

A scenic landscape featuring a white house with a dark roof on the left, a large green lawn in the middle, and several trees with green and yellow leaves. The sky is clear blue. In the foreground, there is a body of water with reeds.

Woonvisie
gemeente
Groningen

Een thuis
voor
iedereen

Inhoud

Voorwoord	3
De Woonvisie in vijf speerpunten	7
Waarom een nieuwe Woonvisie?	13
De urgentie	18
Visie	24
Woonagenda	32
Het vervolg	84

Disclaimer: In deze Woonvisie blikken we vooruit. We zien trends en ontwikkelingen maar weten dat de woningmarkt altijd omgeven blijft door onzekerheid. Daarom kiezen we ervoor geen gedetailleerd woningbouwprogramma op te nemen in deze visie. Daar komt nog een extra onzekerheid bij. Op het moment van schrijven zitten we midden in de coronacrisis. Welke impact dit gaat hebben op de Groninger woningmarkt, en waar en wanneer precies, weten we niet. Wel kunnen we ervan uitgaan dat er hoe dan ook gevolgen zullen zijn, zeker in een sterk internationaal gerichte stad als Groningen. Met onze visie en ambities als uitgangspunt zullen we daarom blijven monitoren en heroverwegen. Waar en wanneer passen we ons aan? Daarbij reageren we steeds op (bijzondere) maatschappelijke ontwikkelingen, nieuwe onderzoeksuitkomsten of veranderende wetgeving. Veel van de tabellen en grafieken in deze Woonvisie zijn gebaseerd op het woonbehoefteonderzoek dat eind 2018 is gestart en werd opgeleverd in 2019. Hierdoor wordt in sommige gevallen 2018 als uitgangspunt genomen, in plaats van 2020.



Voorwoord

Hoe toepasselijk is het om het voorwoord van een nieuwe Woonvisie te schrijven vanuit mijn eigen huis? De aanleiding is echter bijzonder ernstig. In een aantal maanden heeft het nieuwe coronavirus zich zo snel verspreid dat er sinds begin maart van dit jaar sprake is van een wereldwijde pandemie, met alle gevolgen van dien. Het voelt gek om nu stil te staan bij een visie waarin we aangeven hoe we om willen gaan met de grote woningvraag terwijl de economische gevolgen van deze crisis zeker niet uit zullen blijven. Tegelijkertijd merkt iedereen nu meer dan ooit hoe belangrijk het is om een fijn en betaalbaar huis te hebben. Een huis in een dorp, wijk of stad waar je je op je plek voelt, waar je ruimte hebt om in de buurt een wandeling te maken, te genieten van een mooie, groene leefomgeving met voorzieningen vlakbij en waar burens elkaar de helpende hand toesteken.

In de loop van 2019 begonnen we na te denken over de nieuwe Woonvisie. Daar waren meerdere redenen voor: per 1 januari 2019 zijn Haren, Ten Boer en de stad Groningen opgegaan in de nieuwe gemeente Groningen. Deze visie gaat in op de woonopgave van onze nieuwe gemeente, die niet alleen bestaat uit stadswijken, maar ook uit dorpen en kleine gemeenschappen met een eigen dynamiek en een eigen woonbehoefte. Maar ook de sterk toegenomen druk op de woningmarkt en de toegenomen taken van gemeenten in het sociaal domein zijn aanleidingen geweest om onze visie tegen het licht te houden.

Bij het opstarten van het proces voor de nieuwe visie was er nog geen sprake van het virus. We konden met veel inwoners, raadsleden, woningcorporaties en andere geïnteresseerden samenkomen om het over het wonen in Groningen te hebben. Ook hebben we in verschillende wijken en dorpen rondom een koffiekar met veel mensen gesproken over hoe zij willen wonen en wat daarvoor nodig is. Nadat de maatregelen om de verspreiding van het virus tegen te gaan van kracht werden, hebben we andere (digitale) manieren gevonden om zeggenschap en inbreng te organiseren, onder ander via de website groningerwoonbehoefte.nl. Het resultaat van alle verkregen inbreng hebben we verwerkt en ligt nu voor u. Graag licht ik een aantal thema's van deze visie kort toe. De belangrijkste is dat Groningen voor iedereen is.

