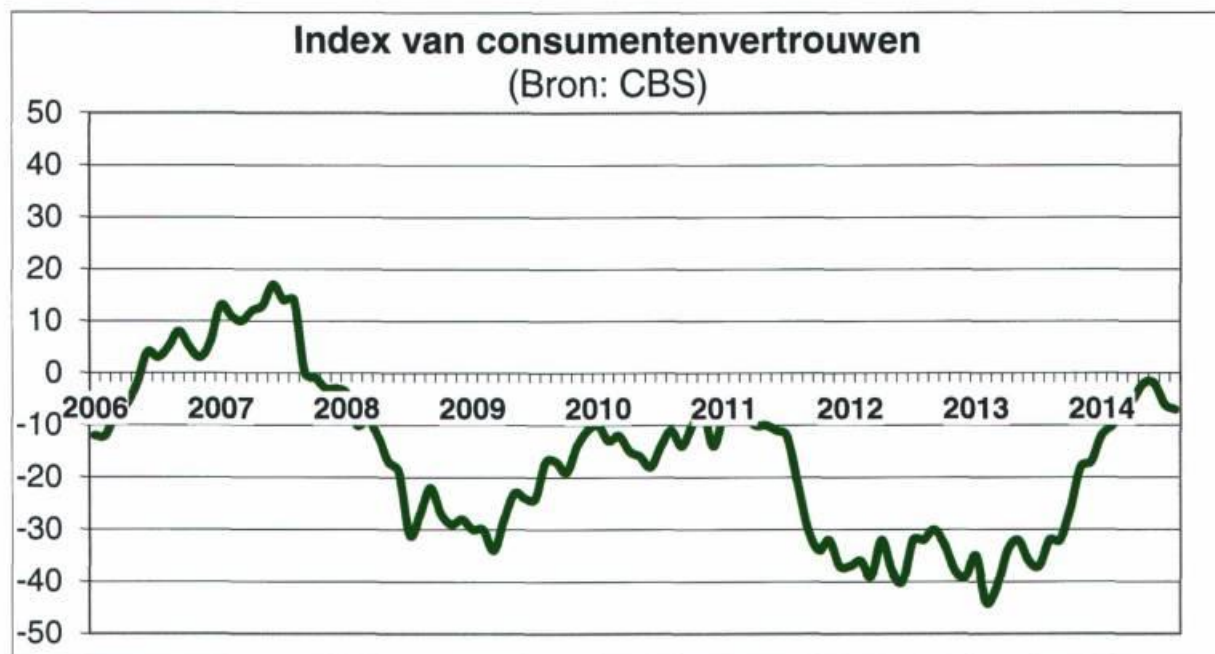
In het Coalitieakkoord is structureel 2 miljoen euro beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van de maatregelen uit het Bouwoffensief. In dit Meerjarenprogramma geven we aan hoe we deze middelen gaan inzetten.

## 2. ACTUELE ONTWIKKELINGEN

### 2.1 Inleiding

De afgelopen jaren werd de inhoud van het Meerjarenprogramma en de realisatie van onze doelen gedomineerd door de crisis en de rijksmaatregelen. In 2014 zien we echter voor het eerst voorzichtige tekenen van herstel van de Nederlandse economie. We zien dit ook terug in de woningmarkt. Landelijk is er een stijging van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen en ook in Groningen neemt de verkoop toe. Dit is onder andere goed zichtbaar in de verkopen in Meerstad, die boven verwachting zijn.

Vanaf eind 2013 – begin 2014 zien we het herstel terug in een stijgend consumentenvertrouwen. Sinds juli 2014 daalt het consumentenvertrouwen echter weer. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door de gespannen internationale situatie.



Figuur 1: Index consumentenvertrouwen (bron: CBS, StatLine)

Zoals in het vorige Meerjarenprogramma werd aangegeven is de woningbehoefte echter onverminderd hoog gebleven. Er is dus geen sprake van een afgenomen behoefte, maar van een *uitgestelde* woningvraag. Dit leidt tot een stuwmeer van 'verhuisgeneigde' huishoudens. Door het stijgende consumentenvertrouwen van eerder dit jaar, hebben huishoudens ook meer vertrouwen gekregen. We zien dan ook dat de woningmarkt in beweging komt en huishoudens nu toch de stap durven te nemen om een nieuwbouwwoning te gaan kopen. Een belangrijke factor die hierbij een rol speelt is de historisch lage hypotheekrente. We zien op basis van NVM cijfers verder dat de gemiddelde woningprijs van bestaande woningen toeneemt.



## **2.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt van Groningen**

De woningmarkt in Groningen heeft ook onder druk gestaan de afgelopen jaren. We deden het landelijk gezien echter niet slecht. Na Amsterdam kent de woningmarkt in Groningen landelijk de grootste dynamiek. Zoals in het vorige Meerjarenprogramma al werd aangegeven profiteert Groningen van het feit dat de gemiddelde huizenprijzen in de stad en omgeving vergeleken met het landelijk gemiddelde laag zijn en er een relatief grote voorraad goedkope koopwoningen is. De prijsdalingen in de bestaande koopwoningmarkt zijn bij ons dan ook relatief beperkt gebleven. Deze signalen onderstrepen de sterke marktpositie van de stad Groningen. Door de relatief lage prijzen is een groot deel van de woningvoorraad nog toegankelijk voor starters op de woningmarkt. Dit is ook te merken aan de blijvend grote vraag naar startersleningen.

## **2.3 Woningbouwproductie 2013 en prognose 2014**

In 2012 zijn er 841 woningen opgeleverd. In 2013 zijn we uitgekomen op een productie van 1.083 woningen. Dit aantal was conform de verwachting. De corporaties hebben circa 58% van deze woningen gerealiseerd. Zoals al eerder werd aangegeven is het investeringsvermogen van de corporaties als gevolg van rijksmaatregelen en de crisis flink afgenomen. De afgelopen jaren was het aandeel van de corporaties in de woningbouwproductie tussen de 70 en 80%. We zien nu dat dit aandeel is gedaald. Met de nieuwe woonvisie zullen we ook nieuwe prestatieafspraken met de corporaties maken. Daarnaast zien we dat particuliere initiatiefnemers meer bouwen (onder andere voor jongerenhuisvesting). Daarnaast proberen we (buitenlandse) investeerders te interesseren voor Groningen om daarmee meer woningbouwprojecten vlot te trekken.

