

## **Thema's volkshuisvestingsprogramma**

### **1. Aanleiding**

In deze notitie gaan we in op de inhoudelijke thema's om in het volkshuisvestingsprogramma te behandelen. Zoals beschreven in de begeleidende brief aan de Raad (zaaknummer 369447-2024) is het tijd om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen, als opvolger van onze Woonvisie 'Een thuis voor iedereen' 2020-2025.

Conform de nieuwe Omgevingswet vindt visievorming integraal plaats bij het opstellen van een omgevingsvisie en gaat het volkshuisvestelijk beleid meer over de uitwerking daarvan.

Team Wonen vervult een actieve rol bij het opstellen van de omgevingsvisie en de beleidsafwegingen hierin rondom het onderwerp wonen.

De nieuwe omgevingsvisie is in voorbereiding, maar zal nog enige tijd op zich laten wachten. In de tussentijd is er wel actueel woonbeleid in de vorm van een volkshuisvestelijk programma nodig.

### **2. Koers wonen (visie)**

Om de richting voor het volkshuisvestelijk programma te bepalen is het van belang de koers voor de komende jaren duidelijk te hebben (de visie). We gebruiken daarvoor als basis het vigerend beleid uit de woonvisie

In onze ogen is de richting zoals is uitgezet in de woonvisie "een thuis voor iedereen" op hoofdlijnen nog relevant. Denk hierbij aan het werken aan de ongedeelde stad, het 'bouwen, bouwen, bouwen' van nieuwe woningen mét kwaliteit en aandacht voor wonen & zorg.

Er zijn in de afgelopen periode stappen gezet om te werken aan de ambities en thema's in de woonvisie. Tevens zijn er enkele nieuwe ontwikkelingen, waarvan meer integrale aandacht voor de bestaande woningvoorraad het meest in het oog springt.

Voor het volkshuisvestelijk programma volgen we de koers zoals uiteen gezet in de woonvisie "een thuis voor iedereen", aangevuld met nieuwe ontwikkelingen.

## **Thema's voor het volkshuisvestingsprogramma:**

In het volkshuisvestingsprogramma moet opgenomen worden: een beschrijving van de woningbouwopgave en ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad, met aandacht voor de thema's:

### ***1. Woonbehoefte***

#### **Bevolkingsgroei zet onverminderd door**

In de afgelopen jaren is de bevolking van onze gemeente gestaag blijven groeien. Sinds 2019 is de bevolking met circa 12.500 inwoners toegenomen, in diezelfde periode is de woningvoorraad met bijna 9.000 eenheden gegroeid. In de komende jaren gaat de groei van de bevolking zich verder doorzetten. Prognoses laten zien dat de bevolking naar verwachting zal groeien tot ruim 273.000 inwoners en het aantal huishoudens zal toenemen tot ruim 166.000 in 2043. Het blijft de komende periode daarom van belang om voldoende en

geschikte woningen te ontwikkelen. Daarbij kijken we naar de groei van verschillende doelgroepen en welke woonwensen zij hebben.

### **Grote behoefte aan betaalbare woningen**

In recent woonbehoefteonderzoek is een opvallende discrepantie zichtbaar tussen de woonwensen van de inwoners en hun daadwerkelijke verhuisgedrag. Vooral de jongere doelgroep, tot 35 jaar, geeft aan graag een woning te willen kopen. Toch zien we dat velen van hen uiteindelijk verhuizen naar huurwoningen, met name in de vrije sector. Dit verschil tussen wens en werkelijkheid roept vragen op over de toegankelijkheid en betaalbaarheid van koopwoningen voor deze groep. Daarnaast blijft de vraag naar sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen onverminderd hoog. Binnen deze sectoren is er een duidelijke voorkeur voor appartementen boven grondgebonden woningen. Zowel in de sociale huursector als in de betaalbare koopsector zien we dat appartementen populairder zijn, vooral in de nabijheid van stedelijke voorzieningen. We richten ons dan ook met name op het stedelijk gebied voor een compacte stad.

## ***2. Programmering & betaalbaarheid***

### **Uitdagingen bij realiseren voldoende (betaalbare) woningbouw**

Uit het nieuwe woningbehoefteonderzoek blijkt dat er jaarlijks een netto vraag is naar 1.500 nieuwe woningen. Dit komt overeen met de opgave uit het onderzoek van 2019.