De afgelopen jaren hebben we gemerkt dat een goede, betaalbare woning helaas niet vanzelfsprekend is. Het 'gat' tussen een sociale huurwoning en een woning op de vrije markt is in korte tijd steeds groter geworden. Het rijksbeleid dat tot gevolg had dat de (financiële) speelruimte van de woningcorporaties kleiner is geworden heeft hierin een belangrijke rol gespeeld. In deze Woonvisie geven we aan hoe we dit gat kleiner willen maken. Dat doen we onder meer door te zorgen dat er veel nieuwbouwwoningen kunnen worden gerealiseerd, maar ook door meer te gaan sturen op de woningmarkt. Zo gaan we veel gericht bouwen voor de zogenaamde middengroepen. Andere middelen zijn de introductie van de doelgroepenverordening en het sluiten van een woonakkoord.

Een ander thema is de aandacht voor de dorpen van onze gemeente. Door het specifieke karakter en eigenheid

van de dorpen hebben we als gemeente een grote diversiteit aan woonmilieus en dat moeten we koesteren. Tegelijkertijd staan veel dorpen voor flinke uitdagingen, onder andere op het gebied van de versterking, energietransitie en verandering van bevolkingssamenstelling. We willen dat in de dorpen ruimte blijft voor goede initiatieven, passend bij de vraag en schaal van die dorpen.

Tot slot wil ik stilstaan bij het thema 'kwaliteit'. Kwaliteit laat zich op veel manieren zien. Het gaat over kwaliteit van de bestaande voorraad; door te blijven werken aan wijkvernieuwing en de energietransitie. Over kwaliteit van nieuwbouw; door veel aandacht te besteden aan goede stedenbouw en architectuur. En over kwaliteit van de woonomgeving; door voldoende groen en voorzieningen te realiseren waarbij *leefwijken* worden gemaakt in plaats van alleen *woonwijken*. Maar kwaliteit betekent ook meer zeggenschap voor bewoners en het stimuleren van nieuwe vormen van woningbezit en -ontwikkeling.

Wat de coronacrisis ons in de afgelopen maanden heeft geleerd, is dat we alleen door *goede samenwerking* grote uitdagingen het hoofd kunnen bieden. Dit geldt ook voor de uitdagingen die we in deze Woonvisie benoemen en eventuele nieuwe uitdagingen die er door de recente ontwikkelingen op ons af komen. Daarom roep ik marktpartijen, woningcorporaties en andere belanghebbenden op om samen met ons een woonakkoord te sluiten waarin we afspraken maken over de uitvoering van onze woonagenda. Een akkoord waarmee we ervoor zorgen dat iedereen in onze gemeente een goede plek om te wonen heeft: een fijn thuis!

Roeland van der Schaaf
Wethouder gemeente Groningen

1. De Woonvisie in vijf speerpunten

Groningen staat voor een forse opgave op het vlak van wonen. Die zit in de aantallen maar ook in de kwaliteit en toekomstbestendigheid van onze woningen en woonomgeving. Immers: alles wat we nu bouwen, zal de komende decennia mede de aantrekkelijkheid van onze gemeente bepalen. We doen er goed aan die forse opgave met liefde en aandacht te omarmen. Dat doen we aan de hand van vijf speerpunten.

In deze Woonvisie zetten we uiteen hoe we tegen de opgave aankijken, wat onze ambities zijn en hoe we aan de slag gaan. 'Wonen' staat daarin niet op zichzelf. Een sectorale aanpak brengt ons niet wat we willen. Vandaar dat we wonen nauw verbinden met thema's als leefbaarheid, openbare ruimte, leefomgeving, klimaat, natuur, gezondheid, betaalbaarheid en armoedebestrijding.

De woonomgeving van morgen krijgt volop aandacht in deze Woonvisie. Toch zorgt het 'nu' voor een extra uitdaging. Zo zijn de consequenties van de huidige coronacrisis nog niet goed te overzien. Maar een ding staat als een paal boven water: we kunnen het ons niet veroorloven dat de huidige omstandigheden leiden tot een nieuwe crisis op de Groninger woningmarkt, zeker daar we de naweeën van de vorige crisis nog altijd ondervinden. Het is van groot belang dat we tempo blijven maken. Dat doen we met aandacht en zo veel mogelijk met hulp van partners als de woningcorporaties.