Voor 2014 verwachten wij een productie van rond de 1.000 woningen. We verwachten een productie van de corporaties van 483 woningen, circa 48% van de totaalproductie. Meer dan de helft van de woningbouwproductie zal in 2014 bestaan uit eenheden voor jongerenhuisvesting.

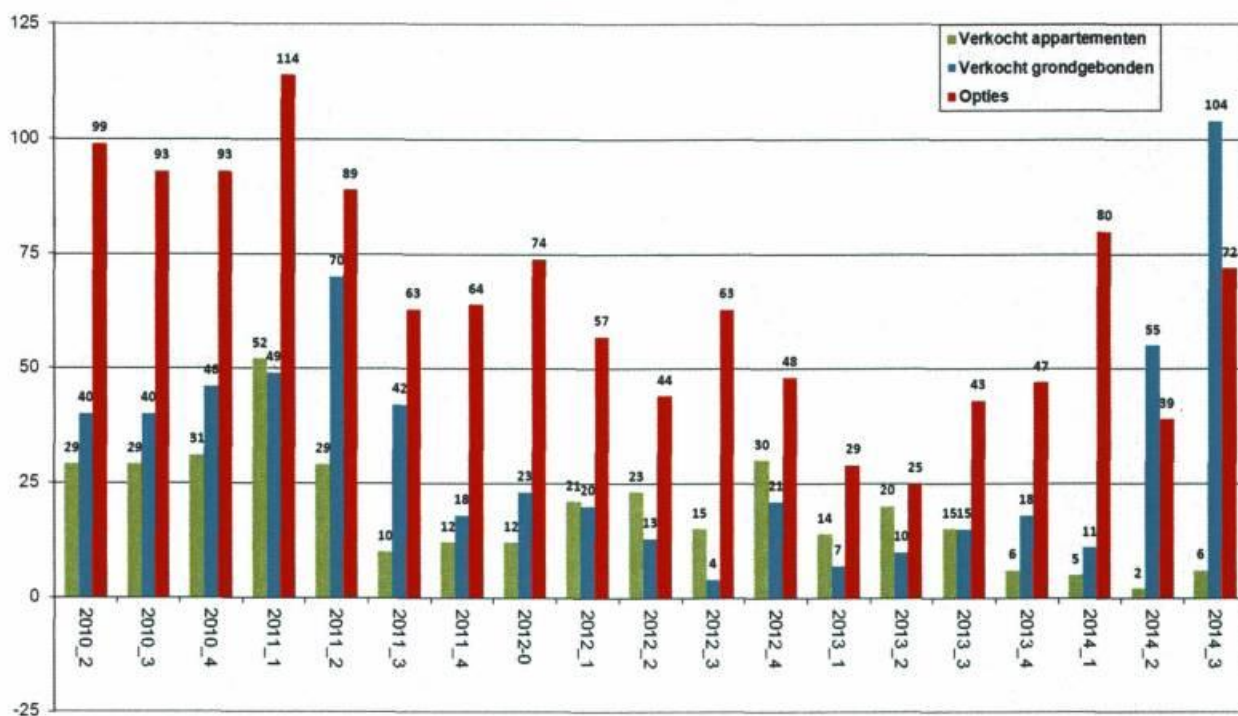
In **bijlage I** vindt u een uitgebreid overzicht van de woningbouwproductie.

## **2.4 Verkoop en opties nieuwbouwwoningen**

In 2013 zijn uiteindelijk 105 woningen (exclusief Meerstad) verkocht. In 2014 zijn tot en met het derde kwartaal van 2014 183 woningen verkocht (waarvan 13 appartementen en 170 grondgebonden). In Meerstad zijn op dit moment ruim 70 woningen verkocht en dus zal de bijgestelde doelstelling in de grondexploitatie van Meerstad voor dit jaar ruim worden behaald.

In de grafiek op de volgende pagina volgt een overzicht van alle verkopen van appartementen en grondgebondenwoningen plus de opties per kwartaal in de stad (exclusief Meerstad).

## VERKOCHT & OPTIES Stad (ex. Meerstad)



Figuur 2: verkopen en opties stad (bron: gemeente Groningen, 1 oktober 2014)

### 2.5 Ontwikkelingen in de bestaande voorraad

Uit gegevens van de NVM blijkt dat de verkooptijd van de bestaande woningvoorraad van Groningen in het eerste kwartaal van 2014 is gedaald naar 82 dagen, ten opzichte van 114 dagen in het eerste kwartaal van 2013. Landelijk was de gemiddelde verkooptijd met 159 dagen een stuk hoger dan Groningen. De voorlopige cijfers van de NVM over het tweede kwartaal van 2014 laten een verdere daling van de gemiddelde verkooptijd zien.

Het aantal transacties in de bestaande voorraad was in het eerste kwartaal van 2014 met 444 woningen 69 meer dan dezelfde periode een jaar eerder. In het tweede kwartaal van 2014 lijkt het aantal transacties weer licht te dalen met in totaal 387 transacties. Maar dit zijn voorlopige cijfers en deze pakken vaak hoger uit wanneer ze definitief zijn. Op het moment van schrijven staan er in Groningen 1.881 woningen te koop. In dezelfde periode een jaar eerder stonden er 1.929 woningen te koop in de stad.

## 2.6 Lokale woningmarktmaatregelen - Bouwoffensief

Hieronder gaan we in op de maatregelen die we nemen om de woningbouwproductie en de verkoop te stimuleren. Het Bouwoffensief dat we in 2013 hebben gelanceerd bevat hiervoor verscheidene maatregelen.