In de periode 2019 t/m 2023 is de woningvoorraad toegenomen met ca 9500 woningen, gemiddeld ca. 1900 per jaar. Deze toename bestaat uit nieuwbouw en overige toevoegingen (zoals splitsing of transformatie van panden) minus sloop van woningen en overige onttrekkingen. (Bron: BAG via het CBS)

De groeiende vraag naar woningen brengt enkele uitdagingen met zich mee. Bijvoorbeeld beschikbare locaties, planologische procedures, gestegen bouwkosten en netcongestie. Er dient een afweging gemaakt te worden tussen ambities en bouwproductie om de 1.500 benodigde woningen per jaar te halen en de bouwproductie te versnellen. Dit vraagt om een optimale overprogrammering om de bouwproductie te behalen. Overprogrammering betekent dat er meer woningen worden gepland dan nodig om zo ook bij vertraging of uitval van projecten voldoende woningen te realiseren.

Daarnaast zien we dat de grootte van de woningen in verhouding tot de betaalbaarheid steeds verder onder druk komt te staan. We gaan daarom onderzoek doen naar manieren en alternatieve vormen om sneller en betaalbaarder te bouwen. Bijvoorbeeld innovatieve oplossingen zoals modulaire en circulaire bouw. En we richten ons op aanvullende maatregelen voor betaalbare koopwoningen, zoals Koopgarant en het Koopstartfonds. Tot slot houden we de ontwikkelingen van het nieuwe kabinet rondom de betaalbaarheid en programmering nauwlettend in de gaten.

### **Ruimte voor andere woonvormen**

De gemeente moet voor iedereen een plek zijn om te kunnen wonen. We zien een toenemende vraag naar mensen die anders willen wonen, zoals woonwagendwoningbewoners, stadsnomaden en collectieve woonvormen. We willen dit concreter opnemen in het volkshuisvestelijk programma en voor hen ruimte programmeren.

## **Werken aan het beter benutten bestaande woningvoorraad**

Een intensiever gebruik van de bestaande woningvoorraad kan helpen bij het verkleinen van de woningnood en daarom willen we dit thema meenemen in het volkshuisvestelijk programma. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om meer mensen per huis, zoals via hospita-verhuur (hospi-housing) of friends-contracten. Of meer woningen op een kavel, zoals via optoppen en woningsplitsing. Ook doorstroming kan bijdragen aan voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

### ***3. Aandachtsgroepen***

#### **Wonen mag voor niemand (een) zorg zijn**

De toekomstige woon- en zorgopgaven in Groningen zijn groot en urgent. Zo gaat het aantal (kwetsbare) inwoners in de Groningen de komende jaren fors toenemen. Bovendien worden de ouderen steeds ouder en groeit de groep alleenwonende ouderen, wat een toename van de vraag naar (intensieve) zorg met zich meebrengt en een andere woonbehoefte.

#### **Groeiende vraag naar levensloopbestendige en/of geclusterde woningen**

Ouderen willen over het algemeen zo lang mogelijk op een goede manier zelfstandig wonen: met ondersteuning, gepaste zorg en in een woning die aansluit bij hun persoonlijke behoeften. Zo groeit de vraag naar levensloopbestendige en/of geclusterde woningen in een passende woonomgeving. Bij voorkeur in de vorm van woonleefconcepten waarbij het sociaal netwerk, ontmoeten en omzien naar elkaar centraal staat. Voor langer zelfstandig thuis wonen, eerder weer zelfstandig gaan wonen vanuit een situatie van beschermd wonen, en de inzet op een inclusieve samenleving is een sterke sociale basis van belang.

#### **Aandacht voor aandachtsgroepen**

Hoewel veel mensen in Groningen moeite hebben met het vinden van een goede en betaalbare woning, zijn er kwetsbare groepen die we de komende jaren extra aandacht willen geven. Voor bepaalde groepen, die extra zorg of ondersteuning nodig hebben of hun leven opnieuw moeten inrichten, is het vinden van een geschikte woning een extra grote uitdaging. Denk hierbij bijvoorbeeld aan dak- en thuisloze mensen, ex-bewoners van intramurale (zorg)instellingen, statushouders en mensen met een sociale of medische urgentie. Grotendeels worden deze aandachtsgroepen als urgentiecategorie opgenomen in de verplichte huisvestingsverordening en urgentieregeling. Aangezien voor sommige mensen de huisvestingsoplossing in een omliggende gemeente kan liggen, vindt er regionale afstemming plaats – de zogenaamde fair share.