Aan de hand van deze Woonvisie willen we vernieuwen en daar waar nodig een trendbreuk realiseren, of bevorderen dat deze ontstaat. Het is tijd voor meer publieke regie op de woningmarkt. Goede volkshuisvesting is een gemeentelijke zorg. Wij staan daarbij natuurlijk niet tegenover de markt. Wel is het de gemeente die bepaalt wat de kaders zijn waarbinnen de markt de ruimte krijgt.

1. Bouwen, bouwen en nog eens bouwen, maar wel met kwaliteit

De komende jaren groeit onze gemeente fors. Dat vraagt om heel veel extra woningen. Daar komt bij dat we nog een inhaalslag moeten maken ter compensatie van de lage productieaantallen uit de vorige crisis. Door meer te bouwen halen we de druk van de woningmarkt. We concentreren het woningbouwprogramma in onze ontwikkelgebieden Stadshavens, Meerstad en de Suikerzijde. Op onze eigen locaties versnellen we de ontwikkeling. We pakken de regie.

In de bestaande wijken gaan we aan de slag met de leefbaarheid. Binnen de wijkvernieuwing doen we ingrepen in de bestaande woningvoorraad. We maken van woonwijken leefwijken: goed gemengd, duurzaam en toekomstbestendig. Daarbij verbinden we het ruimtelijk en het sociaal domein. Ook de dorpen krijgen ruimte om woningen toe te voegen, passend bij de kwalitatieve behoefte.

Bij het realiseren van die woningen gaat het om veel meer dan aantallen. De kwaliteit vinden we van groot belang, zowel in de stedenbouw en als de openbare ruimte. We handhaven daarbij de strategie van de compacte stad met volop aandacht voor een hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimte. Zo investeren we in een gemeente waar iedereen graag wil (blijven) wonen: vandaag, morgen en overmorgen. Verder hebben we volop aandacht voor thema's als klimaat, ecologie en natuur. Met de manifestatie Natuurinclusief Bouwen geven we hier invulling aan.

2. Binden door samenwerking: het Woonakkoord

Voor ons als gemeente zijn de woningbouwcorporaties cruciaal. Het zijn bij uitstek de partijen die ook naar de langere termijn kijken. Daar komt bij dat zij in onzekere tijden anticyclisch kunnen investeren. Zo kunnen we de woningbouw gezamenlijk op gang houden. Met de Groninger corporaties maken we afspraken over de bouw van sociale huur en middenhuur. Bovendien zijn ze voor ons een belangrijke partner in de gebieds- en wijkontwikkeling. Landelijk beleid heeft evenwel gezorgd voor ingrijpend 'snoeiwerk' in de taken en financiën van de corporaties. Dat wordt wat ons betreft teruggedraaid.

Natuurlijk zijn de corporaties niet onze enige partner. Ook bouwers en ontwikkelaars spelen een belangrijke rol, net als, niet in de laatste plaats, de bewoners van onze gemeente. Met iedereen die in Groningen wil bouwen sluiten we het Woonakkoord. Hierin maken we duidelijke afspraken over nieuwbouw en wat we waar willen bouwen. Ook betaalbaarheid, wijkvernieuwing, kwaliteit en gebiedsontwikkeling krijgen een belangrijke plek in het Woonakkoord. We maken onderling bindende afspraken.

3. Publieke regie en sturing: een gemeente voor iedereen

Groningen wil een ongedeelde gemeente zijn waar iedereen een plek kan vinden. Daarom maken we werk van gemêleerde wijken die een afspiegeling zijn van onze inwoners. Toegankelijkheid tot de woningmarkt is voor ons essentieel. Dat betekent dat het (weer) meer mag gaan over volkshuisvesting en minder over 'markt'. Het is onaanvaardbaar dat een kleine groep mensen heel veel geld verdient aan het woningtekort van anderen. Om dit te keren laten we ons graag inspireren door de sterke volkshuisvestelijke traditie die Groningen mede heeft gemaakt tot wat het is.

Om dat voor elkaar te krijgen pakken we als gemeente de regie. We willen meer grip op de woningmarkt en op wat er in onze gemeente gebouwd wordt. Woningen moeten voor iedereen beschikbaar zijn en niet alleen voor mensen die dat kunnen betalen. Mensen met vitale beroepen als leraren, verplegers en politieagenten moeten ook in de stad kunnen wonen. Dat betekent dat we werk maken van voldoende betaalbare woningen: van sociale en middeldure huur tot goedkope koop. Via een campagne *Innovatief bouwen voor gezinnen* gaan we bovendien op zoek naar aantrekkelijke, stedelijke en meer compacte (gestapelde) woonmilieus voor gezinnen.

