

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2016**

Registratienr. 5354706 Steller/telnr. 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 2016 vast te stellen.

---

### Samenvatting

Met het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen (MJP Wonen) beschrijven we elk jaar welke resultaten we hebben behaald op onze doelen voor de woningmarkt en geven we een vooruitblik voor de komende jaren. 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. De doelen uit de Woonvisie hebben hun vertaling gekregen in de Begroting voor 2016.

De bestaande doelen zijn overeind gebleven, maar door diverse ontwikkelingen van de afgelopen jaren zijn deze aangevuld met nieuwe doelen. Belangrijke thema's in de Woonvisie en het MJP Wonen zijn jongerenhuisvesting en het gewijzigde kamerverhuurbeleid, de versnelde groei van het aantal kleine huishoudens in de stad, de manier waarop we met ouderen- en zorghuisvesting willen omgaan, de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale huurwoningenvoorraad, verduurzaming, de huisvesting van statushouders en het aardbeving dossier.

Sinds de vaststelling van de Woonvisie zien we dat de woningmarkt nog harder is aangetrokken. Dit betekent dat de urgentie om voldoende nieuwbouwwoningen op te leveren is toegenomen en dat we meer tempo willen maken met de nieuwbouw.

## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

---

De aanleiding voor het opstellen van het MJP Wonen 2016 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 2016 is om te rapporteren over de behaalde resultaten op de geformuleerde doelstellingen voor de woningmarkt en een vooruitblik te geven naar de komende jaren en welke maatregelen worden genomen om in te spelen op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.

### Kader

---

De aanleiding voor het opstellen van het MJP Wonen 2016 is de Structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen 2010 – 2012'. Hierin is aangekondigd dat er jaarlijks een Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen komt.

### Argumenten en afwegingen

---

De Woonvisie is door uw raad in juni 2015 vastgesteld. De nieuwe doelstellingen uit de Woonvisie zijn samen met de bestaande doelstellingen uit de Structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen 2010 - 2020' vertaald in de begroting voor 2016.

Voor het beter kunnen volgen van de ontwikkelingen van deze doelen gaan we een nieuw monitoringssysteem ('dashboard') opzetten. Dit systeem is ook van belang voor het monitoren van de prestatieafspraken die met de corporaties worden gemaakt. Dit monitoringssysteem wordt nu gebouwd en voor de zomer van 2016 zullen we u hierover informeren. Dit betekent dat we in dit MJP Wonen in eerste instantie kijken naar de ontwikkeling van de primaire doelgroepen jongeren, ouderen en gezinnen en aangeven wat we hebben gedaan om deze doelgroepen te bedienen in hun woningvraag. Waar mogelijke rapporteren wij over de reeds behaalde resultaten van de nieuwe beleidsdoelen.

Wij behandelen in dit MJP Wonen 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.

### Maatschappelijk draagvlak en participatie

---

De nieuwe basis voor het MJP Wonen 2016 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.

Het besluit om te stoppen met de startersleningen heeft consequenties voor de verdeling van de beschikbare intensiveringsmiddelen wonen. We willen daarnaast de verdeling van de middelen in bredere zin overwegen. Wij komen begin volgend jaar in een apart bestedingsvoorstel hierop bij uw raad terug.

### Overige consequenties

---

Niet van toepassing.

## Vervolg

---

De opzet van het MJP Wonen zal voor de volgende jaren worden aangepast. Uitgangspunt daarbij is dat het MJP meer wordt opgezet vanuit de doelen en de indicatoren zoals deze ook zijn benoemd in de begroting voor het betreffende jaar. Met het nieuwe monitorsysteem kunnen we dan ook beter rapporteren over de doelstellingen zelf en de consequenties voor de komende jaren van actuele ontwikkelingen. Het MJP Wonen wordt dan minder een rapportage over behaalde doelstellingen, maar moet vooral ook meer inzicht gaan geven over de activiteiten die we de jaren daarop gaan uitvoeren om de woningmarkt te stimuleren. Tevens willen we meer de relatie leggen tussen de geformuleerde doelen en de financiële middelen vanuit het intensiveringsbudget wonen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink

***Meerjarenprogramma  
Structuurvisie Wonen 2016***

***Gemeente Groningen  
December 2015***



## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. ACTUELE ONTWIKKELINGEN</b>	<b>4</b>
2.1 Landelijke wetgeving	4
2.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt	5
2.3 Prognoses	7
2.4 Conclusie	8
<b>3. WAT HEBBEN WE GEDAAN IN 2015</b>	<b>9</b>
3.1 Doelgroep gezinnen	9
3.2 Doelgroep ouderen	10
3.3 Doelgroep jongeren	11
3.4 Betaalbaarheid / beschikbaarheid & duurzaamheid	22
3.5 Overige thema's Woonvisie	25
3.6 Overige woningmarktmaatregelen	25
<b>4. VOORUITBLIK KOMENDE JAREN</b>	<b>29</b>

**BIJLAGE I:** Woningmarktproductie 2013 en prognose 2014

## 1. INLEIDING

Hierbij ontvangt u het Meerjarenprogramma Wonen 2016 (MJP Wonen). Het MJP Wonen beschrijft de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, rapporteert over onze beleidsdoelen op het gebied van wonen en geeft een vooruitblik naar de komende jaren.

Met de vaststelling van de Woonvisie 'Wonen in Stad' in juni 2015 heeft uw raad opnieuw de beleidsdoelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Deze beleidsdoeleinden zijn onder andere vertaald in de begroting 2016. De basis van dit MJP Wonen is de Woonvisie. Ten opzichte van de Structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen 2010 – 2020' is de centrale doelstelling niet veranderd: een ieder moet zoveel mogelijk naar zijn zin in de stad kunnen wonen.

Door diverse ontwikkelingen de afgelopen jaren is onze visie op onderdelen wel veranderd. De economische crisis lijken we zo langzamerhand achter ons te hebben gelaten en de woningmarkt trekt weer aan. Door rijksmaatregelen is echter het investeringsvermogen van corporaties fors ingeperkt. Dit heeft, zoals wij in de Woonvisie al aangaven, directe gevolgen voor onze doelstellingen van het woonbeleid.

Met jongerenhuisvesting zijn we door de aanpassing van het kamerverhuurbeleid van een generieke 15%-norm voor de hele stad naar maatwerk op wijk/buurt niveau gegaan. Andere thema's zijn het aardbevingsdossier, de versnelde groei van het aantal kleine huishoudens in de stad, de manier waarop we met ouderen- en zorghuisvesting om willen gaan, de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale huurwoningenvoorraad en de huisvesting van statushouders. Naar aanleiding van deze thema's zijn nieuwe prestatieafspraken met de corporaties gemaakt. Sinds de vaststelling van de Woonvisie zien we dat de woningmarkt verder is verbeterd. Dit betekent dat we meer tempo willen maken met de nieuwbouw.

De Woonvisie dateert van juni 2015 en is nog 'vers van de pers'. De nieuwe doelstellingen uit de Woonvisie zijn met de indicatoren verwerkt in de Begroting 2016. Voor het beter kunnen volgen van de ontwikkelingen van deze doelen gaan we een nieuw monitoringssysteem ('dashboard') opzetten. Dit systeem is ook van belang voor het monitoren van de prestatieafspraken die met de corporaties worden gemaakt. Dit monitoringssysteem wordt nu gebouwd en voor de zomer van 2016 zullen we u hierover informeren. Dit betekent dat we in dit MJP Wonen in eerste instantie kijken naar de ontwikkeling van de primaire doelgroepen jongeren, ouderen en gezinnen en aangeven wat we hebben gedaan om deze doelgroepen te bedienen in hun woningvraag. Waar mogelijk rapporteren wij over de reeds behaalde resultaten van de nieuwe beleidsdoelen. Wij behandelen in dit MJP Wonen ook de moties die uw raad heeft ingediend bij de vaststelling van de Woonvisie. Tevens ontvangt uw raad gelijktijdig met dit Meerjarenprogramma ter informatie de prestatieafspraken die wij met de corporaties hebben gemaakt.

Tot slot maakt de monitor Jongerenhuisvesting zoals gebruikelijk deel uit van het MJP Wonen.



## 2. ACTUELE ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk schetsen we de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. We beginnen echter met ontwikkelingen in de landelijke wetgeving die van invloed zijn op de woningmarkt

### 2.1 Landelijke wetgeving

Eind 2014 is de herziene Woningwet unaniem door de Tweede Kamer aangenomen. Op 1 juli 2015 is door de Tweede Kamer het wetsvoorstel voor de Omgevingswet aangenomen. Beide zijn van belang voor de woningmarkt. Daarom gaan wij hier onder kort in op beide wetten.

#### *Woningwet*

Eind 2014 is de herziene Woningwet unaniem door de Tweede Kamer aangenomen. Deze wet leidt tot een nieuwe manier van werken, zowel voor de corporaties, voor de gemeente als voor de huurders. In essentie komt het erop neer dat corporaties zich vooral richten op hun kerntaak: het huisvesten van mensen met de laagste inkomensgroepen. Corporaties kunnen minder investeren in maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid. Het huurniveau van de woningen wordt via een 'passendheidstoets' afgestemd op de inkomens van de huurders. De invloed van huurders op het beleid van de corporaties wordt vergroot. Ook de gemeente krijgt meer invloed op het beleid van de corporaties. Conform de Woningwet heeft uw raad eind juni 2015 de Woonvisie 'Wonen in Stad' vastgesteld en zijn door ons prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de brief over de prestatieafspraken en de prestatieafspraken zelf die gelijktijdig met dit MJP Wonen aan uw raad ter informatie worden aangeboden.

#### *Omgevingswet*

Het Rijk treft voorbereidingen voor een omvangrijke wetswijziging: de Omgevingswet (Ow). Op 1 juli 2015 heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel aangenomen. De Ow is een raamwet die 26 wetten bundelt in één wet. Hiermee moet wet- en regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving beter gaan aansluiten op huidige en toekomstige ontwikkelingen van de ruimte en de leefomgeving. De 117 AMvB's in het huidige omgevingsrecht worden teruggebracht naar 4. Bedoeling is dat de Omgevingswet in 2018 van kracht wordt.

Op dit moment oriënteren de meeste gemeenten zich op de implementatie van de Omgevingswet. Ook zal er vanuit de VNG een impactanalyse worden gemaakt op landelijk niveau. Daarnaast wordt een handreiking voor impactanalyse op gemeentelijk niveau voorbereid. Wij oriënteren ons nu ook op de implementatiefase. Dit moet leiden tot een plan van aanpak in de eerste helft van 2016. Met name voor de digitalisering en het beleid (één omgevingsplan voor de hele gemeente) zal dit de nodige financiële en organisatorische inzet vergen.

Een van de onderdelen van de Omgevingswet is een verplichte Omgevingsvisie voor Rijk, provincie en gemeenten. In 2016 werken we onder de naam The Next City aan een nieuwe omgevingsvisie. Hiermee geven we invulling aan de Omgevingswet waarin de omgevingsvisie de structuurvisie vervangt. Samen met Stad en uw raad zullen we in The Next City onze visie op de ontwikkeling van de stad verwoorden.

## 2.2. Ontwikkelingen op de woningmarkt

### *Landelijke ontwikkelingen*

De afgelopen jaren werd de inhoud van het MJP Wonen en de realisatie van onze doelen gedomineerd door de crisis en de rijksmaatregelen. In 2014 zagen we echter voor het eerst voorzichtige tekenen van herstel van de Nederlandse economie. Dit herstel heeft zich in 2015 doorgezet. De NVM rapporteerde voor het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2015 dat het herstel van de woningmarkt zich landelijk verder heeft doorgezet en dat er verassend veel transacties waren in de normaal 'luwe zomermaanden'.