Conform de WVRV gaat het om:

#### Aandachtsgroepen

- (dreigend) dak- en thuisloze mensen
- Sociaal en/of medisch urgenten
- Uitstromers intramurale voorziening
- Statushouders
- Arbeidsmigranten
- Woonwagenebewoners
- Studenten

#### Urgentiecategorieën

- Mantelzorgverleners en –ontvangers
- Ernstig chronisch zieken
- Mensen met een maatschappelijke opvang beschikking
- Uitstromers opvangvoorziening:
  - slachtoffers huiselijk geweld of mensenhandel
  - beschermd wonen
  - Wlz/GGZ
  - jeugdhulp met verblijf
- Detentie > 3 maanden
- Stoppende sekswerkers DUUP-regeling

### **Vanuit woonzorgopgave locaties verkennen**

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. De woonzorgvisie is uitgewerkt in de volgende thema's:

1. Voldoende, aantrekkelijk en divers aanbod aan woningen in gemengde woonwijken voor de verschillende aandachtsgroepen;
2. Sociale basis, (informele) ondersteuning en zorg aan huis;
3. Samenwerking met ketenpartners & communicatie met inwoners.

Onlangs is er een provinciale woonzorganalyse opgesteld, die laat zien dat de geformuleerde ambities en inspanningen een passend antwoord zijn op de woonzorgopgaven waar we voor staan. Bovendien geeft de analyse een goede richting waar welke woningen moeten landen op stadsdeelniveau, dat aansluit op de woningbehoefte. In de komende periode wordt dit nader uitgewerkt, waarbij naar verwachting een aanzienlijk deel van de opgave rond de wijkwinkelcentra gerealiseerd zal worden vanuit een oogpunt van ontmoeting en de nabijheid van voorzieningen.

### **Jongeren en studenten**

Groningen is een stad waar veel jongeren en studenten wonen. Per 1 januari 2024 wonen er 76.034 jongeren in Groningen van in totaal 243.827 inwoners wat neerkomt op 31%. Zij zijn een belangrijke doelgroep voor onze levendige binnenstad en het hoge voorzieningenniveau in Groningen. Studenten zorgen voor onze kenniseconomie en zorgen voor innovatie en vernieuwing. Goede huisvesting voor jongeren en studenten is een belangrijke randvoorwaarde voor Groningen om een goede onderwijsstad te zijn en blijven. We werken samen met onze partners aan voldoende kwalitatief betaalbaar en passend aanbod met aandacht voor welzijn. De komende periode zetten we in op nieuwe woningen/wooneenheden op Zernike Campus Groningen naast een aantal andere locaties waarbij aandacht is voor gezamenlijke voorzieningen om onderling contact en ontmoeting.

#### ***4. Leefbaarheid en stedelijke vernieuwing***

##### **We maken van woonwijken leefwijken: goed gemengd, duurzaam en toekomstbestendig**

Het begrip leefbaarheid gaat over de mate waarin onze woonomgeving aan sluit op onze wensen en aantrekkelijk en/of geschikt is om te wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid gaat daarmee over beleving. Want de wensen en eisen die mensen aan hun woonomgeving stellen zijn voor iedereen verschillend. Bovendien is leefbaarheid een breed begrip, onderverdeeld in de fysieke- en sociale leefomgeving en veiligheid. Wonen verbindt het ruimtelijke met het sociale domein.

Inwoners van de gemeente Groningen beoordelen hun buurt gemiddeld met een 7,8, zo blijkt uit de enquête leefbaarheid uit 2022. Het gemiddelde is zodoende prima, maar we zien wel grote verschillen in de ervaren leefbaarheid in de gemeente Groningen. In een aantal gebieden; de zogenoemde wijkvernieuwingswijken, is de leefbaarheid onder het gemiddelde. Inwoners hebben hier te maken met een stapeling van problemen rondom onderwijs, armoede, gezondheid, wonen en veiligheid. Deze gebieden vragen extra aandacht vanuit verschillende domeinen. We werken hier integraal, gezamenlijk met onze partners, om de leefbaarheid te vergroten. Dit doen we binnen de reguliere wijkvernieuwing en via het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Hierbij doen we ingrepen in de bestaande woningvoorraad en woonomgeving.