### *Bouwoffensief - bouwen aan Groningen*

Op 25 juni 2013 hebben we het Bouwoffensief, bouwen aan Groningen gepresenteerd. Met het bouwoffensief willen we met een reeks praktische maatregelen een impuls geven aan de vastgelopen woningmarkt. We zijn nu circa 1,5 jaar verder en hebben in die periode de volgende resultaten behaald:

- **Projectfinanciering:** er zijn verscheidene gesprekken geweest met partijen over projectfinanciering door de gemeente. Tot op heden heeft dit nog niet geleid tot een concreet resultaat, maar de interesse van partijen is groot en wij verwachten voor het eind van 2014 nog een concreet financieringsvoorstel aan uw raad voor te leggen. In het bouwoffensief houden we voor 2015 rekening met in totaal 2 projectfinancieringen;
- **Groningen Woont:** Op 5 februari hebben wij de site [www.groningenwoont.nl](http://www.groningenwoont.nl) gelanceerd. De site is onderdeel van het platform Groningen Woont waarin overheden, ontwikkelaars, makelaars, corporaties en overige partijen (notarissen, hypotheekverstrekkers) samen werken om gezamenlijk de woningmarkt van Groningen te stimuleren. De site is een middel om dit doel te bereiken. Een ander belangrijk onderdeel zijn de gezamenlijke nieuwbouwdagen. De eerste Groningse Nieuwbouwdag vond plaats op 27 september 2014 en was een succes. Op de Nieuwbouweurs XL zullen we Groningen Woont opnieuw onder de aandacht brengen. Ondertussen participeren 12 partijen in Platform Groningen Woont en dragen zijn ook financieel bij aan het platform. Wij hopen dit in 2015 verder te kunnen uitbouwen;
- **Verlagen parkeernorm:** we hebben de parkeernorm voor jongerenhuisvesting verlaagd van 0,3 parkeerplaatsen naar 0,1 parkeerplaatsen per bewoner. Dit heeft echter tot op heden niet geleid tot extra ontwikkeling van plannen. De grootste belemmering op dit moment is het verkrijgen van de financiering;
- **Olieavonden:** we hebben enkele oliemiddagen/avonden georganiseerd. Door de veranderingen die we hebben ingezet met bijvoorbeeld de Stadsbouwmeester nieuwe stijl en andere organisatorische veranderingen bleek dat de belemmeringen niet in onze organisatie zaten, maar vooral in externe factoren zoals het verkrijgen van financiering.
- Om deze reden hebben geen vervolgegegeven aan het organiseren van olieavonden

Voor de uitvoering van deze maatregelen is structureel € 2 miljoen aan intensiveringsmiddelen door uw raad ter beschikking gesteld. Hieronder doen wij een voorstel voor de verdeling van deze middelen.

Van dit bedrag reserveren wij € 350.000,- voor cultuurhistorie en archeologie, inclusief € 50.000,- voor het Groninger Monumenten Fonds (GMF).

De resterende middelen ter hoogte van € 1.650.000,- zetten we in voor de volgende maatregelen (bedragen zijn indicatief):

1. Co-financiering / investeringen in projecten		€ 680.000
<i>Voor een aantal projecten worden nu gesprekken gevoerd over de inzet van middelen vanuit het bouwoffensief. Veelal gaat het daarbij om risicoafdekking voor te verstrekken leningen (co-financiering van projecten waarbij banken en ontwikkelaars zelf net te weinig vermogen bij elkaar kunnen brengen. Enkele van deze projecten zijn gelegen in wijkvernieuwingsgebieden en door deze inzet van middelen vanuit het bouwoffensief wordt bijgedragen aan de wijkvernieuwing.</i>		
2. Stimuleren van CPO – initiatieven / bouwgroepen		€ 50.000
3. Stimuleren / impulsen woningmarkt		€ 225.000
a. Groningen woont / verkoopacties	€ 50.000	
b. Bijdragen woonkwaliteit / openbare ruimte	€ 150.000	
c. Interesseren beleggers, olieavonden	€ 25.000	
4. Uitvoeren woonvisie		€ 50.000
5. Jongerenhuisvesting		€ 65.000
a. Beleid/acties (fietsklemmen, pilots)	€ 50.000	
b. Communicatie BOUWJONG/Campus Wonen	€ 15.000	
6. Startersfonds Ruimte in stad		€ 200.000
<i>In het coalitieakkoord gaat veel aandacht uit naar het stimuleren van tijdelijk ruimtegebruik en het faciliteren van 'bottom-up' initiatieven o.a. op het Suikerunieterrein. Met de kaart ruimteinstad.nl hebben we hier een voortvarend begin mee gemaakt. Om tijdelijkheid en herbestemming beter te faciliteren zijn middelen nodig voor o.a. het stimuleren van initiatieven, cofinanciering van businesscases, faciliteren startende ondernemingen, etc.</i>		
7. Procesgeld		€ 50.000
8. Startersleningen		€ 330.000
<b>Totaal</b>		<b>€ 1.650.000,-</b>
<i>Middelen Cultuurhistorie en Archeologie</i>		<i>€ 350.000,-</i>
<b>Totaal</b>		<b>€ 2.000.000,-</b>

#### *Regionale woningbouwafstemming*

We richten ons het komende jaar in regionaal verband op het uitvoeren en monitoren van de woningbouwafspraken uit 2012. We gaan tot 2030 uit van een taakstelling van ca. 600 woningen per jaar, exclusief jongerenhuisvesting. Het regioprogramma Wonen gaat vanaf 2015 op in een nieuw programma Regionale projecten met daarin bijzondere aandacht voor gebiedskwaliteit. Er komt een nieuwe vorm van regionale kwaliteitsborging als opvolging van het opgeheven regionale kwaliteitsteam. Monitoring blijft een kerntaak van de regio. Als gevolg van de krimp in de regio en groei van de stad gaan we in regionaal verband een woningmarktonderzoek uitvoeren. De uitkomsten daarvan zullen medio 2015 beschikbaar komen en worden meegenomen in onze eigen Woonvisie.

### *Startersleningen*

Met startersleningen bieden we starters op de koopmarkt de mogelijkheid van een overbruggingskrediet voor de aankoop van een woning. Het gaat dan om een aanvullende lening via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) binnen de grenzen van de Nationale Hypotheek Garantie. Doordat hiermee vooral de verkoop van bestaande, goedkopere woningen wordt ondersteund kan de doorstroming op de woningmarkt worden gestimuleerd.

