

Thema's volkshuisvestingsprogramma , wensen en bedenkingen, kenmerk 369447-2024

Het college vraagt aan de Raad om wensen en bedenkingen aan te geven bij een aantal thema's.

De hoofdvragen hierbij zijn:

- Welke richting zou u willen meegeven bij de uitwerking van de punten hieronder?
- Ontbreken er nog punten?
- Welke zaken hebben prioriteit?

Meer specifiek gaat het om:

1. Woonbehoefte

Het aantal inwoners en ook het aantal huishoudens in gemeente Groningen neemt hard toe. Er is een grote behoefte aan meer woningen, met focus op betaalbaarheid. Jaarlijks willen 1.500 woningen toevoegen. Hierbij gaan we in de nieuwbouw uit van het 30-40-30 principe (30% sociaal/ 40% betaalbaar / 30% duur).

Vraag: Moet de nieuwbouw voor 70% betaalbaar zijn of weegt het bouwen van 1.500 woningen zwaarder?

Het bouwen in hogere segmenten kan de doorstroming op de woningmarkt bevorderen en projecten financieel haalbaarder maken. Dit betekent dat er meer snelheid gemaakt kan worden in de bouwproductie en er bestaande woningen vrij komen in een betaalbaarder segment.

Vraag: Is een groter aandeel dan 30% dure woningen acceptabel indien een project financieel niet haalbaar is? Dit om meer snelheid in de bouwproductie aan te brengen om doorstroming te bevorderen.

De grootste behoefte aan woningen in Groningen zien we in de betaalbare koop (tot 390.000 euro). Dit kun je oplossen door in dat segment te bouwen of juist doorstroom bevorderen door in een hoger segment te bouwen. Door onvoldoende aanbod in de betaalbare koop (tot 390.000 euro), verhuizen velen uiteindelijk naar huurwoningen, met name in de vrije sector.

2. Programmering & betaalbaarheid

Er is een woningtekort in de gemeente Groningen. Er moet snel meer woonruimte komen maar we willen ook kwaliteit toevoegen.

Vraag: Is de raad bereid om meer snelheid te halen in de planontwikkeling door concessies te doen op de kwaliteit? Dit door bijvoorbeeld meer via modulaire bouw te bouwen of bijvoorbeeld door kleiner te bouwen (kleiner dan 50m²)?

Vraag: onder welke voorwaarden zou de raad willen toestaan dat er kleiner gebouwd wordt, als het daarmee betaalbaarder wordt? Of waar gemiddeld 50m² wordt behaald door een menging van grotere en kleinere woningen? Bijvoorbeeld via een pilot-project.

3. Beter benutten van de bestaande woningvoorraad

Door te verdichten kan er meer woonruimte gecreëerd worden in de bestaande stad. Denk aan optoppen, splitsen van woningen of transformatie van panden. Deze verdichting kan de leefbaarheid

in de stad onder druk zetten, met meer druk op de openbare ruimte, groen, parkeerdruk etc. Daarnaast kan het splitsen ten koste gaan van gezinswoningen.

Vraag: In hoeverre wil de raad meer ruimte bieden aan het verder verdichten in de bestaande stad (inbreiden) of juist uitbreiding van de stad?

4. Ruimte voor andere woonvormen

Groningen biedt ruimte aan mensen die anders willen wonen, zoals bijvoorbeeld stadsnomaden en collectieve woonvormen (wooncoöperaties). Deze woonvormen kosten vaak meer tijd om realiseren dan reguliere woningen.

Vraag: Moet Groningen zich blijven inzetten voor mensen die anders willen wonen of deze ambitie op een lager pitje zetten en focussen op het behalen van grotere aantallen woningen en sneller te bouwen woningen met gestandaardiseerde woningbouw?

5. Wonen en zorg

In Groningen zijn er bijzondere/kwetsbare aandachtsgroepen waarvoor het vinden van een geschikte woning of woonvorm een extra grote uitdaging is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan dak- en thuisloze mensen, ex-bewoners van intramurale (zorg)instellingen, statushouders en mensen met een sociale of medische urgentie. Deze woonvormen stuiten niet zelden op stevige en georganiseerde weerstand van bewoners rondom de beoogde opvanglocatie. Het ligt daarom voor de hand om nu al een start te maken met de planning van dergelijke voorzieningen in nieuwe wijken en ontwikkellocaties.

Vraag: hoe kijkt de raad aan tegen het ontwikkelen van plekken voor bijzondere / kwetsbare aandachtsgroepen in de (grote) ontwikkelgebieden?

De vraag naar levensloopgeschikte en/of geclusterde woonvormen groeit voor bijvoorbeeld senioren. Om te zorgen voor voldoende woonruimte/-vormen met zorg en/of ondersteuning stelden we afgelopen jaren met onze samenwerkingspartners een woonzorgvisie met bijbehorend uitvoeringsprogramma op.

Vraag: hoe kijkt de raad aan tegen gericht sturen op een minimaal percentage levensloopgeschikt/geclusterde woningen?

6. Stedelijke vernieuwing

De woningvoorraad in Groningen is ongelijk verdeeld waarbij sommige buurten hoge percentages corporatiewoningen hebben en andere buurten weinig corporatiewoningen. Dit is niet in lijn met de ongedeelde gemeente gedachte.

Vraag: hoe kijkt de raad aan tegen meer ruimte realiseren in de (grote) ontwikkellocaties voor sociale huur zodat het aandeel sociale huur in gebieden waar dit hoog is naar beneden kan en daar andere prijssegmenten kunnen worden ontwikkeld?