Natuurlijk kunnen we dat niet alleen. We hebben onze partners hard nodig. Daarnaast doen we een beroep op het Rijk. Zij hebben de sleutel in handen om gemeenten meer sturingsmogelijkheden te geven. Die lobby zetten we voort. Ondertussen doen we alles wat we kunnen om onze grip op de woningmarkt te versterken: van een actief gemeentelijk grondbeleid tot de inzet van een doelgroepenverordening en het verhuurverbod.

4. Groningen en de regio: verstedelijkingsstrategie

De Groninger woningmarkt staat niet op zichzelf. Ze heeft een directe relatie met dat wat er in de omliggende gemeenten gebeurt. Het schaalniveau van de regio is essentieel voor alles wat met onze woningbouw te maken heeft. Hetzelfde geldt voor opgaven op het vlak van energietransitie en mobiliteit. Daarom stellen we in regioverband een verstedelijkingsstrategie op waarin we integraal kijken naar de ontwikkeling van wonen, landschap, energie, transport, werk, klimaat en mobiliteit.

In die verstedelijkingsstrategie gaan we ook goed kijken naar wat we waar het best kunnen realiseren. Immers, lang niet in alle woonwensen kunnen (en willen) we in Groningen voorzien. Doe dat op de juiste plek en zo goed mogelijk, en werk zo aan diversiteit in wonen en woningtypologie op de schaal van de hele regio. Daarbij past ook een regionaal model van woonruimteverdeling.

5. Nieuwe focus op doelgroepen

In onze gemeente hebben we aandacht voor iedereen. Toch zijn er groepen die net iets meer zorg verdienen. Zo hebben we oog voor de groeiende groep (zorgbehoevende) ouderen in Groningen. Met hen en de woningcorporaties gaan we op zoek naar oplossingen die ook de doorstroming in onze wijken kunnen bevorderen. Via een manifestatie willen we nieuwe woonvormen voor ouderen verkennen en aanjagen (BouwOud). Daarnaast focussen we op een groeiende groep kwetsbare bewoners en hun woonbehoefte in combinatie met passende zorg en de juiste leefomgeving.

Ook hebben we aandacht voor hen die de ontwikkeling en/of het beheer van hun woning anders willen inrichten. Initiatieven van wooncoöperaties en collectief opdrachtgeverschap juichen we toe en gaan we ondersteunen. Deze alternatieve vormen van ontwikkeling kunnen zorgen voor een duurzame toevoeging van betaalbare woningen en een grotere diversiteit in woningtypologie. Bewoners veranderen zo van consument tot producent van hun woning en woonomgeving.

“Groningen moet
een rechtvaardige
en ongedeelde
gemeente blijven
waar iedereen
prettig kan wonen”

– reactie meedenksessies Woonvisie

2. Waarom een nieuwe Woonvisie?

Groningen is toe aan meer dan alleen een update van het huidige woonbeleid. We hebben een volledig nieuwe Woonvisie nodig. Waarom? Dat vertellen we in dit hoofdstuk.

Sinds het verschijnen van de vorige Woonvisie is veel veranderd. Amper vijf jaar geleden hadden onze woningbouwcorporaties nauwelijks ruimte om te investeren. Banken waren terughoudend bij de financiering van nieuwbouw. In de stad Groningen waren we naarstig op zoek naar nieuwe partners om onze wijken en buurten te versterken. We kwamen uit een periode waarin nauwelijks nieuwe woningen waren gebouwd. De effecten van de crisis ebden nog na. Jongerenhuisvesting was in de stad een belangrijk speerpunt. Daarnaast was betaalbaarheid al een belangrijk thema. “Groningen moet een rechtvaardige en ongedeelde stad blijven waar iedereen prettig kan wonen”, stelden we in 2015 in de Woonvisie *Wonen in Stad*.

De vlag hangt er tegenwoordig heel anders bij. Verkooptijden van koopwoningen zijn korter dan ooit en de woningprijzen zijn sterk gestegen. Woningen worden steeds vaker gezien als een belegging waarvan slechts een kleine groep de vruchten plukt. Zeker in de stad Groningen is de markt oververhit. (Oneerlijke) concurrentie, verdringing en het zoekraken van de verhouding tussen prijs en kwaliteit zijn het gevolg. Ondertussen blijft de druk op de sociale huurwoningvoorraad onverminderd hoog. De wachtlijsten zijn lang, ondanks het feit dat de nieuwbouw van de Groninger woningcorporaties weer op stoom is gekomen.