In 2013 en 2014 is mede door de rijksbijdrage (50 % van het leenbedrag) de vraag naar leningen volledig gehonoreerd. Voor 2015 wordt deze rijksregeling niet vervolgd, hierdoor kunnen er minder leningen worden verstrekt. In het bestedingsvoorstel voor de middelen van het Bouwoffensief wordt rekening gehouden met aanvulling van het budget.

Samen met de binnen het fonds aanwezige middelen kunnen in 2015 naar verwachting 30 à 40 leningen worden verstrekt. Vanwege aanpassing van de NHG normen per 1 juli 2015 is de regeling voor Meerstadleningen tot die datum houdbaar. In het 2<sup>e</sup> kwartaal is een besluit nodig of aan deze leningen een vervolg wordt gegeven.

### *Klant weer koning*

Zoveel mogelijk voldoen aan de woonwensen van huidige en toekomstige bewoners van de stad Groningen, is één van de belangrijkste uitgangspunten van ons beleid. (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap (CPO) is één van de middelen om dit uitgangspunt te concretiseren. Er zijn enkele concrete CPO-projecten op dit moment. In Meerstad zijn ondertussen een aantal woningen verkocht en een aantal onder optie. Het collectief voor Europapark zit in de planvormingsfase en voor ZON is de volgende fase gestart.

In regioverband bestaat ondertussen het Plankostenfonds voor CPO. Dit fonds is toegankelijk voor woningbouw bouwgroepen voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw (transformatie en herstructurering). Tot op heden is nog geen gebruik gemaakt van dit fonds. Er moet namelijk eerst een bouwgroep zijn, waarvan de leden op het moment van verstrekken van de lening de beschikking hebben en houden over (een harde optie op) een bouwkaavel. Vanuit het Bouwoffensief willen we juist in een vroegtijdige stadium bij de vorming van het collectief, de planvorming en de zoektocht naar een geschikte locatie faciliteren.

### *Duurdere huur*

We zien nog steeds kansen voor duurdere huur. Er vinden op regelmatige basis gesprekken plaats met beleggers of andere investeerders, ook vaak over projecten van jongerenhuisvesting. We zijn bezig met het opstellen van een portfolio / bidboek waarmee we conform uw motie '**Kijk over de grens**' ook buitenlandse investeerders willen benaderen.

### *Experimentele samenwerkingsverbanden*

In het Bouwoffensief hebben we aangekondigd dat we gaan onderzoeken of we in Meerstad een deel van de grond beschikbaar kunnen stellen voor een experiment waarbij we samen met marktpartijen huurwoningen willen gaan realiseren. We zijn met een partij de mogelijkheden hiervan aan het onderzoeken.

### 3. ONTWIKKELINGEN DOELGROEPEN

In de structuurvisie ‘Kwaliteit van Wonen’ leggen we de nadruk op drie doelgroepen: gezinnen, jongeren en ouderen. In het vorige Meerjarenprogramma Wonen hebben we aangegeven welke doelstellingen we willen bereiken en welke middelen we willen inzetten op de specifieke doelgroepen: ouderen, gezinnen en jongeren. Om de ontwikkelingen van de drie doelgroepen te kunnen volgen zijn indicatoren benoemd. In het vorige Meerjarenprogramma hebben we aangegeven dat we nog een verdiepingsslag willen maken in de indicatoren. Met de actualisatie van onze woonvisie zullen we, zoals in de inleiding al is aangegeven, ook opnieuw onze doelen tegen het licht houden en deze zo nodig aanpassen. We gaan daarbij dan ook de indicatoren herijken, die hun vertaling krijgen in de Begroting 2016. In dit Meerjarenprogramma schetsen we daarom nu alleen de belangrijkste ontwikkelingen. Voor wat betreft de doelgroep jongeren geven wij de actuele monitor jongerenhuisvesting weer.

#### 3.1 Gezinnen

Het vasthouden van gezinnen is een belangrijke doelstelling van het woonbeleid van de stad. We streven er naar dat het aantal gezinnen in de stad minimaal gelijk blijft in verhouding tot het aantal gezinnen in de regio.

##### *Ontwikkelingen*

Het aantal gezinnen neemt toe, zoals uit onderstaande tabel blijkt:

	2010	2011	2012	2013	2014
aantal gezinnen	20.540	20.898	21.101	21.295	21.309
index	100	102	103	104	104

Figuur 3: Ontwikkeling gezinnen (*Gegevens CBS en DIA, per 1 januari van betreffende jaar*)

Deze groei heeft zich doorgezet vanaf 1998, ook al is deze beperkt. Het aandeel gezinnen in de stad is op dit moment circa 11%. Dit percentage is de afgelopen jaren min of meer gelijk gebleven.

##### *Beleid*

Om gezinnen aan de stad te binden zetten we in op de bouw van eengezinswoningen. We zetten daarbij in op binnenstedelijke en groenstedelijke woonmilieus en zorgen voor de benodigde voorzieningen op uitleglocaties. De komende jaren zitten er nog veel projecten op binnenstedelijke locaties in de pijplijn. In hoofdstuk 2 bleek dat, na een dieptepunt in 2013, het aantal verkopen van woningen in 2014 weer is toegenomen. Op verschillende locaties worden eengezinswoningen aangeboden. Vooral in Meerstad zijn meer woningen verkocht dan waar rekening mee was gehouden en ook de verkoop van gezinswoningen aan de Berlage-hof en de voormalige tuinlandlocatie verloopt goed.

### 3.2 Ouderen

We willen dan ouderen in onze stad moeten lang goed en zelfstandig kunnen wonen, bij voorkeur in hun eigen wijk.

Het aandeel ouderen (55+ers) in de stad is ongeveer 22%, het aandeel jongeren rond de 30%. Groningen is daardoor een hele jonge stad. Desondanks willen we inspelen op de veranderende woningvraag onder ouderen en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. We willen daarvoor enerzijds ouderen meer verantwoordelijk maken om geschikte woonruimte te vinden voor als men ouder wordt. Dit kan soms in de eigen woning door het aanbrengen van extra voorzieningen en soms dient men te verhuizen naar een andere kwalitatief geschikte woning. Anderzijds zullen wij bij de nieuwbouw rekening houden met het bouwen van kwalitatief goede woningen voor ouderen.