Het leefbaarheidsonderzoek is in het najaar van 2024 nogmaals uitgevoerd en de resultaten komen in het voorjaar van 2025 beschikbaar. We zijn voornemens om met de resultaten van dit onderzoek te verkennen welke thema's we met prioriteit moeten aanpakken vanuit wonen. We zien het als onze opgave om de woon- en leefkwaliteit van inwoners van nu en de toekomst te behouden en te verbeteren.

#### ***5. Verduurzaming woning(ver)bouw***

In de Woonvisie was met name aandacht voor de nieuwbouwopgave in de Gemeente Groningen. Het Volkshuisvestingsprogramma gaat zich meer dan in het verleden ook richten op de bestaande woningvoorraad. Niet alleen wat betreft de woonomgeving, zoals hiervoor beschreven in de wijkvernieuwing, maar ook als het gaat om de woningkwaliteit, zoals energieprestatie, gezond binnenklimaat e.d. We beginnen daarbij niet vanaf nul. Het Programma Energie én onze prestatieafspraken met de woningcorporaties hebben er bijvoorbeeld voor gezorgd dat de energielabels van de huurwoningen in de gemeente Groningen al sterk verbeterd zijn. Twee derde van de huurwoningen heeft inmiddels een energielabel A of B.

De ervaring van het verduurzamen van de huurwoningen met de corporaties zetten we in bij de aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad. In verschillende wijken in Groningen-Noord zijn we hier met de verworven middelen van het Volkshuisvestingsfonds (VHF) al mee begonnen en door het verwerven van een tweede bijdrage van het VHF en de combinatie met de middelen voor verduurzaming van particuliere woningen vanuit Nij Begun

(maatregel 29, De Isolatieagenda) kunnen we hier nog een flink aantal jaren mee doorgaan. Door (lokaal / regionaal geteelde) biobased isolatiematerialen daarbij de voorkeur te geven boven regulier uit aardolie geproduceerde isolatiematerialen (tenzij dit, technisch, niet anders kan) slaan we twee vliegen in één klap.

De bouwsector heeft een grote impact op de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de gebouwde omgeving. Niet alleen door het energiegebruik van de woningen en gebouwen, maar ook de manier van (ver)bouwen speelt hierin een grote rol.

In de openbare ruimte willen we de wijkvernieuwing en de eventuele aanleg van het warmtenet ook combineren met het creëren van een betere leefomgeving en klimaatadaptatie, ook dit wordt al toegepast in de eerste VHF deelprojecten. Zo krijgt verduurzaming van de leefomgeving zowel in de wijk als in de woning een integrale invulling: klimaatadaptief, gezond, energiezuinig, biobased en/of circulair én veilig. Tenslotte, of beter, parallel hieraan moet deze integrale benadering van woonwijken ook de norm gaan worden in de realisatie van de nieuwbouwwijken in de gemeente, zodat deze bij voorbaat toekomstbestendig zijn.

## ***6. (Regionale) samenwerking***

### **Samenwerking met ketenpartners**

Om de maatschappelijke uitdagingen in de woningbouwopgave van nu en in de toekomst het hoofd te bieden, blijft de samenwerking met externe partijen van essentieel belang. We werken nauw samen met corporaties, huurdersverenigingen en marktpartijen en dat heeft de afgelopen jaren z'n vruchten afgeworpen. We koesteren dit en staan open voor nieuwe initiatiefnemers.

Op deze wijze wil de gemeente de snelheid van processen verhogen, inspelen op trends en toekomstige ontwikkelingen en gezamenlijke belangen versterken om uiteindelijk bij te dragen aan een goede woon- en leefomgeving. Groningse voorbeelden hiervan zijn de Boumaking, de Versnellingstafel, de prestatieafspraken met woningcorporaties en het samenwerkingsverband regio Groningen Assen. We blijven investeren in deze relaties en bouwen aan nieuwe met toekomstige ketenpartners.