Een andere belangrijke ontwikkeling is de gemeentelijke herindeling. Haren en Ten Boer kregen er op 1 januari 2019 een stad bij en de ‘oude’ gemeente Groningen op haar beurt een handvol prachtige dorpen in een geweldig landschap. Ruim 233.000 inwoners telt onze gemeente nu. De enorme veelkleurigheid aan woonmilieus – van dorp tot stadswijk – maakt Groningen alleen maar interessanter. Deze nieuwe Woonvisie gaat dus over veel meer dan alleen de stad. Ook de dorpen in de voormalige gemeenten Ten Boer en Haren maken er volwaardig onderdeel van uit.

Voorts hebben we te maken met grote uitdagingen binnen het sociaal domein. Dan gaat het om de afbouw van intramurale plaatsen in de ouderenzorg, de toenemende vergrijzing en geestelijke gezondheidszorg, maar ook de uitstroom van jongvolwassenen uit jeugdhulpvoorzie-

ningen met een verblijfscomponent. Bovendien vragen andere doelgroepen om aandacht: van ouderen en andere zorgbehoevenden tot groepen mensen die bewust anders willen wonen en zelf de regie willen nemen over de ontwikkeling en/of het beheer van hun huis.

Tot slot kampen we met forse klimaatopgaven. Dat gaat om de transitie naar duurzame energie, maar ook om het klimaatbestendig en aantrekkelijker maken van onze leefomgeving. Perioden van hitte en droogte zullen veel vaker voorkomen. Daarnaast zullen we te maken krijgen met momenten waarop het juist veel natter is. Die extremen hebben direct invloed op onze woon- en leefomgeving: daar moeten we wat mee.

Natuurlijk zijn veel punten die we in de oude Woonvisie *Wonen in Stad* aanstipten nog altijd relevant – of zelfs relevanter geworden. Hetzelfde geldt voor de woonvisies van de voormalige gemeenten Haren en Ten Boer. Maar de veranderingen zijn te groot voor alleen een update van het huidige beleid. Vandaar dat we gekozen hebben voor een ambitieus nieuw woonbeleid waarin we voortbouwen op de thema's uit de omgevingsvisie *The Next City* en de inhoud van het *Coalitieakkoord 2019-2022: Gezond, groen, gelukkig Groningen*. Zo willen we weer grip krijgen op de markt en gaan we vol overtuiging werken aan een ongedeeld Groningen; een gemeente met een hoge leefkwaliteit waar iedereen een plek kan vinden.





3. De urgentie

We lopen in onze gemeente aan tegen een aantal grote opgaven. De urgentie is hoog: we moeten aan de slag. In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste uitdagingen op een rij.

Aanbod bepaalt de groei, vraag is er genoeg

Steeds meer mensen willen in Groningen wonen. Jong en oud, alleenstaand of samenwonend, zelfredzaam of zorgbehoevend: Groningen trekt hen allemaal. De woonbehoefte is divers en de variëteit aan doelgroepen groeit. Denk aan ouders waarvan de kinderen het huis uit zijn – de zogenaamde empty nesters. Of het aandeel internationale studenten en kenniswerkers van de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) en de Hanzehogeschool. En laten we ‘de zzp’ers’ niet vergeten; een groep waarbij de scheidslijn tussen wonen en werken steeds dunner wordt.

Illustratief voor de aantrekkingskracht van Groningen zijn de groeicijfers van onze gemeente. Waar de Nederlandse bevolking tussen 2010 en 2018 groeit met 3,7 procent ligt dat in onze gemeente op 8 procent. De groei van het aantal huishoudens in Groningen doet daar nog een schepje bovenop. Die staat voor de periode 2010 - 2018 op 11 procent. Dat het aantal huishoudens sneller toeneemt dan het aantal inwoners komt door gezinsverdunding. Alle prognoses laten zien dat de groei aanhoudt, zowel de absolute groei als de groei van het aantal huishoudens. Zo verwachten we voor 2018 - 2023 en 2023 - 2028 een groei van respectievelijk 7000 en 6800 huishoudens. We koersen daarmee als gemeente af op 240.000 tot 250.000 inwoners in 2028.