#### *Ontwikkelingen*

In onderstaande tabel ziet u de ontwikkeling van het aantal ouderen in de stad:

	2010	2011	2012	2013	2014
Aantal 55 – 65 jr	18.962	19.532	19.566	19.810	19.941
aantal 65 – 95	21.041	21.326	21.959	22.632	23.251
TOTAAL	40.003	40.858	41.525	42.442	43.291
Index	100	102	104	106	108

Figuur 4: ontwikkeling aantal ouderen (*Gegevens DIA, per 1 januari van betreffende jaar*)

De groep ouderen in onze stad groeit al jaren en zal de komende jaren nog verder groeien als gevolg van de vergrijzing. De groep senioren tussen 55 en de 65 jaar neemt nog volop deel in het arbeidsproces en is vaak ook op andere vlakken nog volop actief. Deze groep kiest vaak niet bewust voor een nieuwe woning met het oog op het ouder worden.

Om onze doelstellingen op het gebied van ouderen te realiseren willen we samen met de ouderenorganisaties kijken hoe we ouderen goed kunnen informeren over hun woontoeekomst, zodat ze niet voor verrassingen komen te staan als plotseling de gezondheidstoestand sterk achteruit gaat.

In de Woonvisie willen we aangeven wat we vooral in kwalitatieve zin voor opgave hebben voor de komende jaren. De Woonvisie wordt voor de zomer van 2015 aan uw raad voorgelegd. Voor de Woonvisie zullen de Stadgers worden geraadpleegd waaronder de ouderenraad, ouderenbonden de adviesraad voor gehandicaptenbeleid en het Wmo platform. Ouderen- en zorghuisvesting staat natuurlijk niet op zichzelf en wordt in het kader van Zorgen voor Morgen uitgevoerd in overleg met welzijns- en zorginstellingen.

### 3.3 Jongeren

Hieronder geven wij de actuele monitor Jongerenhuisvesting weer. Zoals afgesproken met uw raad informeren wij u halfjaarlijks over de ontwikkelingen rondom jongerenhuisvesting. Met de brief 'Monitor JHV 1<sup>e</sup> half jaar 2014' (kenmerk 4381040) hebben wij u over de ontwikkelingen van het eerste half jaar geïnformeerd.

De monitor Jongerenhuisvesting is gebruikelijk als volgt opgebouwd:

- A. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur
- B. Voortgang Campus Groningen (BOUWJONG!)
- C. Handhaving illegale kamerverhuur
- D. Geluidreducerende maatregelen
- E. Meldpunt Overlast
- F. Campagne Leven in Stad

Door uw raad is besloten dat wij niet meer apart zullen rapporteren over overlast door studenten. Het onderdeel E – Meldpunt overlast komt dan ook te vervallen.

#### *A. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur*

##### *Aantal jongeren en studenten in Groningen*

Onze stad groeit al jaren vooral vanwege een toename van het aantal jongeren.

Op 1 januari 2014 zijn er 57.383 jongeren in de leeftijd 18 t/m 27 jaar. Dit is een stijging ten opzichte van 2013 met 1.562 jongeren.

	2010	2011	2012	2013	2014
TOTAAL	51.421	52.695	54.633	55.821	57.383
Index	100	102	106	109	112

Figuur 5: aantal jongeren leeftijd 18 t/m 27 jaar (Bron: gemeente Groningen, 2014)

Op 1 januari 2014 was het gezamenlijk aantal studenten 55.639. Circa 35.000 studenten wonen in onze stad, het overige deel daarbuiten. Per 1 september 2014 staan er aan de Rijksuniversiteit 28.173 studenten ingeschreven (exclusief 819 exchange studenten). Bij de Hanzehogeschool Groningen staan per 1 oktober 27.332 studenten ingeschreven.

##### *Onderzoek woonwensen jongeren*

In de vorige monitor hebben wij u geïnformeerd over het uitvoeren van een nieuw woonwensenonderzoek onder jongeren. Dit onderzoek is ondertussen afgerond. De resultaten van het onderzoek worden uitgebreid meegenomen bij de actualisatie van de woonvisie. Samengevat blijkt uit het onderzoek dat de meeste jongeren in de stad op zichzelf wonen (eenpersoonshuishouden), wel delen ze vaak met anderen voorzieningen binnenshuis (keuken, toilet etc.). Niet studerende jongeren wonen iets vaker samen of nog bij hun ouders. Uit het onderzoek blijkt dat 58% van de jongeren wil verhuizen. Belangrijkste reden om te verhuizen is omdat de huidige woonruimte te klein is en dat ze zelfstandig willen gaan wonen (met of zonder partner). Zich storen aan burens of huisgenoten staat ook in de top 3. De jongeren die willen verhuizen willen graag naar een flat (appartement met meer kamers), een beneden- of bovenwoning, of een rijwoning. In principe is het zo dat jongeren die willen verhuizen meer zelfstandig en groter willen gaan wonen.



### *Jaarlijkse woonwensenonderzoek Kences*

Tussen 17 maart en 1 mei 2014 is onder studenten het jaarlijkse onderzoek naar woonwensen gehouden. ABF Research voerde het onderzoek uit in opdracht van Kences, de brancheorganisatie voor studentenhuysvesting. Het rapport is op 1 oktober 2014 door Kences gepubliceerd. Het betreft het 3<sup>e</sup> onderzoek op rij. Kences concludeert op basis van het onderzoek dat het aantal studenten de komende jaren nog zal toenemen, maar de groei minder is dan verwacht. De komende 8 jaar zal het aantal studenten landelijk toenemen met 54.000 studenten. Dit zijn 40.000 HBO-ers en 14.000 universitaire studenten. Van deze aantallen zullen 19.000 studenten woonruimte zoeken, waarvan 7.500 uit het buitenland.

