

Onderwerp Thema's volkshuisvestingsprogramma
wensen en bedenkingen



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 14 050

Bijlage(n) 3

Ons kenmerk 369447-2024

Datum 15-01-2025

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte lezer,

Hierbij informeren wij u over de thema's in het nieuw op te stellen volkshuisvestingsprogramma en stellen u in de gelegenheid uw wensen en bedenkingen te uiten over dit kader.

Aanleiding

Het is tijd voor nieuw, actueel, woonbeleid inspeland op de huidige woonwensen en ontwikkelingen op de woningmarkt én inspeland op nieuwe wet- en regelgeving. De huidige woonvisie loopt af en actueel woonbeleid is (onder meer) nodig om richting te geven aan de woningbouwontwikkelingen in onze gemeente, om onze doelen te bereiken en als kader voor het maken van (prestatie)afspraken met corporaties en ontwikkelaars. Verder is er in de afgelopen maanden een groot woningbehoefte onderzoek gehouden wat ons actuele data geeft over de woonwensen van onze inwoners, om met nieuw woonbeleid op in te spelen.

Nieuwe wet- en regelgeving / Context

De huidige woonvisie 'een thuis voor iedereen' heeft als looptijd 2020-2025. Deze visie wordt niet opgevolgd door een nieuwe woonvisie, maar door een volkshuisvestingsprogramma. Het volkshuisvestingsprogramma is één van de programma's die vanuit de Omgevingswet verplicht is gesteld.

In de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen strategisch en uitvoeringsgericht beleid. In de Omgevingsvisie wordt het strategisch beleid voor de lange termijn vastgelegd. De onderliggende programma's leggen het accent op uitvoeringsgericht beleid.

Dit betekent dat uw raad de hoofdlijnen van beleid vaststelt in de omgevingsvisie. Er worden dus geen separate sectorale visies, zoals een woonvisie, meer opgesteld.

Volgvel 1

Het rijk beoogt hiermee “de uitvoering flexibel in te richten zonder het ontwikkelingsbeeld voor de lange termijn geweld aan te doen. Zo kan een evenwicht worden gevonden tussen continuïteit en zekerheid aan de ene kant en flexibiliteit aan de andere kant. Dit wil uitdrukkelijk niet zeggen dat een sectoraal programma geen strategische elementen en een omgevingsvisie geen uitvoeringsgerichte elementen kan bevatten”.

Woningbehoefteonderzoek

Zoals aangegeven in de inleiding is er medio 2024 een groot woningbehoefteonderzoek gehouden wat ons actuele data geeft over de woonwensen van onze inwoners, om met nieuw woonbeleid op in te spelen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn als bijlage bij deze brief gevoegd. Zowel het gehele onderzoek als de factsheet met uitkomsten specifiek voor gemeente Groningen zijn bijgevoegd.

In dit onderzoek is eerst de huidige woningmarkt in kaart gebracht. Kenmerkend voor Groningen zijn onder meer de enorme druk op de woningmarkt, het grote aandeel jongeren (veelal studenten), veel alleenstaande huishoudens en het percentage appartementen (ca 60% van de totale woningvoorraad).

Vervolgens zijn middels enquêtes de woonwensen van mensen in kaart gebracht. Opvallend hierbij is de vraag naar betaalbare woningen, zowel in de koop als in de huursector. Qua woningtype gaan de meeste respondenten voor een appartement. Stedelijk en groenstedelijk zijn de populairste woonmilieus. Nadere informatie hierover staat in bijgevoegde uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek.

Huidige opdracht en doel

We gaan een volkshuisvestingsprogramma opstellen, met zowel beleidsvoornemens als maatregelen ter verwezenlijking hiervan.

Dit programma heeft tot doel dat de bestaande woningvoorraad en de woningbouwproductie zo goed mogelijk aansluiten bij de woonbehoefte en financiële mogelijkheden van de huidige en toekomstige inwoners. Met dit programma gaan we ons beleid voor woningbouw actualiseren en daarbij inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Tevens anticiperen we op het wetsvoorstel Versterken Regie Volkshuisvesting (WVRV). Dit wetsvoorstel ligt bij de Tweede Kamer maar is nog niet geagendeerd (de schriftelijke voorbereiding is wel afgerond). De verwachte inwerkingtreding is op 1 januari 2026.