Om te kunnen voorzien in de woonbehoefte van al die (doel)groepen moeten we flink bouwen. Een inhaalslag is nodig om de lage aantallen nieuwbouw uit de crisis te compenseren. Zo kunnen we zoekende bewoners en nieuwe Groningers versneld een nieuwe woning bieden. Essentieel is wel dat we woningen bouwen die passen bij de vraag en de context van stad, wijk, buurt en dorp. Het gaat om de kwantiteit, de kwaliteit, het type woning en het woonmilieu. Die balans vinden we essentieel, zowel in nieuwe als bestaande wijken.

Wanneer we naar de cijfers kijken, zien we dat in de ‘echte stadswijken’ – de schil rond het centrum en de wijken van voor en vlak na de oorlog – de vraag naar grondgebonden woningen met 30 tot 40 procent vrij hoog is. Als we deze vraag naast de plannen voor deze wijken leggen, komen we niet verder dan een ruime 20 procent grondgebonden woningen. De afgelopen jaren laten zien dat ondanks dit verschil in percentages woningen goed verkocht en verhuurd worden.

Gestapeld of grondgebonden is slechts één van de overwegingen, naast woonkwaliteit en gewenst woonmilieu.

Wel naderen we een grens. Naarmate het aandeel appartementen verder oploopt, komen we snel op het punt dat groepen alsnog voor suburbaan of dorps wonen gaan kiezen. Hier ligt een uitdaging. Dat kan gaan om het verhogen van het aanbod grondgebonden woningen in de stad, maar zeker ook om het zoeken naar nieuwe typologieën waarmee we de vraag goed en verrassend kunnen beantwoorden. Want ook dat hoort bij een stad: diversiteit in woningtypologie. Met andere woorden: er is variatie nodig in de soorten woningen die in onze gemeente staan.

Druk op de kwaliteit van woningen en woonomgeving

In een groeiende gemeente wordt openbare ruimte steeds belangrijker. Heel veel mensen maken er gebruik van, zowel in de stad als in de dorpen. Dit wordt niet alleen veroorzaakt door meer woningen en extra inwoners. Ook de groeiende werkgelegenheid en het toenemende wegverkeer leggen druk op de openbare ruimte en de leefkwaliteit. Dat vraagt om strategische keuzes en alternatieve oplossingen. Denk bijvoorbeeld aan het stimuleren van gedeeld autobestuur en hoogwaardig openbaar vervoer op die plekken waar sprake is (of kan zijn) van intensieve woningbouw. Ook kunnen we anders nadenken over de manier waarop we bewegen door de stad. Veel gebeurt al te voet of op de fiets, maar dat kan altijd meer en beter. Bovendien kunnen we kritisch kijken naar het parkeren. De auto voor de deur hoeft echt niet overal een vanzelfsprekendheid te zijn.

Een goede relatie tussen ‘groen en stenen’ bepaalt in hoge mate de leefkwaliteit en de kwaliteit van de stad als geheel. Gezien de enorme druk op de woningmarkt willen we natuurlijk in een hoog tempo nieuwe woningen bijbouwen. Dit moet alleen niet gericht zijn op ‘zoveel mogelijk’ en op een hoog rendement. Bij dat hoge tempo moeten we waken over de kwaliteit en diversiteit van de woningen en de woonomgeving. Op eenzijdige woonmilieus en woningen van lage kwaliteit zit niemand te wachten.

Daarbij is het goed te beseffen dat we woningen niet alleen voor de komende tien jaar bouwen. Wat we nu doen zal decennia het aanzicht van onze stad en onze dorpen bepalen. Een gemeente waar alleen maar nieuwe appartementen van precies 50 m² worden aangeboden en waar het splitsen van gezinswoningen en andere ingrepen leiden tot minder diversiteit, willen we niet worden. Bouwen in Groningen betekent bouwen voor de langere termijn, met aandacht voor diversiteit, architectuur, kwaliteit en duurzaamheid. We streven naar klimaatbestendige woningen in een groene en hoogwaardige woonomgeving waarin steeds minder plek is voor de auto. Daarbij mag de relatie tussen prijs en kwaliteit niet verder onder druk komen te staan. Sterker nog, de kwaliteitsambities mogen wat ons betreft omhoog, zowel ten aanzien van de woning als de woonomgeving.