Ook de nieuwbouw trekt aan. In grote delen van de Randstad kunnen ontwikkelaars, bouwers en gemeenten de vraag nauwelijks bijbenen. Zoals we in vorige MJP's Wonen al aangaven is er sprake van een stuwmeer van verhuisingeneigde huishoudens die met het herstel van de economie hun uitgestelde woningvraag nu daadwerkelijk aan het invullen zijn. De nog steeds historisch lage hypotheekrente is daarbij ook een belangrijke factor. Regionaal zijn er nog duidelijke verschillen in de groei, maar het herstel van de nieuwbouw is, volgens onder andere de NVM, duidelijk zichtbaar.

Vanaf eind 2013 – begin 2014 zien we het herstel terug in een stijgend consumentenvertrouwen. In 2015 is het consumentenvertrouwen weer boven de nullijn gestegen.



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

### *Ontwikkelingen op de woningmarkt in Groningen*

Ook in Groningen zien we dat de woningmarkt verder aantrekt. We zien dit bijvoorbeeld aan de grote belangstelling voor Reitdiep fase 3/4, de goede verkoopresultaten van projecten als Eemskwartier, Berlagehof en Typhoon. Het aanbod in deze projecten was in korte tijd verkocht. De nieuwbouwdagen die door Groningen Woont dit jaar werden georganiseerd in Vesta Woonforum en op locatie trokken vele belangstellenden. Ook in Groningen moeten we daarom kijken hoe we het planaanbod op bestaande locaties kunnen versnellen om in de vraag te kunnen voorzien.



### Woningbouwproductie

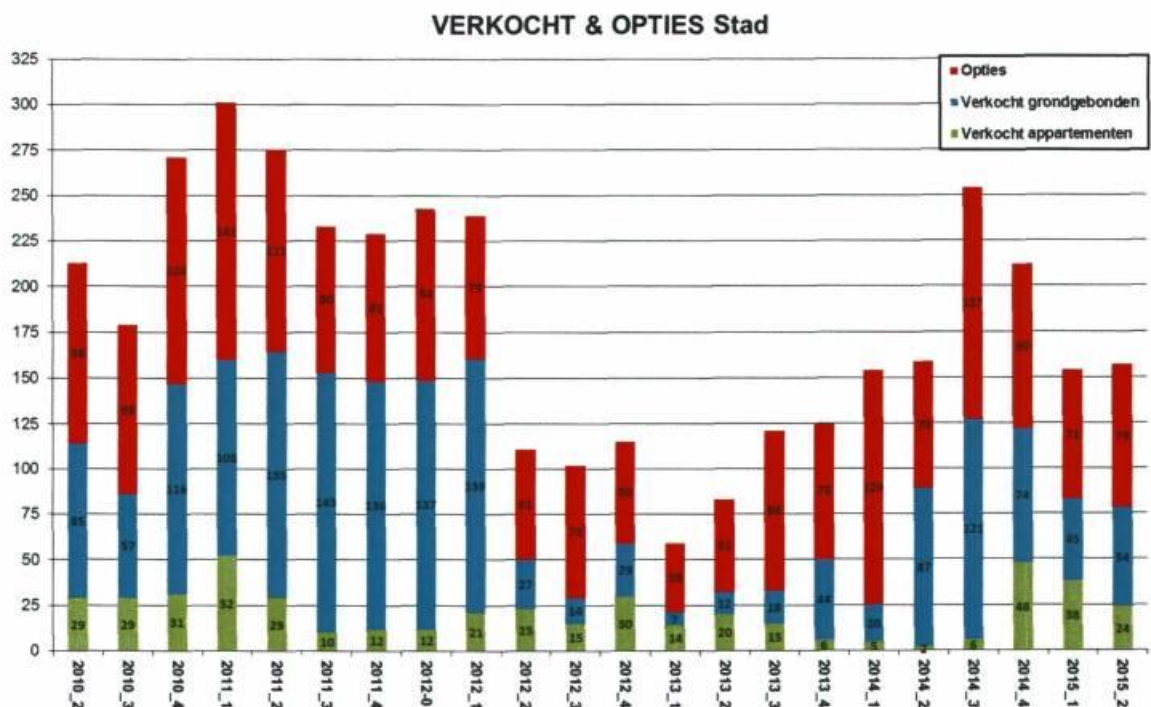
De woningbouwproductie ligt de laatste jaren rond de 1.000 woningen. In 2013 werden 1.083 woningen opgeleverd en in 2014 1.016 woningen. In deze jaren werd circa 70 tot 80% door de corporaties opgeleverd. Een groot deel van de productie was voor jongerenhuisvesting.

Voor 2015 verwachten we een productie van ruim 1.200 woningen. De productie van de corporaties ligt beduidend lager dan vorig jaar met 321 woningen, circa 25% van de totale productie. Zoals eerder aangegeven wordt dit grotendeels veroorzaakt door de rijksmaatregelen zoals de verhuurdersheffing waardoor corporaties minder kunnen investeren. Van de totale productie in 2015 bestaat de helft uit eenheden voor jongerenhuisvesting. We zien dat particuliere ontwikkelaars in het gat zijn gesprongen dat door de corporaties niet werd ingevuld.

In **bijlage I** vindt u een uitgebreid overzicht van de woningbouwproductie (inclusief Meerstad).

### Verkoop en opties nieuwbouwwoningen

In 2014 zijn uiteindelijk 333 nieuwbouwwoningen verkocht, inclusief Meerstad. Dit is ruim een verdubbeling ten opzichte van 2013 toen 136 woningen zijn verkocht. In 2015 zijn tot en met het tweede kwartaal 161 woningen verkocht. In onderstaande grafiek zijn alle opties en verkochte grondgebonden woningen en appartementen opgenomen.



In de grafiek valt op dat na het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2014 het aantal verkochte woningen en opties afneemt. Dit wordt vooral enerzijds veroorzaakt door veranderde hypotheekregels en anderzijds door dalend aanbod, doordat de markt de toegenomen vraag niet kan bijhouden en door vertraging in de oplevering van projecten door de

aardbevingsproblematiek. Dit betekent dat we nog meer urgentie hebben om de nieuwbouw te versnellen.

#### *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 2015 verder is gedaald naar 55 dagen. In het eerste kwartaal van 2014 was dit nog 82 dagen. In de regio Groningen-Assen was de mediane verkooptijd met 104 dagen in het eerste kwartaal van 2015 een stuk hoger. De voorlopige cijfers van de NVM laten voor het tweede kwartaal van 2015 wederom een kortere verkooptijd zien. Het aantal transacties in de bestaande voorraad was in het eerste kwartaal van 2015 met 522 woningen 78 meer dan dezelfde periode in 2014. De voorlopige cijfers van de NVM laten voor het tweede kwartaal een lichte daling zien in het aantal transacties. Maar in de praktijk zijn de voorlopige cijfers altijd lager dan de definitieve cijfers, omdat niet alle transacties al geregistreerd zijn. Het aantal te koop staande woningen is in het tweede kwartaal 2015 met 11% afgenomen ten opzichte van het eerste kwartaal 2015.

### **2.3 Prognoses**

In 2015 zijn twee grote onderzoeken gepubliceerd over de woningmarkt in Groningen. Het gaat hier om het regionale woningbehoefte onderzoek en het onderzoek van ABF de monitor Studentenhuisvesting. In hoofdstuk 3 komen wij onder de doelgroep jongeren terug op de resultaten van de monitor Studentenhuisvesting. Hieronder gaan wij nader in op het regionale woningbehoefteonderzoek.

#### *Woningbehoefteonderzoek regio Groningen – Assen*

In 2012 zijn de regionale woningbouwafspraken ondertekend. Sindsdien heeft er een aantal veranderingen in de woningbehoefte plaatsgevonden. Zo bleek uit onderzoek van de provincie Groningen in het kader van de provinciale omgevingsvisie dat de trek naar de stad groter blijkt te zijn dan verwacht. Samen met veranderingen in de zorg was dit reden om in regionaal verband de woningbouwbehoefte opnieuw onder de loep te nemen. Dit onderzoek is in juni 2015 afgerond.

De belangrijkste conclusies voor de gemeente Groningen zijn:

- De stad Groningen blijft volgens de trendprognose groeien tot 270.000 inwoners in 2040.
- Binnen de regio Groningen-Assen is vooral stedelijk wonen in de stad Groningen in trek.
- Vanaf 2020 ontstaat bevolkingskrimp in een aantal regio gemeenten.
- De huishoudenscategorie 1-2 persoons in de leeftijd 30-59 jaar, groeit de komende jaren in absolute zin het sterkst in de gemeente Groningen.
- De woningvraag zal zich vooral manifesteren in huur meergezins en huur eengezins.

#### *Bevindingen en duiding onderzoeksresultaten*

We zien in het woningbehoefteonderzoek een belangrijke landelijke trend terug. De stad heeft de potentie om de komende jaren nog sterker te groeien dan voorheen. Dit komt vooral door 1- en 2-persoons huishoudens die binnenstedelijk willen wonen. Het woningbehoefteonderzoek voorspelt een mogelijke bevolkingstoename naar 242.790 inwoners in 2030 en in 2040 zelfs naar 270.390. Deze prognose laat hiermee een nog hogere bevolkingstoename zien dan andere prognose modellen zoals PEARL van het



CBS en de GBpro prognose van Onderzoek en Statistiek. Deze laatste prognosticeert een bevolkingsontwikkeling naar 228.250 inwoners in 2030, een verschil van ruim 14.500 inwoners. Dit geeft direct ook de onzekerheid van de prognoses weer. Veel variabelen zijn van invloed en voor Groningen zijn twee variabelen zeer onzeker: werkgelegenheid en studietoegankelijkheid. We moeten het onderzoek dan ook met de nodige voorzichtigheid beoordelen.

Wat opvalt in het woningbehoefteonderzoek is dat de groei vooral wordt veroorzaakt door de leeftijdscategorie van 30-54. Jongeren die na hun studie in de stad blijven wonen en werken. Onduidelijk is hoe sterk dit bepaald is door de economische crisis en dus ook hoe dit zich in de toekomst ontwikkelt bij economisch herstel. Wanneer het economische herstel doorzet zal de groei van Groningen mogelijk minder groot zijn dan het woningbehoefteonderzoek nu voorspelt. We moeten dit dan ook goed monitoren en daarnaast zorgen voor voldoende werkgelegenheid.

De prognosemodellen voorspellen dat een deel van de groei bestaat uit huishoudens die op de sociale huurwoningvoorraad zijn toegewezen. De behoefte lijkt groter te zijn dan we met de plannen van woningcorporaties de komende jaren kunnen behappen. We zullen daarom na moeten denken hoe we de realisatie van sociale huurwoningen kunnen versnellen.

#### **2.4 Conclusie**

Na jaren van crisis is de woningmarkt zowel landelijk als in Groningen weer volop in beweging. De verkoop van woningen gaat goed en we moeten op zoek naar nieuw aanbod. Het bovengenoemde woningbehoefteonderzoek laat voor Groningen ook positieve ontwikkelingen zien. We moeten ons dan ook voorbereiden op een sterkere groei voor de komende jaren. In hoofdstuk 4 geven we een vooruitblik hoe we in deze groei willen voorzien.



### 3. WAT HEBBEN WE GEDAAN IN 2015

In voorgaande MJP's rapporteerden wij specifiek over de drie doelgroepen: gezinnen, jongeren en ouderen. In de Woonvisie hebben we aangegeven dat we op deze doelgroepen blijven inzetten. We willen echter een stad zijn waar het voor iedereen goed wonen is, dus ook andere doelgroepen zijn van belang. Wanneer we naar de te verwachten groei van de stad kijken, zien we dat deze vooral schuilt in kleine huishoudens: van 'emptynesters' (mensen wiens kinderen het huis uit zijn) en ZZP-ers tot (internationale) studenten en kenniswerkers. Veel van deze groepen hebben specifieke wensen en vragen om andere, meer flexibele woonvormen. Zo willen veel emptynesters in of rond de binnenstad wonen, dichtbij de stedelijke voorzieningen. Ondertussen zien we binnen de diverse groep van ZZP-ers dat de scheidslijn tussen wonen en werken steeds dunner wordt. Dat geldt natuurlijk niet voor iedereen maar wel voor een groeiende groep. We staan voor de uitdaging om al deze mensen (en hun woonwensen) een goede plek te bieden.