Er is wettelijk vastgelegd wat in het volkshuisvestingsprogramma moet worden opgenomen. Het gaat daarbij om een beschrijving van de woningbouwopgave en ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad, met aandacht voor de thema's:

- Woonbehoefte;
- Programmering & Betaalbaarheid;
- Aandachtsgroepen, Wonen & zorg;
- Leefbaarheid en stedelijke vernieuwing;
- Verduurzaming;
- (Regionale) samenwerking.

Tevens is er ruimte voor overige onderwerpen om het programma mee aan te vullen. Het programma moet zowel beleidsvoornemens als maatregelen bevatten.

Volgvel 2

Achterliggend doel (beoogd vanuit het rijk) is om meer regie op de woningbouwopgave te krijgen.

Vragen aan uw raad

We hebben de bovenstaande thema's nader uitgewerkt in de bijgevoegde notitie. Het doel van deze notitie (brief) is input op te halen bij uw raad. Wij willen u daarom vragen om wensen en bedenkingen aan te geven bij de notitie. Het gaat dan om de volgende vragen:

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

Overige aandachtspunten

In de afgelopen periode zijn er vanuit uw raad een aantal vragen gesteld en moties aangenomen (bijvoorbeeld bij de begroting 2025) Tevens is de Rekenkamer op verzoek van uw raad een onderzoek gestart naar doorstroming. Met dit in gedachten zijn wij voornemens de volgende punten sowieso te behandelen in het volkshuisvestingsprogramma:

- slagingskansen in de sociale huur en middenhuur;
- bescherming van huurders, o.a. via Steunpunt Huren en implementatie van de Wet goed verhuurderschap;
- toevoegen van (onzelfstandige) woningen voor studenten en jongeren;
- voortgang woningbouw in de dorpen;
- doorstroming op de woningmarkt, met name van senioren, maar ook van andere doelgroepen waaronder jongeren en studenten en net-afgestudeerden.

Participatie

Om te komen tot een goed en gedragen volkshuisvestingsprogramma besteden we veel aandacht aan participatie. Naast uw raad en medewerkers uit het sociale en fysieke domein worden inwoners en belanghebbenden betrokken, waaronder woningcorporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen, zorg- en welzijnsorganisaties. Tevens betrekken we de gebiedsteams, bewonersorganisaties en adviesraden. Ook vindt er afstemming plaats met omliggende gemeenten, de RGA (Regio Groningen-Assen) en de provincie Groningen.

Wij werken hierbij volgens de uitgangspunten in het beleidskader participatie. Er heeft reeds een bijeenkomst plaatsgevonden, waarbij de belanghebbenden en hun rol in het project in beeld zijn gebracht. Bij de verdere vormgeving van de participatie sluiten we zoveel mogelijk aan bij bestaande overleggen met externe partijen. Dit vanuit praktische overwegingen en vanuit het oogpunt van belastbaarheid.

Proces, planning en besluitvorming

Een uitgebreide planning treft u in bijgevoegde notitie. De doelstelling is om het om het volkshuisvestingsprogramma direct na de zomer van 2025 aan het college voor te leggen en uw raad te informeren. Conform de Omgevingswet zijn omgevingsprogramma's zoals het volkshuisvestelijk programma de bevoegdheid van het college.

Volgvel 3

Vervolg

Wij kijken uit naar uw wensen en bedenkingen die wij met zorg zullen behandelen. Na het volgen van het proces beschreven in de bijgevoegde notitie verwachten wij u net na de zomer van 2025 het volkshuisvestingsprogramma te doen toekomen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Mirjam van 't Veld

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijgevoegd:

- Thema's Volkshuisvestingsprogramma
- Bijlage 1: Woningbehoefteonderzoek Regio Groningen – Assen
- Bijlage 2: Factsheet Groningen WBO RGA