De energie- en klimaatuitdaging

Het klimaat verandert. De urgentie om ons aan te passen wordt ieder warm en droog jaar duidelijker. Dat we van het aardgas af moeten staat vast, helemaal in het licht van de aardbevingsproblematiek die onze provincie zo treft. Deze achtergrond maakt dat onze ambitie op het vlak van de energietransitie extra hoog is. Zo willen we in Groningen in 2035 volledig CO2-neutraal zijn. Dit werkt door op alle nieuwe woningen die we bouwen. Maar de grootste invloed heeft de energietransitie natuurlijk op de bestaande woningvoorraad.

Voor onze gemeente gaat het om een fors aantal woningen: zo'n 114.000. In de *Routekaart Groningen CO2-neutraal* is in beeld gebracht hoe we dat zouden kunnen halen. We willen dat het aardgasvrij maken van deze woningen zoveel mogelijk 'woonlastenneutraal' plaatsvindt. Dat betekent dat de ingrepen in principe niet moeten leiden tot een verhoging van de maandelijkse kosten voor de bewoners. We weten dat de huidige financieringsinstrumenten hier maar ten dele in voorzien. Grote groepen woningeigenaren kunnen – of willen – er geen gebruik van maken. Hier ligt nog een grote uitdaging.

Natuurlijk zitten de maatregelen ten aanzien van het klimaat in meer dan alleen van het aardgas af stappen. Ook warmere zomers en drogere winters hebben veel invloed op de woonomgeving. We zullen die hier meer op moeten inrichten. Dat betekent meer ruimte voor groen en water en minder stenige straten. Het *klimaatadaptief* maken van onze buurten, wijken en dorpen beschouwen wij als een absolute noodzaak. Bovendien is het een kans om in de slipstream van de klimaatadaptatie te werken aan een groene, aantrekkelijke, inclusieve en goed ontworpen leefomgeving.

Doelgroepen die extra aandacht nodig hebben

Hoewel veel mensen in Groningen moeite hebben met het vinden van een goede en betaalbare woning, zijn er groepen die we de komende jaren extra aandacht willen geven. Door de verhitte woningmarkt en veranderingen in de woonbehoefte is de druk hier extra hoog. We hebben het dan bijvoorbeeld over de 'dubbele vergrijzing'. Ouderen vormen al een relatief groot (en groeiend) aandeel van de Nederlandse bevolking, maar ondertussen komt de gemiddelde leeftijd ook steeds hoger te liggen. Dit zorgt dat de vraag naar passende woonruimte in een al even passende woonomgeving alleen maar zal toenemen. 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. Ondertussen wordt van ouderen verwacht dat zij een sociaal steunsysteem om zich heen ontwikkelen. Dit is een belangrijk aandachtspunt, dat natuurlijk mede ingegeven wordt door wat ouderen en andere generaties willen en wensen.

Verder stukt de uitstroom vanuit beschermd wonen. Dit geldt ook voor jongvolwassenen die op hun achttiende uitstromen uit jeugdhulpvoorzieningen met 24-uurs zorg. De beschikbaarheid van passende, betaalbare en kleinere woningen voor kwetsbare doelgroepen is in heel Groningen beperkt. Ook hier blijft het een uitdaging om aan te haken bij de specifieke woonwensen. Daarnaast verdienen (internationale) studenten blijvende aandacht: hun aantal zal de komende jaren blijven groeien. Bovendien zoeken we naar (flexibele) oplossingen voor gescheiden ouders, economische daklozen en mensen die om andere redenen even geen dak boven hun hoofd hebben.

“Kan die sociale
koopwoning weer
terug komen?”



4. Visie

Dat in Groningen grote opgaven liggen op het vlak van wonen is duidelijk. Maar vanuit welke houding gaan we op zoek naar oplossingen? En waar willen we over pakweg tien tot vijftien jaar staan? Dat vertellen we in dit hoofdstuk.

Groningen is voor iedereen

Een ding staat voorop: wij willen iedereen die in onze gemeente wil (blijven) wonen een plek bieden. Daar hoort een voortreffelijk woon- en leefklimaat bij: betaalbaar, duurzaam en van hoge kwaliteit. Meer dan ooit betekent dit dat we fors moeten investeren in onze gemeente. De opgave is groot en divers. Het gaat om mensen die aangewezen zijn op sociale huur, om ouderen met specifieke woonwensen, om een groeiende groep studenten en om (internationale) kenniswerkers. Ook betreft het gezinnen die in of nabij de stad willen wonen, nieuwe collectieven die anders willen wonen en de groeiende en diverse middengroep die zowel in de koop- als de huursector tussen wal en schip valt.