De diverse nieuwe doelgroepen brengen ook een veranderende kwalitatieve vraag met zich mee. Dan gaat het om het soort woningen en over de eigendomsvormen. Lang niet iedereen streeft meer naar het bezit van een eigen woning. Zo zijn er groepen bewoners die nadenken over de oprichting van nieuwe woningcoöperaties. Ook is binnen het wonen de 'deeleconomie' doorgedrongen. Steeds meer woningen worden voor korte of langere tijd verhuurd via websites als Airbnb of Home Away. Daarnaast zien we dat een groeiende groep starters op de woningmarkt niet of nauwelijks meer in aanmerking komt voor een hypotheek. Mede daardoor is de vraag naar vrije sector huurwoningen de laatste jaren sterk gestegen. Veel jonge mensen hechten minder waarde aan het bezitten van een huis en een groter wordende groep mensen is mobiel en wil dit ook blijven. Dit wordt nog versterkt door het feit dat steeds minder mensen een vast contract krijgen en dus aangewezen zijn op een huurwoning. Het is de verwachting dat deze vraag zal blijven toenemen. Daarom verdienen ook deze groepen onze aandacht.

#### 3.1 Gezinnen

Gezinnen zijn een belangrijke doelgroep voor Groningen. De laatste jaren zien we dat we als stad steeds beter in staat zijn om gezinnen die hier willen blijven ook een goede plek te bieden. Dat doen we met nieuwbouw aan de stadsranden zoals in Ter Borch en Meerstad en sinds kort ook met Reitdiep fase 3/4. Als onderdeel van de wijkvernieuwing in Vinkhuizen en Paddepoel-zuidoost worden daar huur- en koopwoningen ook voor gezinnen gebouwd.

##### *Ontwikkelingen*

Het aantal gezinnen is, na een dip in 2014, in 2015 weer toegenomen, zoals uit onderstaande tabel blijkt. Het aandeel gezinnen op de totale bevolking blijft echter al jaren min of meer gelijk.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
aantal gezinnen	20.540	20.898	21.101	21.295	21.132	21.212
index	100	102	103	104	103	103

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



## Beleid

Om gezinnen aan de stad te binden blijven we in zetten op de bouw van eengezinswoningen. Naast Meerstad is in 2015 ook Reitdiep fase 3/4 in de markt gezet. Voor de eerste ruim 30 vrije kavels die de gemeente in verkoop bracht was veel belangstelling. De verkoop resulteerde tot nu toe in 23 opties. Binnenstedelijk zijn nog verscheidene plannen in ontwikkeling zoals het Eemskwartier, Europapark en Engelse kamp, waar ook de doelgroep gezinnen wordt bediend. Met de manifestatie Binnenstad willen we meer locaties in en rondom het centrum van Groningen voor gezinnen en emptynesters creëren. Sinds het najaar van 2015 zijn we bezig om deze manifestatie op te zetten. We zijn ondertussen met verschillende partijen in gesprek om te kijken of op binnenstedelijke locaties voor andere doelgroepen gebouwd kan worden dan voor jongeren, wat over het algemeen nu veel gebeurt.

### 3.2 Ouderen

De afgelopen jaren hebben we onder het beleid Zorgen voor Morgen met corporaties, zorg- en welzijnaanbieders succesvol opgetrokken. Door voortijdig analyses te maken is er in de wijkvernieuwing veel rekening gehouden met ouderen en is er veel gebouwd voor die categorie. In de Analyse wonen en zorg van 2014 blijkt dat we in de stad als geheel voldoende geschikte woningen hebben. Het zorgaanbod, zowel intra- als extramuraal is voor de stad voldoende.

Door grote veranderingen op het vlak van de zorg sluiten veel verzorgingstehuizen hun deuren. Ouderen en zorgbehoevenden zullen hun zorg steeds meer zelf en binnen hun directe omgeving moeten oplossen. Ondertussen willen steeds meer mensen het liefst oud worden in hun eigen woning en woonomgeving. Als stad gaan we mee in deze ontwikkeling. We willen mensen met een (aanstaande) zorgvraag in staat stellen zolang mogelijk op eigen kracht zelfstandig te blijven wonen: veilig en comfortabel in hun eigen vertrouwde woonomgeving. We blijven met onze partners werken aan goede intramurale voorzieningen voor mensen die daar recht op hebben. Zeker waar mensen op hun directe (sociale) omgeving zijn aangewezen, zal de rol van de mantelzorg belangrijker worden. We willen daarop inspelen door in overleg met de corporaties te bezien of en hoe mantelzorgers voorrang kunnen krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Ook willen we inspelen op de vraag naar combinaties van wonen, welzijn en zorg. Daarbij bekijken we ook hoe andere partijen, zoals het MKB, een rol kunnen spelen.

### Ontwikkelingen

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aantal 55 – 65 jr	18.962	19.532	19.566	19.810	19.941	20.157
aantal 65 – 95	21.041	21.326	21.959	22.632	23.251	23.772
TOTAAL	40.003	40.858	41.525	42.442	43.291	43.929
Index	100	102	104	106	108	109

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

## **Beleid ouderenhuisvesting**

In de Woonvisie hebben we verschillende doelen benoemd. Hieronder rapporteren wij u over de voortgang.

### *Campagne Lang Zult U Wonen*

Deze campagne wordt in 2016 uitgezet. De voorbereidingen voor een succesvolle start zijn in volle gang.

### *Informatie Wonen en Zorg beter ontsluiten*

Via de te verbeteren website Wonen en Zorg op 1 kaart willen we ouderen beter kunnen informeren over mogelijkheden van langer zelfstandig wonen in de wijken met de mogelijkheden voor zorg en welzijn. De nieuwe mogelijkheden worden verkend in samenwerking ook met het Sociaal domein (WIJ-teams). We willen hier ouderen, corporaties, zorg- en welzijnaanbieders bij betrekken.

### *Mantelzorgers voorrang bij woningtoewijzing*

In 2016 willen we hier met de corporaties verder over spreken en kijken welke afspraken daar over zijn te maken.

### *Creëren obstakelvrije routes naar voorzieningen (Paddepoel)*

Ouderen en mensen met een lichamelijke beperking hebben meer moeite in het drukke verkeer en hebben meer last van obstakels in de woonomgeving. In de wijk Paddepoel willen we daarom een proef doen om samen met ouderen en mensen met een beperking te kijken waar we de woonomgeving kunnen aanpassen en waar rustigere routes zijn aan te leggen.

### *Nieuwe woonvormen voor ouderen stimuleren*

Op meerdere locaties, onder andere in Beijum en Vinkhuizen wordt gekeken naar de mogelijkheden van een woonvorm voor ouderen of meergeneratiewonen. Het 'Knarrenhof' concept waar in diverse steden in Nederland mee wordt geëxperimenteerd wordt hier ook geïntroduceerd, maar we kijken ook naar het concept van meergeneratiewonen wat in Duitsland vaker voorkomt.

### *Huis van Morgen*

Om ouderen de mogelijkheden te laten zien hoe ze langer zelfstandig kunnen wonen willen we dit in een wijk daadwerkelijk laten zien. De locatie die we in eerste instantie op het oog hadden kon geen doorgang vinden. We gaan op zoek naar een nieuwe locatie waarin we ouderen kunnen voorlichten, bedrijven hun producten kunnen laten zien en waar kennisinstellingen samen met bedrijven nieuwe innovatieve producten ontwikkelen.

## **3.3 Jongeren**

Hieronder beschrijven wij de ontwikkelingen rondom de doelgroep jongeren, waarbij wij ook de monitor Jongerenhuisvesting hebben verwerkt. Zoals afgesproken met uw raad informeren wij u halfjaarlijks met een monitor over de ontwikkelingen rondom jongerenhuisvesting.



### *Ontwikkeling aantal jongeren*

Onze stad groeit al jaren vooral vanwege een toename van het aantal jongeren. Op 1 januari 2015 zijn er 58.463 jongeren in de leeftijd 18 t/m 27 jaar. Dit is een stijging ten opzichte van 2014 met 1,9%.

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

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

Op 1 januari 2015 was het gezamenlijk aantal studenten 56.087. Een jaar eerder was het gezamenlijk aantal studenten 55.639. De stijging wordt veroorzaakt door zij-instromers en instroom van Master studenten (vooral internationale studenten).

Het aantal inschrijvingen is zowel voor de RUG als de HHG voor het collegejaar 2015 – 2016 gedaald. De daling is voor de RUG zeer beperkt en in feite is het totaal aantal studenten stabiel gebleven. Er zijn volgens de RUG twee effecten die in het nadeel werken van de RUG. Het aantal jongeren in het Noorden stagneert meer dan in de rest van het land. En door de invoering van het leenstelsel is het voor studenten aantrekkelijker geworden om thuis te blijven wonen. \*Dit treft een stad als Groningen, met een hoog percentage kamerbewoners, meer dan andere steden.

Het aantal inschrijvingen aan de HHG is met 5,5 % gedaald. Dit was conform de prognoses van de HHG en in lijn met de landelijke ontwikkeling. Vooral de instroom op de Pedagogische Academie (-37,8 procent) bleef bij de HHG fors achter. De verklaring voor deze terugloop wordt door de HHG gezocht in hogere eisen die het ministerie heeft gesteld, waardoor studenten pas na het behalen van de verplichte rekentoets toegelaten mogen worden. Bij de landelijke afname kan ook het nieuwe leenstelsel een rol spelen. Een andere verklaring die wordt gegeven is het aantrekken van de arbeidsmarkt, waardoor studenten met een middelbare beroepsopleiding niet verder willen studeren, maar liever aan het werk gaan

Om de ontwikkeling van de doelgroep jongeren en hun woonwensen en woonbehoefte goed te kunnen volgen voeren wij tweejaarlijks een eigen woonwensenonderzoek uit onder jongeren en studenten. Het laatste onderzoek dateert uit 2014. Dit betekent dat we in 2016 opnieuw een eigen onderzoek gaan uitvoeren. Naast ons eigen onderzoek wordt in opdracht van KENCES (landelijk overkoepelende organisatie van studentenhuisvesters) door ABF de jaarlijkse studentenmonitor uitgevoerd. Ten tijde van het schrijven van dit MJP Wonen is het onderzoek gepubliceerd. Wij hebben daardoor zelf nog geen specifieke analyse kunnen uitvoeren naar wat de resultaten van het onderzoek voor Groningen betekenen. We rapporteren u daarom hier over de hoofdlijnen van het onderzoek en komen bij de volgende monitor jongerenhuisvesting met een nadere analyse bij uw raad terug.

### ***Resultaten jaarlijkse woonwensenonderzoek Kences***

Uit het onderzoek blijkt dat het aantal studenten de komende acht jaar nog blijft groeien, maar minder hard dan eerder werd ingeschat. Tot en met collegejaar 2022 - 2023 is nog een groei van vijf procent (32.000 studenten) voorzien. Vanaf collegejaar 2023 - 2024 wordt voor het gehele hoger onderwijs, als gevolg van demografische ontwikkelingen, een daling van het aantal Nederlandse studenten verwacht, tot op het



niveau van dit moment. Daar komt nog bij dat studenten als gevolg van het studievoorschot, mogelijk langer thuis blijven wonen. Het gevolg hiervan kan zijn dat de vraag naar studentenhuysvesting niet meegroeit met het aantal studenten als geheel of zelfs afneemt. Het lijkt er dan ook op dat de taak van huisvesters om het tekort aan studentenwoonruimten te voorkomen minder groot wordt. Daartegenover staat echter nog wel de uitdaging om de studentenwoningvoorraad beter te laten aansluiten op de woonwensen.