### **Onze bewoners**

We stimuleren de participatie door en voor bewoners bij de grote woningbouwopgaven. Op deze manier kunnen we vroegtijdig bijsturen en ervaringen van gebruikers meenemen in ons beleid. We vinden het belangrijk dat bewoners goed op te hoogte zijn en informeren geïnteresseerden actief over nieuwbouwwontwikkelingen en wijkvernieuwing, zoals bijvoorbeeld tijdens het Nieuwbouwfestival op 23 november jl. Ook bij de voorbereidingen voor de nieuwe omgevingsvisie is de participatie van bewoners van belang.

Daarnaast betrekken we inwoners en specifieke doelgroepen bij de totstandkoming van ons beleid door onderzoek uit te voeren en enquêtes uit te zetten. De Groninger Studentenbond (GSB) en huurdersverenigingen nemen bijvoorbeeld actief deel aan diverse overleggen.

## ***7. Ruimte voor overige thema's***

De hierboven genoemde thema's zijn verplichte onderdelen voor het volkshuisvestingsprogramma vanuit het wetsvoorstel Versterken Regie Volkshuisvesting. Als gemeente hebben wij ook de mogelijkheid extra thema's toe te voegen die wij van belang achten voor ons woonbeleid. Een voorbeeld hiervan is de in 2023 ingevoerde Wet Goed Verhuurderschap en de regels hierin ter bescherming van huurders.

Wij vernemen graag of er thema's zijn die u wilt toevoegen. Houdt daarbij wel in gedachten dat het om thema's gaat betreffende woonbeleid.

### **Tijdspad**

Tot slot willen wij u nog meenemen in het tijdspad van het volkshuisvestingsprogramma.

In de afgelopen maanden zijn er reeds intern diverse stappen gezet. Een belangrijke was vanuit de huidige en in voorbereiding zijnde wetgeving rond woonbeleid (Woningwet, Omgevingswet, wetsvoorstel Versterken Regie Volkshuisvesting) onze precieze opdracht te formuleren. Tevens is de huidige woonvisie geanalyseerd in relatie tot actuele ontwikkelingen en recente onderzoeken en zijn de inhoudelijk thema's verkend. Er zijn overleggroepen geformuleerd en onderhavige notitie is opgesteld.

Voor de komende periode is dit het tijdspad:

- 1. Wensen en bedenkingen brief aan Raad (januari)**
  - Brief voorleggen aan raad en daarmee input ophalen voor vervolgproces.
  - Delen proces en ophalen opgaven.
- 2. Participatie: consulteren inwoners en stakeholders (januari - maart)**
  - Bevragen van bovengenoemde groepen over de opgaven die zij zien., Betrekken van informatie uit recente onderzoeken, waaronder het woningbehoefteonderzoek, leefbaarheidsonderzoek en woonzorg-onderzoek.
  - Handig gebruik maken van bestaande overlegstructuren, zoals BO NLA, Stuurgroep wonen en zorg, Stad 6, Boumakring, etc.
  - Regionale afstemming van het volkshuisvestingsprogramma met provincie, omliggende gemeenten en RGA/woondealregio.
- 3. Uitwerken opgaven in volkshuisvestingsprogramma (april/mei)**
  - Schrijven en uitwerken
  - Intern bespreken
- 4. Eindconcept stukken bespreken met stakeholders (juni)**
  - Na het verwerken van alle input en het schrijven van het volkshuisvestingsprogramma het eindconcept voorleggen aan dezelfde partijen als in stap 2. Herkennen zij het programma? Ontbreken er nog zaken?
- 5. Zomerperiode**
  - Opmerkingen uit stap 4 verwerken; Schrijven en uitwerken
- 6. Vaststellen en communiceren definitief volkshuisvestingsprogramma (september)**
  - Vaststellen volkshuisvestingsprogramma door het college

- Communiceren volkshuisvestingsprogramma naar alle betrokkenen
- Gedurende het proces en bij vaststelling verbinding houden met aanpalende ontwikkelingen, waaronder het opstellen van de omgevingsvisie en de meerjaren-prestatieafspraken met corporaties.
- Gedurende het proces en bij vaststelling aandacht besteden aan de wijze van monitoring van maatregelen in het volkshuisvestings-programma.

### **Vervolg**

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

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.