Van de huidige studenten woont landelijk 60% op onzelfstandige kamers, 10% op kamers met eigen voorzieningen en 30% heeft een zelfstandige woonruimte. Uit het onderzoek blijkt dat 1/3 van de studenten binnen 12 maanden wil verhuizen. 50% van de studenten wil naar zelfstandige woonruimte verhuizen, 27% naar kamers met gedeelde voorzieningen en 23% naar een kamer met eigen voorzieningen.

Uit het onderzoek blijkt dat de kamernood in Groningen niet hoog is. De top 3 met de meeste spanning voor huysvesting zijn Utrecht, Amsterdam en Nijmegen.

De resultaten van het onderzoek van Kences worden, net als de resultaten van ons eigen onderzoek, meegenomen in de actualisatie van de woonvisie en de discussie over onze ambitie rondom de aantallen van Campus Groningen (BOUWJONG).

### **Motie 'Slaagkans jongeren'**

In deze motie vraagt u ons een beter toetsingsmechanisme te bedenken voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte. Begin dit jaar heeft een student van de Hanzehogeschool als afstudeerstage hier onderzoek naar verricht. Het onderzoek is in de afrondende fase. In de volgende monitor jongerenhuysvesting zullen we u over de resultaten informeren.

### *Onttrekkingsvergunningen kamerverhuur*

Per 1 oktober is het totaal aantal onttrekkingsvergunningen 3.894 stuks. Ten opzichte van de vorige monitor zijn er 30 vergunningen bijgekomen. In totaal zijn er tussen januari en 1 oktober 2014 79 onttrekkingsvergunningen bijgekomen. Een toevoeging in 2014 van in totaal circa 300 kamers. In 2012 waren er in totaal nog 201 onttrekkingsvergunningen en in 2013 waren het er 112. Het aantal onttrekkingsvergunningen neemt de laatste jaren dan ook af.

### *Woningsplitsingen*

Op 23 april 2014 heeft uw raad het bestemmingsplan Woningenplitsing vastgesteld en vanaf dat moment kunnen woningen in de stad niet meer worden gesplitst. Er is wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. In het geval dat het om woningen gaat van 140 m<sup>2</sup> of groter en er na splitsing appartementen ontstaan van 50 m<sup>2</sup> of groter, kan ons college medewerking verlenen aan woningsplitsing. Het is aan ons college om dit te beoordelen, waarbij onder andere getoetst wordt aan het woon en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aanliggende gronden. Ook is het mogelijk om splitsingen toe te staan vanwege het toevoegen van woningen voor mantelzorg. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft uw raad de motie '*Bestemming in*

*tijdelijkheid aangenomen*'. Hierin verzoekt u ons de maatregel binnen 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan te evalueren.

Het bestemmingsplan is nu circa 6 maanden in werking. We zien dat door het bestemmingsplan het splitsen van woningen in wijken als Vinkhuizen (bijvoorbeeld de Briljantstraat) tot stoppen is gebracht. We krijgen wel regelmatig nog verzoeken voor het splitsen van grotere woningen (groter dan 140m<sup>2</sup>). Hiervoor geldt een afwijkingsbevoegdheid. Op basis van ruimtelijke en volkshuisvestelijke aspecten beslissen wij om wel of geen medewerking aan het splitsen te geven.

Per 1 januari 2015 wordt in principe de nieuwe Huisvestingswet vastgesteld. Deze wet biedt gemeenten een extra mogelijkheid om in een huisvestingsverordening ook een vergunning op te nemen voor het splitsen van zelfstandige woningen. Dit biedt ons waarschijnlijk een extra handvat om splitsingen te reguleren via onze huisvestingsverordening. Onze huidige huisvestingsverordening dienen we op basis van de nieuwe huisvestingswet voor 1 juli 2015 te actualiseren. Daarbij onderzoeken we ook de mogelijkheid om dergelijke splitsingen via de huisvestingsverordening te gaan reguleren. We zullen uw raad hierover in een later stadium informeren.

#### *Kamerbemiddelingsbureaus*

In 2009 is de gemeentelijke verordening kamerbemiddelingsbureaus opgeheven. De raad heeft daarbij een motie aangenomen om met een nieuwe verordening te komen. De uitvoering van de motie is toen echter uitgesteld in afwachting van een rechtszaak tussen de gemeente Amsterdam en Direct Wonen. Bij de behandeling van de brief 'Jongerenhuisvesting en overlast' in de raad van 4 december 2013 heeft het college toegezegd om begin 2014 de stand van zaken aan de raad te melden.

In de vergadering van 5 februari 2014 is uw raad geïnformeerd en is toegezegd om voor de zomer 2014 met een uitgewerkt voorstel te komen. In uw vergadering van 4 juni 2014 hebben wij u met de brief "Afweging kamerbemiddelingsbureaus" (kenmerk 4364908) voorgesteld om geen aparte verordening op te stellen. Op basis van deze collegebrief is er voor gekozen om een informatiecampagne op te zetten. De gemeente heeft daarvoor een initiatief van een aantal studentenorganisaties als de Groninger Studentenbond (GSB), Kamerbewoners Adviesbureau (KAB) en de Studenten Organisatie Groningen (SOG) ondersteund.

Tijdens de Kei-week 2014 hebben deze organisaties het Steunpunt Bemiddelingskosten gelanceerd ([www.steunpuntbemiddelingskosten.nl](http://www.steunpuntbemiddelingskosten.nl)). Het steunpunt werkt goed en krijgt behoorlijk veel zaken binnen. Op dit moment wordt vanuit het steunpunt gewerkt aan circa 40 zaken.

Met de invoering van de Huisvestingswet, zoals hierboven eerder is aangegeven, zal het in rekening brengen van kosten aan zowel verhuurder als huurder bij de verhuur van onzelfstandige kamers niet meer toegestaan zijn. Kamerzoekenden mogen dan ook geen kosten meer voor kamerbemiddeling in rekening worden gebracht.

#### *B. Voortgang Campus Groningen (BOUWJONG!)*

Voor 2014 verwachten wij bijna 700 eenheden op te leveren, bestaande uit projecten vanuit BOUWJONG en overige particuliere projecten. Daarmee komen we sinds de start van Campus Groningen in 2011 inclusief particuliere initiatieven op een aantal van ruim 2.000 opgeleverde eenheden.