#### *Stijgende woonlasten*

Gecorrigeerd met de inflatie zijn de gemiddelde woonlasten sinds het collegejaar 2012 - 2013 met zeven procent gestegen. Een uitwonende student betaalt gemiddeld 470 Euro aan woonlasten per maand (inclusief bijkomende lasten en zonder aftrek huurtoeslag). Deze lasten zijn het afgelopen jaar sterker gestegen dan het gemiddelde studenteninkomen, waardoor nu 55 procent (t.o.v. 52 procent in 2012 - 2013) van het inkomen wordt besteed aan wonen.

#### *Mogelijk extra effect studievoorschot*

Het aandeel thuiswonende studenten is de afgelopen acht jaar gegroeid van 42 naar 44 procent. Op basis van de trendscenario van het ministerie van OCW zal het aantal uitwonende studenten de komende acht jaar nog toenemen met 22.000 studenten. In de monitor is daarnaast ook een Studievoorschotscenario opgenomen, waarbij verondersteld wordt dat studenten langer thuis blijven wonen. Dat zou landelijk kunnen leiden tot een afname van het aantal uitwonende studenten met 13.000 studenten in de komende acht jaar. Per studiestad zijn er echter behoorlijke verschillen.

#### *Internationale studenten: meer zicht op de exchange student*

In de monitor studentenhuysvesting 2015 zijn de studiepuntmobiele (ook wel exchange) studenten eruit gelicht, omdat dit een groep betreft waar nog weinig over bekend is. Het gaat hierbij jaarlijks om circa 25.000 studenten die een verkorte opleiding of programma volgen, van wie ruim de helft afkomstig is uit Europa. De komende jaren wordt een groei verwacht van het aantal studiepuntmobiele studenten als gevolg van de inspanningen van de onderwijsinstellingen. Dat heeft gevolgen voor de bouwopgave. Daarnaast wijken de woonwensen van deze studenten af van hun huidige woonsituatie, ze wensen meer zelfstandigheid en een groter kameroppervlak.

#### *Groningen specifiek*

Het specifieke rapport voor Groningen geeft aan dat op basis van trendramingen het aantal studenten tot en met 2022 – 2023 in Groningen ten opzichte van 2014 met 130 studenten zal afnemen. Daarnaast laat het onderzoek zien dat er voor die periode een tekort is van 2.200 zelfstandige wooneenheden en 1.480 kamers met eigen voorzieningen. Er blijkt een overschot te zijn van 1.480 kamer met gedeelde voorzieningen.

Wij gaan bij de nadere analyse van de resultaten van de studentenmonitor ook nadrukkelijk kijken naar de prognoses voor Groningen. Vorig jaar hebben we daarover contact gehad met ABF, waarbij we getracht hebben om de aannames die in het onderzoek worden gedaan helder te krijgen. Helaas zijn veel van de aannames niet duidelijk inzichtelijk gemaakt. Dit betekent dat wij kritisch zijn naar de resultaten en dit naast onze eigen inzichten en gegevens willen leggen. Ook kijken we daar naar de



effecten van het leenstelsel die in het onderzoek zijn meegenomen. Al met al kan wel geconcludeerd worden dat de kwalitatieve vraag blijft en dat het ingezette beleid om de groei van onzelfstandige kamerverhuur af te remmen op basis van het door ABF geconstateerde overschot wordt bevestigd.

### **Beleid jongerenhuisvesting**

Ons beleid voor jongerenhuisvesting richt zich op 3 sporen:

- reguleren van particuliere kamerverhuur;
- stimuleren van kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw;
- bevorderen van het samenleven tussen studenten en andere stadgers.

Hieronder rapporteren wij u over de ontwikkelingen op deze 3 sporen

#### *Reguleren van particuliere kamerverhuur*

Tot 1 juli 2015 gold de 15%-norm als het gaat om het onttrekken van woningen voor kamerverhuur. Per 1 juli 2015 is ons nieuwe kamerverhuurbeleid in werking getreden en is de generieke 15% norm vervangen door een individuele omgevingstoets. Naast de onttrekkingsvergunning voor kamerverhuur is tevens een nieuwe vergunning voor het bouwkundig splitsen van woningen aan onze huisvestingsverordening toegevoegd: de woningvormingsvergunning. Elke vergunningsaanvraag voor bijvoorbeeld het onttrekken van woonruimte of het bouwkundig splitsen van woningen (woningvorming) wordt nu voorzien van een omgevingstoets. Op basis van de omgevingstoets wordt bepaald of wel of geen vergunning wordt verleend. We hebben nu enkele maanden ervaring op kunnen doen met het gewijzigde kamerverhuurbeleid. We merken dat sinds de invoering van het nieuwe kamerverhuurbeleid het aantal aanvragen voor onttrekkingsvergunningen is afgenomen. Zoals eerder aangegeven zien we dat als bevestiging van enerzijds de ontspannen kamerverhuurmarkt en anderzijds als gevolg van de aanscherping van ons beleid.

#### *Onttrekkingsvergunningen kamerverhuur*

Op 1 oktober vorig jaar was het totaal aantal onttrekkingsvergunningen 3.894 stuks. In 2015 zijn er tot 1 juli 2015 (op basis van het oude kamerverhuurbeleid met de 15%-norm) 66 vergunningen verleend. Vanaf 1 juli 2015 zijn op basis van het nieuwe kamerverhuurbeleid 18 aanvragen gedaan, waarvan er 3 zijn verleend. Het gaat daarbij om twee gevallen voor wonen boven winkels waarvoor in ons beleid een uitzondering is gemaakt en om een onttrekkingsvergunning in de Hunze, waarbij de omgevingstoets positief was. In totaal tot en met 1 oktober komen we daarmee op een aantal van 69 verleende vergunningen en een totaal van 3.963 vergunningen tot nu toe. In 2014 waren het er in totaal 92. Wij verwachten in 2015 onder het aantal van 2014 te blijven.

#### *Bestemmingsplan woningsplitsing*

Met ons gewijzigde beleid en de introductie van de woningvormingsvergunning in de huisvestingsverordening kunnen we nu ook woningsplitsingen via de huisvestingsverordening reguleren. Voor de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 was dit niet mogelijk. Om ongewenste splitsingen tegen te gaan heeft uw raad daarom al eerder op 23 april 2014 het facetbestemmingsplan Woningenplitsing vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het splitsen van woningen voor de gehele stad onmogelijk. 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



m2 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. In de eerst volgende monitor jongerenhuisvesting van 2016 leggen wij u deze evaluatie voor.

Het bestemmingsplan is nu circa anderhalf jaar in werking. Zoals al eerder aangegeven is het splitsen van woningen in wijken als Vinkhuizen tot stoppen gebracht. We krijgen nog wel regelmatig verzoeken tot woningsplitsing in de populaire wijken rondom de binnenstad. Vaak gaat het om grotere woningen die men wil omzetten naar appartementen. Hiervoor geldt een afwijkingsbevoegdheid. Op basis van ruimtelijke en volkshuisvestelijke aspecten beslissen wij om wél of géén medewerking aan het splitsen te geven. In de volgende monitor Jongerenhuisvesting die u voor de zomer 2016 van ons ontvangt doen wij u een volledige evaluatie toekomen.

#### *Facetbestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen*

Naast het nieuwe kamerverhuurbeleid en het bestemmingsplan Woningenplitsing 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. U wordt in een aparte collegebrief hierover door ons geïnformeerd. Het facetbestemmingsplan wordt eind 2016 / begin 2017 ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

#### *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](http://www.steunpuntbemiddelingskosten.nl)) is opgezet door de Groninger Studentenbond (GSB), Kamerbewoners Adviesbureau (KAB) en de Studenten Organisatie Groningen (SOG). In 2014 hebben we het Steunpunt met subsidie ondersteunt.

In het collegejaar 2014 – 2015 zijn er ruim 150 vragen via email bij het Steunpunt binnen gekomen. Daarnaast werd er regelmatig gebeld voor advies. Van de 134 in behandeling genomen zaken zijn er 22 zaken afgehandeld. In de meeste gevallen is een schikkingsvoorstel getroffen. Het overgrote deel van de in behandeling genomen zaken zijn nog niet afgerond. Dit heeft verscheidene oorzaken, maar de belangrijkste is dat het in gebreke stellen van de andere partij, het opstellen van dossiers en het uiteindelijke proces veel tijd in beslag neemt.

Het Steunpunt kijkt terug op een goed jaar. Het Steunpunt verwerft ook steeds meer bekendheid en studenten weten het Steunpunt steeds beter te vinden. De verwachting is dan ook dat het aantal vragen zal groeien. Hierdoor kan het probleem van bemiddelingskosten op den duur worden teruggedrongen. Wij begrijpen van het



Steunpunt dat makelaars hen serieus nemen en dat zij veel voor de gedupeerde student kunnen betekenen. Vanwege het grote aantal zaken die het Steunpunt in behandeling heeft / nog verwacht in behandeling te krijgen en omdat de problematiek nog steeds aan de orde is, hebben we besloten om het Steunpunt opnieuw een subsidie ter ondersteuning te verschaffen.

Bij de beantwoording van de schriftelijke vragen van de SP over nieuwe mogelijkheden om huisjesmelkers aan te pakken hebben wij aangegeven dat we in overleg gaan met studentenorganisaties over een checklist waar kamerhuurders op moeten letten bij de huur van een kamer. Uit het contact is naar voren gekomen dat studentenorganisaties het handig zouden vinden als er een korte checklist op de gemeentelijke website wordt geplaatst, waarbij doorverwezen wordt naar de verschillende bestaande steunpunten (bijvoorbeeld Steunpunt Bemiddelingskosten of Het Kamer Advies Bureau). We gaan dat dit jaar nog doen.

#### *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. Dit doen we door periodiek uitdraaien te maken uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Met de uitvoering van het project Afbakening Studentenhuisvesting BAG komen we overigens ook langs alle panden waarvan conform onze gegevens mogelijk kamerverhuur plaatsvindt. Met de brief Voortgang Afbakening Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) (d.d. 14 oktober 2015, kenmerk 5248322) hebben wij u over de voortgang van dit project geïnformeerd.

#### *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. Op 14 oktober 2015 is de regeling met een advertentie opnieuw onder de aandacht gebracht vanwege het beperkt aantal aanvragen. Dit heeft echter tot op heden niet geleid tot nieuwe aanvragen.

#### *Plan van Aanpak kwaliteitsslag bestaande voorraad*

Er moet nog een start worden gemaakt met een plan van aanpak. We leggen u voor de zomer van 2016 als onderdeel van de monitor Jongerenhuisvesting een plan van aanpak voor.

#### *Onderzoeken mogelijkheden van aanbrenge fietsvoorzieningen door verhuurders*

Het onderzoek naar de mogelijkheden moet nog worden gestart. De bedoeling is om uw raad begin 2016 te rapporteren over het onderzoek en de resultaten.

#### *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). Voor 2015 verwachten wij circa 750 eenheden op te leveren. Vanuit Campus Groningen gaat het om het project Wijkpost Hoendiep. De resterende aantallen komen voort uit overige particuliere projecten. Daarmee komen



we sinds de start van Campus Groningen in 2011, inclusief particuliere initiatieven, op een aantal van bijna 3.000 opgeleverde eenheden (zie het projectenoverzicht).

Voor 2016 staan nog verscheidende grote projecten op stapel. Zo verwachten we in 2016 de oplevering van:

- Student Hotel, Ebbingekwartier, 365 eenheden;
- Heinsiusstraat, school De Hamrik, 55 eenheden;
- Oosterhamrikkade ZZ 5-9, 148 eenheden;
- Zonnelaan / Grote Beerstraat, 284 eenheden

Verder lopen er een aantal concrete initiatieven. Voor de Woldring locatie aan de Friesestraatweg worden op dit moment de voorbereidingen getroffen voor de wijziging van het vigerende bestemmingsplan. Hier wordt een plan ontwikkeld voor circa 350 eenheden voor jongeren en starters. Voor de ontwikkeling van Polaris (Rabotoren) en de GAK-locatie in Paddepoel wordt gesproken met de corporaties Lefier en Nijestee. Beide geven aan op korte termijn met de ontwikkeling te willen starten. De gesprekken met mogelijke ontwikkelaars voor de ACM-locatie en de Gembeton locatie hebben helaas niet tot resultaat geleid. Ondertussen zijn we voor beide locaties met een nieuwe ontwikkelaar in gesprek. Voor de Gembeton locatie is Nijestee zich opnieuw aan het oriënteren op jongerenhuisvesting of andere doelgroepen.

De komende jaren verwachten wij dat er nog een behoorlijk aantal projecten voor jongerenhuisvesting zullen worden opgeleverd. Verscheidene grote projecten zitten nog in de pijplijn voor 2017.

Zie het projectenoverzicht op de volgende pagina.

## Hard

Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	bouwwerg.
Boterdiep 31, Studentenhotel	365							365				verleend
Damsterdiep 18	29						29					verleend
Heinsiusstraat 1 (blok A)	55							55				verleend
Hereweg 70	10						10					verleend
* Akkerstraat-Noorderkerk, fase 1	23							23				verleend
Akkerstraat-Noorderkerk, fase 2	72							72				verleend
Akkerstraat-Noorderkerk, fase 3	8							8				verleend
Hofstraat 8	24							24				verleend
Kerklaan 76	12						12					verleend
Koekoeksplein	47						47					verleend
Oosterhamnikkade Z Z 5-g Plan M	148							148				verleend
Oosterhamnikkade Z Z 103-107 (vm. taxicentrale)	180								180			verleend
Oosterhamnikzone N Z 82	32						32					verleend
P. Campersingel 121	20							20				verleend
Turfsingel 30/9 en 30/10	38						38					verleend
Van Oldenbarneveltlaan 15	16						16					verleend
Zonnelaan / Plutolaan (complex 402)	44						44	44				verleend
Zonnelaan 10 /Gr. Beerstraat 206 - 210	284							284				verleend
Zonnelaan-Trefkoel	445								445			verleend
	1.852	0	0	0	0	0	228	1.043	625	0	0	
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	

\* Vergunning is onlangs ingetrokken

## Zacht

Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	bouwwerg.
Cortinghborg 2	240								240			verleend
Dienemstraat, GAK	350								350			verleend
Friesestraatweg, ACM	476								476			verleend
Friesestraatweg, Gembeton		350							350			verleend
Friesestraatweg, Wolding	345								345			verleend
Heinsiusstraat 1 (blokken B, C en D)	91							91				verleend
Jullensstraat 5 e v	101							101				verleend
Oosterhamnikkade N Z	90								90			verleend
Reitdiep, Tuincentrum	393								393			verleend
Reitemakersrij 6-2	42							42				verleend
Zonnelaan, (Polaris) Rabobank	200								200			verleend
	2.328	350	0	0	0	0	0	234	2.444	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
Bodenterrein		345	345								
Boterdiep 65	26							26			
Brederostraat 1	12							12			
CiBoGa, Langestraat	16			16							
Damsport, Wolters-Noordhof	154				154						
Damsterdiep 26	26						26				
Eendrachtskade	11						11				
Eendrachtskade n.z. 13	30				30						
Eendrachtskade 2 z	63			63							
Europapark, Hete Kolen	132						132				
Hoendiep, wijkpost Stadsbeheer	36						36				
Hofstede de Grootkade	136				136						
Hofstede de Grootkade 11	14						14				
Lissabonstraat	80		80								
Meeuwerdenweg	20				20						
Paterswoldseweg, NEBO-flat	58				58						
Populierenlaan, Hunzerheem	235						235				
Prof Wiersmastraat	25				25						
Steenhouwerskade 7 - 10	215						215				
Sint Walburgstraat 22	31						31				
Stationsplein 7/9		200						200			
Theodorus Niemeyerstraat	61				61						
Ubbo Emmiusstraat 30-1 - 30-17	17						17				
Van Ketwich Verschuurlaan, zusterwoningen		198	198								
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	37						37				
Zonnelaan / Plutolaan (complex 402)	79						79				
Zonnelaan, De Planck	135				135						
	1.884	743	623	264	619	555	566	0	0	0	0
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018



### *Bevorderen van het samenleven van studenten en andere stadjs*

Naast zorgen voor goede huisvesting is het van belang dat studenten en andere stadjs 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.

### *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 stadjs. Zoals aangekondigd in de monitor Jongerenhuisvesting van het eerste half jaar 2015 willen we het platform in 2015 omvormen naar een platform dat door verschillende partijen wordt gedragen. Uit de dialoogavond 'student en stadje aan zet' van november 2014 was dit één van de belangrijke resultaten. In de brief over de voortgang Platform Leven in Stad en WIJS informeren wij u specifiek over dit onderwerp.

We blijven vanuit het Platform Leven in Stad activiteiten die studenten en Stadjs gezamenlijk organiseren op het gebied van het bevorderen van het samenleven ondersteunen. In 2015 zijn er op dit moment vier subsidies (tweemaal Zeeheldenbuurt, Marowijnestraat, Schildersbuurt) afgegeven en zijn er nog twee (studentenschaatsvereniging Tjas & studenten HHG) in behandeling. De verwachting is dat deze worden toegekend.

### *Plaatsen van fietsklemmen*

Onder flankerend beleid valt ook het plaatsen van fietsklemmen. Tot op heden zijn 110 fietsklemmen geplaatst. De doelstelling was om voor het beschikbare budget in 2015 van € 25.000,- circa 75 fietsklemmen te plaatsen. In april 2015 was dit beschikbare budget echter al volledig benut. Bij de vaststelling van de Fietsstrategie heeft uw raad € 25.000,- extra middelen beschikbaar gesteld, waaruit de plaatsing nu wordt bekostigd.

### *Communicatie BOUWJONG / Campus Groningen*

Insteek is om te zorgen voor meer positieve communicatie over het thema jongerenhuisvesting. Over het algemeen verschijnen vaak alleen de negatieve berichten over jongerenhuisvesting in de media, terwijl er ook veel positieve ontwikkelingen zijn. De communicatie over Campus Groningen wordt opgepakt in het bovengenoemde Platform Leven in Stad.

### *Intensiveren samenwerking met studentenorganisaties*

Tot slot zijn we bezig om de samenwerking met studentenorganisaties te vergroten.. Studentenorganisaties namen al actief deel in de Werkgroep Jongerenhuisvesting, maar ze zijn nu ook actief in het Platform Leven in Stad.

Onlangs heeft een gesprek plaatsgehad tussen het bestuur van Vindicat en bewoners van de Schildersbuurt. Vindicat heeft aangegeven bereid te zijn om te kijken wat gedaan kan worden aan de overlast die wordt veroorzaakt door Vindicat-panden in die



wijk. Hiervoor wordt door Vindicat een ontmoetingsbijeenkomst georganiseerd tussen huisoudsten van de Vindicat-panden en bewoners van de Schildersbuurt. Het doel is om elkaar te leren kennen en het gesprek aan te gaan over het samenleven in de buurt en het voorkomen van overlast. We zijn erg blij met deze positieve insteek van zowel Vindicat als de bewoners van de Schildersbuurt. Een zelfde gesprek willen we met het bestuur van Albertus Magnus organiseren.

### **Moties Woonvisie jongerenhuisvesting**

Bij de vaststelling van de Woonvisie door uw raad zijn verscheidene moties aangenomen op het gebied van jongerenhuisvesting. Hieronder rapporteren wij over deze moties.

#### ***Motie ‘Weet waarvoor je tekent’***

Het college wordt verzocht te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om ervoor te zorgen dat op de gehele Groningse woningmarkt, wanneer dat noodzakelijk is, huurcontracten in twee talen (Nederlands en Engels) worden aangeboden.

Zoals reeds eerder aangegeven hebben wij hier als gemeente feitelijk geen rol en kunnen we dit niet juridisch afwingen. Wij hebben via Vastgoed Belang contact gezocht met kamerverhuurders. Zij laten weten huurcontracten niet tweetalig te willen aanbieden. Uit ervaring weten zij dat het lastig is om Nederlandstalige contracten één op één om te zetten in Engelstalige contracten met dezelfde juridische strekking. In de praktijk levert dit vaak discrepanties op met mogelijk juridische gevolgen.

SSH XL die namens de kennisinstellingen huisvesting aan internationale studenten in Groningen aanbiedt, biedt overigens wel Engelstalige contracten aan. Het gaat hier echter om short-stay contracten en geen normale huurcontracten.

Wij hebben bij de huurcommissie geïnformeerd waarom de website van de huurcommissie niet Engelstalig is. De huurcommissie heeft laten weten dat zij ervoor kiest om het beleid van de Rijksoverheid te volgen en hierbij is de voertaal Nederlands. Er zijn op korte termijn geen plannen om dit beleid aan te passen. Op de website van de rijksoverheid staat overigens wel een Engelse toelichting op de huurcommissie.

#### ***Motie ‘Engelstalige website’***

Het college wordt verzocht te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om één meertalige website op te zetten waarop alle informatie (aanbieders, verplichtingen, informatie, etc.) zichtbaar is over het wonen en het zoeken van een woning in Groningen.

Wij hebben aangegeven dat niet de insteek zal zijn een nieuwe website te maken, maar om te kijken hoe we verschillende bestaande websites beter kunnen ontsluiten en indien nodig aan te vullen met Engelstalige informatie. We hebben hiervoor een opdracht uitgezet richting het Urban Gro Lab om te kijken of internationale studenten hier mee aan de slag kunnen. Daarnaast zijn we hierover in gesprek met het International Welcome Center om te kijken of zij een centrale rol hierin kunnen vervullen. Wij informeren u zo spoedig mogelijk over de resultaten hiervan.



### ***Motie 'Friendscontracten'***

Met deze motie verzoekt u ons onderzoek te doen naar de mogelijkheden om 'Friendscontracten' te stimuleren op de Groningse huurmarkt.

Een friendscontract houdt in dat een huurhuis door meerdere (meestal) vrienden wordt gehuurd, zonder dat hier een samenlevingscontract voor nodig is. Met een friendscontract huurt iedere huurder afzonderlijk de hele woning in plaats van 1 kamer van een woning. Een friendscontract is een zaak tussen verhuurder en huurder en in principe heeft de gemeente hier geen rol in.

Wij hebben aangegeven dat we gaan onderzoeken of friendscontracten een oplossing zijn voor een probleem in Groningen bij de huisvesting van starters. Daarbij hebben we aangegeven dat we ervoor moeten waken dat friendscontracten worden gebruikt om onze kamerverhuurbeleid te omzeilen. Een soortgelijke motie is overigens ingediend door de raad van de gemeente Utrecht.

Wij vinden het risico groot dat friendscontracten door kamerverhuurders zullen worden gebruikt om daarmee ons kamerverhuurbeleid te omzeilen. Met ons nieuwe beleid bepalen we aan de hand van een omgevingstoets of we wel of geen medewerking verlenen aan het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige kamers. Uitzondering op dit beleid is onder andere de woongroep situatie. Voor deze bijzondere vorm van zelfstandige bewoning geldt een uitzondering en is geen onttrekkingsvergunning nodig. De definitie van woongroep is net zoals in Utrecht zodanig omschreven dat vriendengroepen zoals bedoeld in friendscontracten niet onder de definitie van woongroep vallen. De reden hiervoor is om te voorkomen dat een woongroep gebruikt zou worden om het aanvragen van een onttrekkingsvergunning te omzeilen. Iets wat we in de praktijk wel meemaken. Als we de friendscontracten als gemeente in algemene zin zouden gaan ondersteunen betekent dit in feite het verruimen van de definitie voor woongroep. Dit zou kunnen betekenen dat kamerverhuurders onder het mom van friendscontracten dan geen onttrekkingsvergunning hoeven aan te vragen en hiermee ons kamerverhuurbeleid gaan omzeilen.