Er is aan planvorming op dit moment geen gebrek. Voor verschillende locaties hebben particuliere initiatiefnemers plannen voor de ontwikkeling van jongerenhuisvesting. Veel van deze plannen krijgen echter de financiering niet rond en daarmee ook niet de realisatie.

Op dit moment is er wel een aantal concrete particuliere initiatieven in ontwikkeling. Nadat de corporaties in eerste instantie een aantal projecten 'on hold' hadden gezet, geeft Lefier nu aan verder te willen met de planontwikkeling voor Polaris (de Rabo-toren). Voor de GAK-locatie is Nijestee nog in onderzoek met een financier. Voor onder andere de locaties ACM, Woldring en Gem-beton voeren wij concrete gesprekken met ontwikkelaars over de realisatie van jongerenhuisvesting. Ook bestaande leegstaande gebouwen worden omgezet naar jongerenhuisvesting. Onlangs is onder andere hiervoor de voormalige Hamrik-school in de Heinsiusstraat verkocht.

Met de meeste van de bovengenoemde particuliere initiatiefnemers vinden ook gesprekken met ons plaats over projectfinanciering. Partijen vinden dit een interessante optie en in gezamenlijkheid wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn. We verwachten dat we in 2014 wellicht één projectfinanciering gaan verstrekken. Binnen het Bouwoffensief en de beschikbaar gestelde middelen houden we voor volgend jaar rekening met de financiering van twee projecten. Zoals aangegeven is het verkrijgen van financiering vaak de 'bottleneck' om tot realisatie van projecten te komen.

#### *Gerealiseerd / in uitvoering*

In 2014 verwachten wij bijna 700 eenheden op te leveren inclusief particuliere initiatieven. Het gaat om de volgende BOUWJONG projecten:

- Europapark, kolenkade – 132 eenheden
- Hunzerheem, 235 eenheden

Op de volgende pagina vindt u het projectenoverzicht van BOUWJONG aangevuld met de grotere particuliere initiatieven. De oorspronkelijke BOUWJONG projecten zijn met geel aangegeven. De projecten zijn onderverdeeld in harde plannen, plannen waar een vergunning voor is verleend of we op dit moment van verwachten dat ze worden gerealiseerd. De zachte plannen zijn de plannen waarvan op dit moment nog niet duidelijk is of ze doorgang zullen krijgen, bijvoorbeeld omdat de financiering nog niet rond is of er bezwaar is ingediend op verleende vergunningen.

## Hard

Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	bouwverg.
Europapark, Kolenkade	132					132						verleend
Damsterdiep 18	29						29					verleend
Hoendiep, wijkpost Stadsbeheer	36						36					verleend
Hofstede de Grootkade 11	14						14					verleend
Jullensstraat 5 e.v.	101							101				verleend
Oosterhamrikzone N.Z. 82	32						32					verleend
Oosterhamrikkade Z.Z. 5-9 vm UMCG distr. centrum	148							148				verleend
Steenhouwerskade 7 - 10	215					100	115					verleend
Turfsingel 30/9 en 30/10	38						38					verleend
Weeshuisgang 4	24					24						verleend
Zonnelaan 10 /Gr Beerstraat 206 - 210	284							284				verleend
	1.689	0	0	0	0	256	264	533		0	0	
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	

## Zacht

Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	bouwverg.
Cortingborg 3	196							196				
Dierenriemstraat, GAK	342											
Friesestraatweg, ACM	476						476					
Friesestraatweg, Gembeton		350						350				
Friesestraatweg, Woldring	400							400				
Koekoeksplein	54											
Oosterhamrik N.Z.	90								90			
Oosterhamrik Z.Z. 103-107	179							179				
Reitdiep, Tuincentrum	393								393			verleend
Zonnelaan / Plutolaan (complex 402)	gefaseerd											
Zonnelaan, (Polaris) Rabobank	125											
Zonnelaan-Trefkoel	450								450			
	2.705	350	0	0	0	0	476	1.125	933	0	0	
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	

## Gerealiseerd

Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018
A weg 27 e.v.	9						9				
Asingestraat 7	5				5						
Bodenterrein (gemeente)		345	345								
CIBoGa, Langestraat	16			16							
Damsport, Wolters-Noordhof	154				154						
Damsterdiep 26	26					26					
Eendrachtskade	11					11					
Eendrachtskade n.z. 13	30				30						
Eendrachtskade z.z.	63			63							
H.W. Mesdagstraat 10 e.v.	9			9							
Hofstede de Grootkade	136				136						
Lissabonstraat	80			80							
Meeuwerderweg	20				20						
Nw. St. Jansstraat 58-60	6					6					
Zonnelaan / Plutolaan (complex 402)	204					79					
Parkweg 101 e.v.	8				8						
Paterswoldseweg, NEBO-flat	58				58						
Populierenlaan, Hunzerheem	235					235					
Prof. Wiersmastraat	25				25						
Theodorus Niemeyerstraat	61				61						
Van Ketwich Verschuurlaan, zusterwoningen		198	198								
Vechtstraat 31	34			34							
W.A. Scholtenstraat 24 e.v.	11					11					
Wielewaalplein, De Groenling	151			151							
Zaagmuidersweg 530	37					37					
Zonnelaan, De Planck	135				135						
	1.524	543	623	273	632	414	0	0	0	0	0
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018

### *C. Handhaving illegale kamerverhuur*

Het project handhaving is in mei 2014 afgerond en overgegaan naar een beheerfase. Vanwege de dynamiek op de kamerverhuurmarkt blijven we controleren op nieuwe gevallen van mogelijke illegale kamerverhuur. Op basis van nieuwe uitdraaien vanuit het Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) komen we uit op een lijst van circa 2.000 adressen. Hiervan zijn inmiddels 100 bezocht en 10 aangeschreven. Uit ervaring van het vorige project handhaving weten we dat slechts een klein deel van de panden echt illegaal is en niet gelegaliseerd kan worden met een vergunning. De illegale situatie kan beëindigd worden door de indeling van het huis zodanig aan te passen dat er geen vergunningsplicht meer is. In een aantal gevallen is het aantal bewoners teruggebracht zodat geen vergunning meer nodig is. Dit heeft toen niet geleid tot huisvestingsproblemen.