De gemeente Utrecht komt overigens voor wat betreft het omzeilen van het kamerverhuurbeleid tot dezelfde conclusie.

### **Motie intrekken ongewenste bouwvergunningen**

In de brief 'Overzicht voortgang openstaande moties in aanloop naar het Begrotingsdebat 2016' hebben we u geïnformeerd over de stand van zaken. Conform de toezegging zullen we uw raad aan het eind van het jaar informeren over welke juridische mogelijkheden wij hebben om vergunningen in te trekken en wat dan de mogelijke financiële consequenties zijn.

### **Motie 'Melding omgevingsvergunning'**

In de brief 'Overzicht voortgang openstaande moties in aanloop naar het Begrotingsdebat 2016' hebben we u geïnformeerd over de stand van zaken. Conform de toezegging zullen we uw raad aan het eind van het jaar informeren over de invoering van de omgevingsapp en eventuele andere mogelijkheden en de voor- en nadelen van deze mogelijkheden.



### 3.4 Betaalbaarheid /beschikbaarheid & duurzaamheid

Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen zijn belangrijke thema's die aan bod komen in de prestatieafspraken. In de begeleidende brief over de prestatieafspraken informeren wij u hierover en in de prestatieafspraken kunt u lezen wat onze ambities zijn.

Hieronder gaan wij nog nader in op een aantal zaken rondom de woonruimteverdeling en de huisvesting van statushouders.

#### *Woonruimteverdeling en passend toewijzen*

Per 1 januari 2016 moeten corporaties passend huisvesten. Dit conform de nieuwe Woningwet. De passendheidsnorm houdt in dat aan ten minste 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning moet worden toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens (€ 576 of €618, afhankelijk van inkomen en huishoudensgrootte). Dit leidt tot een aantal principiële wijzigingen ten opzichte van ons huidige woonruimteverdeelsysteem.

De passendheidstoets en de wijze waarop de minister de corporaties hierop gaat controleren, maakt dat onze jarenlang gehanteerde principes van woonruimteverdeling onder druk komen te staan. De nieuwe wetgeving maakt dat er strikter moet worden toegewezen. De minister rekent per corporatie af op geleverde prestaties. Dit heeft als consequentie dat er per corporatie andere keuzes gemaakt moeten worden omdat de voorraad er anders uit ziet. Omdat de wet het vraagt, gaan de corporaties per 1 januari 2016 passend toewijzen. In eerste instantie met 1 systematiek omdat het technisch niet anders kan. De inzet is zo snel mogelijk aanvullende maatregelen te treffen in de woonruimteverdeling. De eerste stap is het actualiseren van onze monitoring. In het eerste kwartaal van 2016 komen we hierop terug.

#### *Statushouders*

Als gemeente hebben we de taak om asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben verkregen, te helpen aan geschikte woningen. Via een landelijke taakstelling worden deze mensen over alle gemeenten van Nederland verdeeld. Per half jaar wordt deze taakstelling vastgesteld. Voor het eerste half jaar van 2015 bedroeg deze taakstelling voor onze stad 162, plus een nog weg te werken achterstand van 14 uit 2014. In totaal zijn er het eerste half jaar 161 mensen met een verblijfsvergunning gehuisvest. Voor het 2<sup>e</sup> half jaar van 2015 is de taakstelling 174 + de achterstand van 15 uit het eerste half jaar. Dit maakt samen een taakstelling van 189. Per 28 oktober 2015 hebben we hiervan ruim 100 gehuisvest. We verwachten dat we eind van het jaar een behoorlijk eind komen met de taakstelling, maar de volledige taakstelling waarschijnlijk net niet zullen halen. De taakstelling voor het 1<sup>e</sup> half jaar 2016 is inmiddels ook bekend. Voor onze stad is dit opgehoogd naar 236. Met oog op de grote toestroom van vluchtelingen, verwachten we dat de taakstelling voor het 2<sup>e</sup> half jaar verder zal gaan oplopen.

We gaan samen met woningcorporaties een plan van aanpak maken om deze toenemende stroom te huisvesten. We gaan kijken naar slimme oplossingen met oog op nieuw/verbouw, maar ook naar de manier van toewijzen. Op dit moment krijgt een statushouder een woonurgentie en kan dan onder begeleiding van vrijwilligers van Humanitas zelf zoeken naar een geschikte woning. Het kabinet heeft echter



uitgesproken dat een vergunninghouder geen urgentie voor een sociale huurwoning meer mag krijgen. Op welke wijze de huisvesting dan wel moet plaats vinden is op dit moment nog niet duidelijk. Afhankelijk van de gewijzigde regelgeving van het Rijk, zullen we onze toewijzingssystematiek dus eventueel aanpassen.

### ***Motie 'Prestatieafspraken'***

Bij de vaststelling van de Woonvisie heeft u rondom de prestatieafspraken de motie Prestatieafspraken aangenomen. Hierin verzoekt u het college met SSH XL 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 XL mee te nemen.

Alhoewel wij formeel geen prestatieafspraken met SSH XL kunnen maken omdat zij geen bezit hebben in Groningen, hebben wij wel met hen gesproken over het maken van afspraken. In dit gesprek heeft SSH XL aangegeven welwillend te staan tegenover het maken van afspraken over de kwaliteit van de huisvesting voor internationale studenten. Zij geven aan ook een flinke kwaliteitsslag te willen maken. Wij zullen dit in overleg met SSH XL op basis van hun huisvestingstrategie nader in afspraken vorm proberen te geven en u via de eerstvolgende monitor jongerenhuisvesting hierover rapporteren.

### **Betaalbaarheid & duurzaamheid**

Duurzaamheidsmaatregelen kunnen helpen het wonen betaalbaar te houden. De maatregelen zijn dan ook een belangrijk thema in de prestatieafspraken met de corporaties. In de prestatieafspraken komt dit thema dan ook aan de orde. Hieronder rapporteren wij u over de hoofdlijnen.

#### *We willen pilots uitvoeren rond het voorkomen van huurschulden*

Door energiebesparende maatregelen te treffen in huizen snijdt het mes aan twee kanten. Aan de ene kant kunnen de woonlasten van de doelgroep verminderd worden. Aan de andere kant draagt energiebesparing bij aan de doelstelling van de Gemeente Groningen om in 2035 een energieneutrale stad te zijn. In 2015 starten we met een pilotproject Woonlastenvermindering. Het pilotproject dient ook nog een derde doel. Voor de pilot worden namelijk een aantal (wijk)bewoners opgeleid tot energiecoach, die zelf tot de minima doelgroep behoren. Hiermee benutten we de expertise van minima zelf en bieden wij hen de mogelijkheid om werkervaring op te doen, waarbij zij een belangrijke bijdrage leveren aan het bestrijden van armoede. De gemeente Groningen stelt integraal vanuit duurzaamheidsbeleid en armoedebeleid de doelen en randvoorwaarden op voor het project. Op basis daarvan hebben de verenigde wijkorganisaties Wijkbedrijf Selwerd en De Oude Bieb Lewenborg (op ons verzoek een projectplan gemaakt. Zij weten het best wat er speelt in de wijk en hoe zij de mensen kunnen bereiken.

De energierekening is voor veel mensen een aanzienlijk deel van de maandelijks lasten. Dat is vooral bij huishoudens met een minimuminkomen het geval. Tegelijkertijd woont deze groep relatief vaker in minder goed geïsoleerde woningen, waardoor de energierekening hoger is. Gemiddeld betalen huurders met huurtoeslag 121 euro per maand aan energie. Dit is ongeveer negen procent van het totale besteedbare inkomen (bron: Woon 2012; vanaf tien procent noemt men het energiearmoede).



We willen particulier bezit de kans geven aan te sluiten bij de projecten van de woningcorporaties gericht op het energiezuiniger maken van hun woning. We stimuleren een gebiedsgerichte verduurzaming waarin we ook kwaliteit, comfort en de levensloopbestendigheid van woningen meenemen en aandacht zullen hebben voor de woonomgeving en de staat van de openbare ruimte. Een gebiedsgerichte verduurzaming betekent ook dat we per wijk specifieke kansen willen benutten, afhankelijk van de aard van de woonomgeving, de aanwezige kansen en het type woningen. In overleg met de woningcorporaties zal deze aanpak in 2016 verder worden uitgewerkt.

#### *Uitrollen warmtenet NoordWest*

Via het warmtenet in de wijken Paddepoel, Selwerd en Vinkhuizen krijgen circa 10.000 huishoudens straks warmte uit de diepe ondergrond. Dit project wordt met ons nieuwe nutsbedrijf Warmtestad ontwikkeld. Dit project wordt in nauwe samenwerking met de corporaties, de RUG en de Hanzehogeschool uitgevoerd. De realisatie zal, indien het haalbaarheidsonderzoek positief uitvalt, in 2017 starten.

#### *Voortzetten energieloket Groningen woont SLIM*

De Groningse aanpak is één van de voorbeeldprojecten van Blok voor Blok, een ondersteuningsprogramma van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en BZK om grootschalige energiebesparingsprojecten bij particulieren te stimuleren. Vanuit dit programma is het energieloket 'Groningen woont SLIM', de publiek-private energiebesparingsaanpak van de gemeente Groningen en bedrijvenvereniging SLIM wonen met energie, tot stand gekomen. Uniek aan onze aanpak is de klantreis, de 7 stappen die de bewoners doorlopen van de bewustwording tot de daadwerkelijke investering. De basis van het loket vormt een Customer Relation Management (CRM) systeem waardoor we de bewoner door de 7 stappen laten gaan waarbij we de juiste informatie op het juiste moment kunnen geven.

Het is verder van belang dat er een duurzame samenwerking is tussen het loket en de deelnemende regionale organisaties en dat er diverse instrumenten worden aangeboden om de bewoner te ondersteunen in zijn/haar tocht door de verschillende fasen (van bewustwording t/m actie en ervaren). In het loket werken we samen met het bedrijfsleven (Bouwend NL, UNETO-VNI en vereniging Groningen woont SLIM), de maatschappelijke organisaties (Natuur- en milieufederatie Groningen), de energiecoöperaties (Grunneger Power, Groninger Energiekoepel (GREK) en NLD), Buurkracht, Centrum voor Veilig Wonen en de provincie Groningen. In de regio Groningen (alle 23 gemeenten) is het loket van de gemeente Groningen uitgerold naar de 22 andere gemeenten in de provincie Groningen ([www.energieloket-Groningen.nl](http://www.energieloket-Groningen.nl)). Dit betekent dat alle inwoners van Groningen nu via hun eigen gemeentelijke loket informatie en advies kunnen krijgen. Gekoppeld aan dit loket zit een gezamenlijk backoffice.

Groningen wil de focus leggen op het uitbreiden van activiteiten en initiatieven, succesvolle initiatieven optimaliseren en in andere wijken inzetten. Daarbij krijgen ook VvE's en monumenten extra aandacht, omdat bij hen veel kansen liggen om maatregelen door te voeren. We gaan ons richten op meerdere beleidsterreinen, ook niet-energie beleidsterreinen (welzijn, armoede, etcetera). In samenwerking met het wijkbedrijf Selwerd en De Oude Bieb Lewenborg worden bij 500 minima huishoudens energieadviezen gegeven en energiebesparende maatregelen getroffen.



De samenwerking met het bedrijfsleven wordt verder uitgewerkt richting productmarkt-combinaties. De eerste stap met het uitwerken van referentiewoningen is al gezet. We zoeken nadrukkelijk de samenwerking met onderwijsinstellingen. De backoffice in het loket wordt verder vormgegeven met de onderwijsinstellingen. Hiervoor zijn al oriënterende gesprekken gevoerd met de instellingen in het hoger en middelbaar onderwijs

#### *Alle nieuwbouw vanaf 2017 energieneutraal*

Het Rijk heeft bepaald dat vanaf 2020 nieuwe woningen bijna geen of een zeer lage hoeveelheid energie mogen gebruiken. Daarom streven we ernaar dat alle nieuwbouw in Groningen vanaf 2017 energieneutraal is of geschikt om op termijn energieneutraal te maken. Bij nieuwbouwprojecten wordt dit uitgangspunt meegenomen.

#### *Smart Energy City Hoogkerk opschalen naar de wijk*

Het project is een Europese proeftuin en werd in 2012 door de VN opgenomen in de Sustainia100: een lijst met de honderd voorbeeldprojecten op het gebied van energie, water en voedsel. De komende jaren gaan we de experimenten opschalen van straat naar wijk. Dit plan wordt nog verder uitgewerkt.

#### *Binnen 5 jaar 1.000 woningen corpo's energieneutraal*

Een aantal Groningse corporaties neemt deel aan het project Hoogspringers. Deze corporaties hebben een ambitie om binnen 5 jaar meer dan 1.000 corporatiewoningen naar Nul op de Meter te brengen. Hoogspringers zijn samenwerkende woningbouwcorporaties, gemeenten en bouwpartijen die zien dat renoveren naar Nul op de Meter woningen een oplossing is voor een duurzame woningvoorraad en een toekomstbestendige corporatie. Dit project wordt samen met de corporaties geëvalueerd en indien mogelijk gecontinueerd. Deze ambitie wordt in de nieuwe prestatieafspraken meegenomen.

### **3.5 Overige Thema's Woonvisie**

#### *Stadsnomaden*

We informeren u via een aparte brief over de stand van zaken rondom ons beleid voor Stadsnomaden.

#### *Wonen op het water*

In november gaan we apart met uw raad in discussie over de uitgangspunten van een nieuw (ruimtelijk) kader voor wonen op het water.

### **3.6 Overige woningmarktmaatregelen**

Met het Bouwoffensief zetten we ons sinds juni 2013 in op het stimuleren van de woningmarkt in Groningen. Voor het Bouwoffensief zijn intensiveringsmiddelen wonen beschikbaar gesteld ter hoogte van € 2.000.000,-). Hieronder rapporteren wij u over de stand van zaken van het Bouwoffensief.

#### *Co-financiering / investeren in projecten*

In 2015 is het project Cortingborgh fase 2 van De Huismeesters overgenomen door Geveke Bouw en de Triodos Bank. Het project wordt mede mogelijk gemaakt door een financiering van de gemeente Groningen. Wij hadden voor 2015 rekening

gehouden met 2 projectfinancieringen, maar deze zullen we in 2015 niet allebei hoeven in te zetten. De meeste projecten krijgen zelf de financiering rond.

Uw raad heeft eerder besloten om daarom een aantal kosten rondom de Woonvisie en de uitvoering van het kamerverhuurbeleid uit dit budget te dekken.

#### *Stimuleren van CPO –initiatieven / bouwgroepen*

Er worden verschillende bouwgroepen ondersteunt. Voor het Ebbingekwartier zijn we samen met het Ebbingehofje en AM bezig om hier een CPO-project te realiseren. Het project bevindt zich in de haalbaarheidsfase. Voor het CPO project Europapark hebben wij grond van Menzis aangekocht, waardoor het project hier doorgang kan vinden. Er is voor deze locatie veel belangstelling. Binnen de gemeente hebben we sinds een aantal weken ook een aanspreekpunt aangesteld specifiek voor CPO-initiatieven.

#### *Groningen Woont*

In februari 2014 werd de site [www.groningenwoont.nl](http://www.groningenwoont.nl) gelanceerd. De site is onderdeel van het platform Groningen Woont, waarin wij samen met ontwikkelaars, makelaars, corporaties en overige partijen (bijvoorbeeld financiële dienstverleners) samenwerken om de woningmarkt van Groningen te stimuleren. Een belangrijk middel daarbij zijn de Groningse Nieuwbouwdagen. In 2015 zijn er tot op heden 4 succesvolle nieuwbouwdagen georganiseerd. Op de Nieuwbouwbeurs XL van eind november zal Groningen Woont het jaar afsluiten. Ondertussen participeren circa 20 verschillende partijen in Groningen Woont en we gaan er vanuit dat we de samenwerking in 2016 succesvol kunnen voortzetten.

#### *Bijdragen woonkwaliteit / openbare ruimte*

Bij de ontwikkeling van projecten kunnen we ook op andere manieren zorgen voor ondersteuning, bijvoorbeeld door een financiële bijdrage te doen in de inrichting van de openbare ruimte. In 2015 hebben we dit instrument nog niet toegepast, maar we verwachten wel dat we rondom een aantal projecten voor jongerenhuisvesting een bijdrage kunnen doen.

#### *Interresseren beleggers / olieavonden*

Om beleggers te interesseren is in 2015 het bidbook beleggers opgesteld. Daarnaast vinden op regelmatige basis gesprekken plaats met beleggers, voorzien we hun van actuele informatie over de woningmarkt en vinden er fietstochten met beleggers langs interessante locaties plaats.

#### *Startersfonds*

Met het startersfonds willen we initiatiefnemers met een kleine (start) stimulans op weg helpen om hun idee tot uitvoer te kunnen brengen. We zien namelijk vaak dat het verkrijgen van financiering voor de eerste investering vaak lastig is. Hiervoor hebben we in de intensiveringsmiddelen wonen € 200.000,- gereserveerd. Onlangs zijn door de PvdA en D66 nog schriftelijke vragen gesteld over het instellen van een startersfonds. U heeft ondertussen per brief (kenmerk 5315540) de antwoorden op deze schriftelijke vragen ontvangen. In de brief hebben wij aangekondigd dat wij uw raad begin 2016 een voorstel voor het instellen van een starterfonds zullen voorleggen.



### *Startersleningen*

In de afgelopen vijf jaren is het instrument Startersleningen van het Stimuleringsfonds met succes ingezet. Het instrument is effectief gebleken als crisismaatregel en het is door flink wat starters op de markt voor koopwoningen benut om de financiering van de wenswoning sluitend te krijgen. In deze lastige periode voor de woningmarkt zijn in Groningen gemiddeld 850 woningen voor starters per jaar verkocht, dit is circa 50% van het totaal. Globaal kunnen we zeggen dat bij ongeveer 1 op de 10 verkochte woningen de starterslening een rol heeft gespeeld. De voorgaande jaren werden per jaar circa 100 aanvragen ingediend waarvan uiteindelijk 50 à 60 resulteerden in een lening. Voor 2015 verwachten we op iets lagere aantallen uit te komen.

Zoals eerder gesignaleerd vervalt circa 40% van de leningaansvragen terwijl de kooptransactie doorgaat. Kopers organiseren de financiering dan anders en hebben de starterslening als achtervang gebruikt waardoor eerder of gemakkelijker het initiatief tot kopen kon worden genomen. Dit beeld wordt bevestigd door het onderzoek van het EIB in 2014 naar het gebruik en de effecten van de Starterslening in de periode 2013-2014. Circa 20% van de leningnemers hebben toen de lening gebruikt voor de aankoop van een kwalitatief betere woning en 70% is eerder tot aankoop overgegaan. Verder gaf 6% aan zonder een lening toch te hebben gekocht met behulp van een andere financiering.

Voor een vervolg van dit instrument in 2016 is aanvullende financiering van het revolverend fonds noodzakelijk. De revolverende werking van het fonds is nog geruime tijd onvoldoende om volledig zelfvoorzienend te kunnen zijn.

Voor ongeveer 40 leningen verwachten we aan nieuwe middelen circa € 600.000, - nodig te hebben. Met het oog op het forse beslag dat hiermee op de middelen van het Bouwoffensief zou worden gelegd en gelet op de gewijzigde omstandigheden, hebben we opnieuw gekeken naar nut en noodzaak van deze regeling. We zijn tot de conclusie gekomen dat het de voorkeur heeft te stoppen.

Naast de budgettaire reden zijn er drie ontwikkelingen die hiertoe aanleiding geven:

- a. de woningmarkt in de stad trekt aan en is voor een belangrijk deel hersteld;
- b. het monetaire beleid is gericht op aanscherping van de leningsvoorwaarden;
- c. het aanbod van hypothecaire leningen is verbeterd.

Ad. a. De recente cijfers voor woningverkoop in de stad duiden op een verder toenemende vraag. Ook de indicator voor de marktstemming is positief. We kunnen dus stellen dat vanuit het oogpunt van de stedelijke woningmarkt de noodzaak om te stimuleren is afgenomen. Doorstromers manifesteren zich weer en jonge huishoudens hebben veel belangstelling voor het kopen van een woning. Dit is gunstig voor de doorstroming en hierdoor kunnen in alle segmenten de woonwensen beter worden vervuld.

Ad. b. Om een hypotheek voor een woning te kunnen krijgen wordt het steeds meer noodzakelijk eigen middelen mee te brengen. Dit is een gevolg van de landelijke beleidskeuze voor het verder aanscherpen van de leningsvoorwaarden voor hypotheekleningen. Op advies van het Nibud is de afgelopen jaren de van rijkswege vastgestelde norm voor de financieringslast (NHG) verlaagd. Deze norm bepaalt welk deel van het inkomen aan een hypotheek mag worden besteed, de zogenaamde loan-to-income (de LTI). Gevolg is dat huishoudens minder kunnen lenen. Daarnaast daalt

de loan-to-value (de LTV) die bepaalt hoe hoog de hypotheek maximaal mag zijn ten opzichte van de waarde van de woning. Deze is dit jaar nog maximaal 103% en daalt naar 100% in 2018. De bedoeling is de risico's voor zowel consumenten als voor financiële instellingen te verminderen.

Met een starterslening kan een starter een hoger bedrag lenen dan standaard via een financiële instelling. Hoewel NHG geborgd, wordt daarmee de last voor de starter hoger. Dit kan omdat het systeem starterslening gebaseerd is op groei van het inkomen en vanwege de ingebouwde "vangnetconstructie" mocht na de eerste drie jaar blijken dat het inkomen ontoereikend is. Een hogere lening staat echter op gespannen voet met het landelijk beleid van kredietbeperking. Een bijkomend effect van het verlagen van financieringslastnorm is ook dat bij tussentijdse toetsen van de draagkracht (de hertoetsen) de kans op niet-reguliere betalingen van de maandtermijn toeneemt. Hierdoor worden de kosten voor dit instrument hoger en wordt het revolverend principe verzwakt.

Ad. c Door strengere voorwaarden zullen hypotheekverstrekkers meer bereid zijn leningen tot de maximale (NHG) grens te verstrekken. Men hoopt hiermee te bereiken dat nieuwe financiële instellingen tot de Nederlandse hypotheekmarkt toe zullen treden waardoor het aanbod ruimer wordt en de concurrentie toeneemt. Deze ontwikkeling is al gaande en heeft ertoe geleid dat de rentemarges worden verlaagd.

We zullen volgend jaar de financiële consequenties van het stoppen met de startersleningen voor de intensiveringsmiddelen. We willen daarnaast de verdeling van de middelen in bredere zin overgewegen. Wij komen begin volgend jaar in een apart bestedingsvoorstel hierop bij uw raad terug.

#### *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. De planvorming hiervoor is in volle gang. Er zijn concrete afspraken gemaakt over de mogelijke locatie en invulling daarvan met 29 woningen, grotendeels sociale huurwoningen. We koersen op afronding van de haalbaarheidsfase in 2015 zodat in 2016 begonnen kan worden met de realisatie van het project.



#### 4. VOORUITBLIK KOMENDE JAREN

Het gaat weer beter op de woningmarkt, de dynamiek in de bestaande woningvoorraad is goed en de verkopen van nieuwbouwwoningen vertonen een stijgende lijn. De prognoses voorspellen een sterke groei die naast gezinnen vooral bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens. Het belang van vrije sector huurwoningen zal daarbij toenemen.

Maar we staan ook voor een aantal andere uitdagingen op de woningmarkt. Er is nog steeds een grote druk op de sociale huursector en de prognoses laten zien dat de behoefte aan sociale huurwoningen de komende jaren waarschijnlijk toe zal nemen. Tegelijkertijd neemt deze druk extra toe door de recente komst van vluchtelingen naar Nederland en Groningen. Naast de uitdagingen die dit op korte termijn met zich meebrengt voor de noodopvang zal ook meer ruimte in de huursector gevonden moeten worden voor de doorstroming van statushouders.