### *D. Geluidsreducerende maatregelen*

Zoals bekend hebben we de regeling geluidsreducerende maatregelen omgezet in een subsidieregeling. Door het beschikbaar stellen van een subsidie (€20,- per gerealiseerde m<sup>2</sup> met een maximum van € 1.000 per adres) willen we pandeigenaren positief stimuleren om geluidsreducerende maatregelen toe te passen in kamerverhuurpanden. Alle pandeigenaren die bij de voorgaande regelingen al maatregelen hebben uitgevoerd komen in ieder geval in aanmerking voor de subsidie. Hiervoor wordt een deel van het beschikbare budget gereserveerd.

Deze eigenaren hebben ondertussen allemaal een brief van ons gehad. Hierop zijn 12 reacties gekomen. De verwachting is dat de meeste eigenaren zullen reageren.

### *E. Meldpunt Overlast en Zorg*

Naar aanleiding van de toename in het aantal meldingen hebben wij een nadere analyse uitgevoerd. Met de brief 'Jongerenhuisvesting en overlast' (d.d. 18 oktober, kenmerk RO13.3956197) hebben wij u hierover geïnformeerd. Naar aanleiding van deze brief heeft uw raad de moties 'Student geen lastpak' en 'Kamerbewoning' aangenomen. Met de motie 'Student geen lastpak' is afgesproken dat wij studentenoverlast niet meer apart registreren, maar dat dit in het jaarverslag van het Meldpunt voortaan wordt meegenomen onder burenoverlast. In de monitor Jongerenhuisvesting komt deze paragraaf dan vanaf nu ook te vervallen.

### *Pilots overlast*

Tot slot zijn eind 2013 een drietal pilots gestart in buurten waar we veel overlastmeldingen ontvangen. Het doel van de pilots is te kijken hoe binnen het gegeven beleid, bewoners en studenten gezamenlijk initiatieven kunnen bedenken om iets aan de overlast te doen. Wij kijken dan vanuit de gemeente hoe we dergelijke initiatieven zoveel mogelijk kunnen faciliteren.

We hebben gekozen voor de volgende buurten/straten:

- Briljantstraat, Vinkuizen
- Zeeheldenbuurt
- Poolsterlaan, Paddepoel

In de vorige monitor hebben we u geïnformeerd over de initiatieven die lopen. We gaan eind dit jaar de pilots met de bewoners evalueren en informeren u dan in de volgende monitor Jongerenhuisvesting over de resultaten.

#### *F. Campagne Leven in Stad*

In 2014 hebben we in het kader van Leven in stad verschillende initiatieven ondersteund die gericht zijn op het bevorderen van contact tussen studenten en andere stadjs. Bijvoorbeeld het straatfeest aan het van Brakelplein en een American party in de Jozef Israëlstraat. Ook is een aantal buurten en studentenverenigingen gesteund die tijdens het lustrum van de RUG met elkaar kunstobjecten hebben gemaakt die tijdens een Parade zijn gepresenteerd.

In 2014 verwachten we daarnaast circa 500 fietsklemmen te plaatsen. Vanaf 2015 gaan we door met het wegwerken van de wachtlijst. We verwachten dan maximaal 75 klemmen te kunnen plaatsen voor het beschikbare budget. Om die reden plaatsen we sinds begin 2014 geen nieuwe aanvragen meer op de wachtlijst, maar handelen we alleen nog de aanvragen af die al op de wachtlijst staan.

#### **4. WOONVISIE**

In de inleiding hebben we aangegeven dat we de woonvisie gaan actualiseren en ons beleid voor particuliere kamerverhuur gaan herijken. Het resultaat van de actualisatie is wat ons betreft een heldere, beknopte visie die aangeeft waar we met het wonen in Groningen naar toe willen.

In de tussentijd staan we uiteraard niet stil. De komende maanden gaan we met relevante stakeholders en de stad bepalen wat voor stad we willen zijn en wat dat betekent voor de kaders en speerpunten in ons woonbeleid. We willen hiervoor het gesprek aan met de stad. Zo gaan we op het inspiratiefestival Let's Gro het gesprek met de stad aan over de toekomst van het wonen.

Dit gaan we ook doen rondom specifieke thema's. Voorbeelden hiervan zijn jongerenhuisvesting (en het kamerverhuurbeleid) en wonen op het water. Onderwerpen die zo specifiek zijn dat ze vragen om inhoudelijke verdieping en verkenning met de relevante stakeholders.

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

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

Ondertussen werken we ook hard aan concrete ontwikkelingen. Voor Reitdiep fase 3/4 is ondertussen een concept uitwerkingsplan gemaakt. De bedoeling is dat eind 2015 met de uitgifte wordt gestart. In Meerstad blijven we inzetten op de nieuwe marketing- en ontwikkelingsstrategie en op realisatie van het bijzondere en/of betaalbare aanbod. Tot slot zullen we blijven inzetten op het zo veel mogelijk faciliteren en mogelijk maken van projecten voor jongerenhuisvesting. Om financiers hiervoor te interesseren gaan we een bidbook/portfolio opstellen, waarmee we ook buitenlandse beleggers naar Groningen willen trekken.

## BIJLAGE I Woningmarkproductie 2013 en prognose 2014

### Woningproductie

Jaar	Aantal woningen
2007	1035
2008	1332
2009	1357
2010	1123
2011	953
2012	841
2013	1083
Prognose 2014	793

### Bijdrage corporaties

Jaar	Woningen	Percentage
2007	782	76%
2008	1069	80%
2009	1037	76%
2010	775	69%
2011	711	75%
2012	614	73%
2013	628	58%
Prognose 2014	471	59%

### Categorieën 2013

Type	Woningen	Percentage
Huur	876	81%
Koop	207	19%
<b>Totaal</b>	<b>1083</b>	<b>100%</b>

### Gebieden 2013

Type	Woningen	Percentage
Bestaande stad	1046	97%
uitleg	37	3%
	<b>1083</b>	<b>100%</b>