##### *Groei accommoderen*

We zullen dan ook moeten zorgen voor voldoende plancapaciteit in de uitleg: Reitdiep en Meerstad. We zetten hierbij in op het bedienen van diverse doelgroepen: naast gezinnen ook kleinere huishoudens en huurwoningen in zowel de sociale als vrije sector. Want ook deze doelgroepen kiezen voor het wonen in een ruime, groene omgeving. Bovendien zorgen we er zo voor dat Meerstad en Reitdiep wijken worden met een gevarieerde bevolkingssamenstelling.

Daarnaast zetten we de komende jaren in op het versneld oppakken van locaties in bestaand stedelijk gebied. De afgelopen jaren hebben we ons gefocust op onder andere de Oosterhamrikzone en de Eemskanaalzone. Hierdoor (en uiteraard door de aantrekkelijke woningmarkt) zit de dynamiek er in deze gebieden goed in en we willen dit de komende jaren doorzetten door de planvorming voor nieuwe locaties in deze zones op te pakken. Het gaat daarbij om de zuidzijde van de Oosterhamrikzone, de locaties aan het Eemskanaal NZ en mogelijk de containerterminal.

Naast deze zones blijven we natuurlijk met de betreffende ontwikkelaars werken aan een gevarieerd woningaanbod op locaties zoals de Grunobuurt, De Velden, het Ebbingekwartier, het Engelse Kamp / Kempkensberg en het Europapark.

Ook willen we voor de binnenstad kijken of we daar aanbod voor andere doelgroepen dan voor jongeren/studenten kunnen aanbieden. Ook gezinnen en ouderen wiens kinderen uit huis zijn willen graag in of rond het bruisende hart van Groningen wonen. Met de manifestatie Binnenstad willen we het wonen in en rondom de binnenstad in al haar diversiteit stimuleren en faciliteren. Op dit moment worden, zoals eerder aangegeven, gesprekken met eigenaren van potentiële locaties gehouden zodat de manifestatie eind 2015 kan starten. Het gaat daarbij om onder andere het A-kwartier, de locatie van de Camerabioscoop (huidige Forum), een aantal leegkomende schoolgebouwen (bijv. aan de Walburgstraat, etc.). We willen de manifestatie voor de zomer 2016 afronden.

In onderstaande tabel is aangegeven wat de verwachte woningbouwproductie voor de komende jaren is. Het betreft hier de plannen die zo concreet zijn dat we daadwerkelijk woningbouwproductie verwachten.

woningtype	2015	2016	2017	2018	2019	2020
meergezinswoningen	238	264	103	45	111	0
eengezinswoningen	302	529	262	357	450	419
jongerenhuisvesting	768	677	857	695	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1308</b>	<b>1470</b>	<b>1222</b>	<b>1097</b>	<b>561</b>	<b>419</b>

Voor de komende jaren staan er nog enkele grote projecten voor jongerenhuisvesting op stapel (zie ook het specifieke overzicht elders in dit meerjarenprogramma). De eengezinswoningen worden overwegend aangeboden in Meerstad en Reitdiep, maar ook op een aantal binnenstedelijke locaties zoals het Ebbingekwartier, Paddepoel-ZO en de Eemskanaalzone. Het aantal meergezinswoningen (appartementen en beneden- en bovenwoningen) dat op de markt komt vertoont op termijn een afname. Deze woningen zijn bij uitstek geschikt voor kleinere huishoudens en aangezien hiervoor een sterke groei wordt verwacht, zullen we de komende jaren nieuwe producten moeten ontwikkelen.

#### *Nieuwe prognoses: aanleiding tot vergroten woningbouwproductie in de stad*

Gelet op de woningbouwprognoses staan we voor een mogelijk grotere uitdaging: de vooruitzichten voor de stad zijn zo gunstig dat we rekening moeten houden met een scenario waarbij we groeien naar 240.000 inwoners in 2030 en zelfs naar 270.000 in 2040. Op een informatieavond van de Regio Groningen-Assen is uw raad hierover geïnformeerd. Of deze prognoses werkelijkheid worden is uiteraard ook afhankelijk van de ontwikkeling in de werkgelegenheid en de aantrekkingskracht van de stad op internationale studenten en kenniswerkers, maar voldoende woningen die aansluiten bij de vraag van deze nieuwe stadsbewoners is een belangrijke randvoorwaarde hiervoor.

We zijn in overleg met de regio om de nieuwste prognoses te duiden en te bekijken welke gevolgen dit heeft voor de regionale woningbouwafspraken. Als de huidige woningbouwprogrammering wordt afgezet tegen de prognoses, dan lijkt een grotere inzet in stedelijk gebied op termijn noodzakelijk, zowel wat betreft huur- als koopwoningen.

We zullen daarom de komende periode aanvullende mogelijkheden voor woningbouw onderzoeken. Het gaat daarbij onder andere om het versnellen van eerder genoemde locaties in de Oosterhamrik- en Eemskanaalzone, maar ook om locaties zoals het Europapark, de Reitdiepzone, Vinkhuizen-Zuid en eventueel het Suikerunieterrein.

#### *Sociale huurwoningen*

Zoals aangegeven wijzen de prognoses op een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen voor de stad Groningen. Gekoppeld aan de recente groei van het aantal vluchtelingen (en statushouders) zullen we de komende jaren daarom met de



corporaties en andere partijen in de stad onze inzet op dit vlak moeten vergroten. Op basis van de huidige prestatieafspraken die we met de corporaties zijn overeengekomen, zal de sociale huurwoningvoorraad tot 2020 jaarlijks groeien met gemiddeld 50 woningen. Echter, we denken dat de opgave de komende jaren groter is. We willen daarom de realisatie van sociale huurwoningen de komende jaren versnellen. Samen met de corporaties (en eventueel andere partijen) gaan we hiervoor een concreet plan opstellen waarbij we tevens bekijken in hoeverre onze eigen investeringsagenda kan bijdragen aan de noodzakelijke versnelling.

#### *Vrije sector huurwoningen*

Naast een sterke kwantitatieve groei van de stad is er ook een verschuiving waar te nemen in de kwalitatieve vraag. Het eigen woningbezit wordt niet door iedereen meer even belangrijk gevonden: er is een grote groep, voornamelijk jongere huishoudens (< 35 jaar), die bewust kiest voor een huurwoning in plaats van een koopwoning. Soms doordat ze niet in aanmerking komen voor een hypotheek, maar steeds meer omdat men simpelweg huren verkiest boven kopen. In lang niet alle gevallen komt deze groep in aanmerking voor een sociale huurwoning en door de verplichting voor corporaties om sociale huurwoningen passend toe te wijzen zal dit in de toekomst nog moeilijker worden. Tegelijkertijd mogen de corporaties niet meer in vrije sector huurwoningen investeren.

We hebben daarom een bidbook opgesteld voor beleggers die geïnteresseerd zijn in het realiseren van vrije sector huurwoningen in Groningen. Uit het onderzoek dat daaraan is voorafgegaan hebben we de behoefte voor de stad geraamd op 575 – 650 woningen per jaar in de periode tussen 2015 en 2015. Uiteraard kan in deze behoefte op meerdere manieren worden voorzien: bestaande huurwoningen kunnen geliberaliseerd worden (dus verschuiven van sociale huurwoning naar vrije sector huurwoning door het verhogen van de huur), maar we zullen bij nieuwbouw ook vrije sector huurwoningen moeten aanbieden. We zijn hierover op diverse plekken met beleggers in gesprek.

#### *Concrete inzet bij eigen grondexploitaties*

Als gemeente proberen we met onze eigen grondexploitaties zo goed mogelijk te sturen op het tijdig toevoegen van woningen die aansluiten op de actuele vraag. Belangrijke speerpunten voor de komende periode zijn:

- Concretiseren van afspraken met de beoogde ontwikkelaar voor de Engelse Kamp / Kempkensberg (najaar 2015) zodat daar de ontwikkeling kan worden opgestart van ruim 140 grondgebonden woningen en ongeveer 60 appartementen.
- Op het daarnaast gelegen Europapark zijn we met diverse partijen in gesprek over onder andere de realisatie van ruim 200 appartementen gericht op wonen, welzijn en zorg, het toevoegen van grondgebonden woningen op de locatie ten noorden van ons gemeentelijk kantoor op het Harm Buitenplein en een vervolgproject op het succesvolle Hete Kolen. De planontwikkeling van het CPO project dat we als gemeente hebben gefaciliteerd is inmiddels gestart.
- In Reitdiep is de verkoop van de vrije kavels zeer succesvol verlopen. Met de beoogde ontwikkelaar werken we voortvarend aan het ontwikkelen van de projectmatige woningen, waarvan een deel in de (vrije sector) huur zal worden

gerealiseerd. Door het succes van de verkoop gaan we zo snel mogelijk door met het ontwikkelen van de volgende deelgebieden in dit project.

- In de Eemskanaalzone ligt de focus op het opstarten van de planvorming voor diverse braakliggende locaties zoals de gebieden ten weerszijden van de Eltjo Ruggeweg en mogelijk de Containerterminal. Deze locaties zijn bij uitstek voor de realisatie van woningen voor kleine huishoudens, zowel in de koop- als (vrije) huursector.
- Voor de ontwikkeling van het Ebbingekwartier hebben we concrete afspraken gemaakt over de voortgang van de woningbouw de komende jaren. In 2016 wordt Schots 6 verder uitgewerkt en op de markt gebracht.
- Naast bovengenoemde locaties zijn we met marktpartijen in gesprek over de planvorming voor een aantal kleinere locaties zoals de Vuursteenlaan (waar we een nieuwe woonvorm voor ouderen willen ontwikkelen) en de Siersteenlaan (voorheen Olivijn).
- Met een corporatie in de stad werken we aan de planvorming voor kleinere huishoudens (jongeren en starters) op de Gembeton locatie.

#### *Omgaan met aardbevingen*

Ook de stad heeft te maken met de effecten van aardbevingen. Vandaar dat de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) de stad als één van de gebiedsteams gevraagd heeft om voor 1 oktober inbreng te leveren voor zijn Meerjarenprogramma. Over onze inbreng hebben wij u geïnformeerd met onze collegebrief van 4 september 2015 en hebben wij met u en de NCG op 23 september 2015 een debat gevoerd waarin u uw wensen en bedenkingen heeft kunnen aangeven. Uit de bespreking met uw raad hebben we een aantal accenten meegekregen die wij aan de NCG hebben meegegeven: het belang van vertrouwen en regelingen, combineren versterken en energietransitie en kansen grijpen voor groei van de werkgelegenheid. Op 4 november heeft de NCG zijn meerjarenprogramma gepresenteerd.



## BIJLAGE I Woningmarkproductie 2014 en prognose 2015

### Woningproductie

Jaar	Aantal woningen
2007	1.035
2008	1.332
2009	1.357
2010	1.123
2011	953
2012	841
2013	1.083
2014	1.016
prognose 2015	1.200

### Bijdrage corporaties

Jaar	Woningen	Percentage
2007	782	76%
2008	1.069	80%
2009	1.037	76%
2010	775	69%
2011	711	75%
2012	614	73%
2013	628	58%
2014	526	52%
Prognose 2015	321	27%

### Categorieën 2014

Type	Woningen	Percentage
Huur	873	86%
Koop	143	14%

### Gebieden 2014

Type	Woningen	Percentage
Bestaande stad	1.016	100%
uitleg	-	0%

### Categorieën 2015\*

Type	Woningen	Percentage
Huur	886	74%
Koop	314	26%

### Gebieden 2015\*

Type	Woningen	Percentage
Bestaande stad	1193	99%
uitleg	7	1%

\*) voorlopig voetnoot: cijfers exclusief Meerstad