We omarmen de veelkleurigheid van onze (toekomstige) bewoners. Om aan hun woonwensen te voldoen, kijken we naar veel meer dan alleen nieuwbouw. Want alhoewel er duizenden nieuwe woningen nodig zijn in onze gemeente staat het grootste deel van de voorraad er al. Hier gaan we werken aan vitale wijken en dorpen met gezonde, gelukkige en zelfredzame burgers.

De laatste tijd merken we dat het een grote uitdaging is om Groningen van iedereen te laten blijven. We zien dat het verschil tussen een reeds schaarse sociale huurwoning en een woning op de vrije markt erg groot is geworden. Daarbij gaat het zowel om de vrije huur- als koopsector. Zeker de 'middengroepen' zijn de klos; een groep die overigens veel groter en diverser is dan de spreekwoordelijke onderwijzer, politieagent en verpleegkundige. Veel Groningers behoren tot 'het midden'. Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig om de hoge huur- of koopprijzen in de vrije sector te kunnen betalen. En als ze het al kunnen, zijn de woonlasten fors.

Wij zien het probleem van deze ontwikkeling en zetten alle zeilen bij om het tij te keren. We maken werk van een diverser woningaanbod en willen vergaande speculatie met vastgoed voorkomen. Zo willen we zorgen dat onze gemeente ook daadwerkelijk een plek blijft voor iedereen. Waar nodig zullen we de markt moeten bijsturen.

Meer dan een stad

Zeker na de herindeling is Groningen diverser dan ooit. In onze gemeente kun je in alle rust en ruimte midden in het groen wonen, maar ook vol in de dynamiek van de (binnen)stad. Alle wijken en dorpen hebben hun eigen karakter en cultuurhistorie. Zoals we de diversiteit van onze (toekomstige) bewoners omarmen, doen we dat ook met de veelkleurigheid van onze woonmilieus. Dit is een inspiratie om de juiste dingen op de juiste plek te doen. Zo willen we bestaande kwaliteiten versterken en de gemeente als geheel nog interessanter maken als woonplek voor iedereen.

Naast de diversiteit binnen de gemeentegrenzen maakt onze gemeente natuurlijk onderdeel uit van een groter geheel. We zouden dat het *daily urban system* van Groningen kunnen noemen. Dit gebied strekt zich uit van het Wad tot Midden-Drenthe. Elke dag komen uit de regio 180.000 mensen naar de gemeente Groningen om daar te werken, te studeren of om gebruik te maken van 'onze' voorzieningen. En ook andersom is dit het geval. Het is dan ook niet voor niets dat wij samen met onze buurgemeenten de regio beschouwen als een samenhangend geheel: sociaal, maatschappelijk, ruimtelijk en economisch.

Al sinds 1996 werken wij binnen het kader van de Regio Groningen – Assen nauw samen met onze buurgemeenten en de provincies Groningen en Drenthe, zeker ook op het vlak van wonen. Dat heeft ons allen veel gebracht en kan ons ook de komende jaren nog veel gaan brengen. Daarom willen we onze samenwerking verder versterken en uitbreiden. Voor veel opgaven vormt het schaalniveau van de regio de beste basis. Dan gaat het om energietransitie, mobiliteit en dus ook woningbouw. Afhankelijk van de inhoud van de verschillende opgaven en thema's zetten wij in op een passende en inspirerende samenwerking die ten goede komt aan de regio als geheel.

Sturen op de woningmarkt

Voor het bouwen van voldoende woningen van goede kwaliteit zijn we afhankelijk van onze partners: woningcorporaties, ontwikkelaars, (particuliere) beleggers, bouwers en niet in de laatste plaats de bewoners zelf. Draagvlak is nodig om woningbouwprojecten op een goede manier te laten landen en ook echt te laten aansluiten op de vraag. Een goede verstandhouding met al deze partijen doet natuurlijk al veel. Maar waar dit onvoldoende is, hebben we instrumenten nodig om onze visie en ambities toch te realiseren. Onze sturingsmogelijkheden als gemeente zijn echter beperkt.

Op eigen grond kunnen we het meest. Ook op het vlak van nieuwbouw hebben we aardig wat invloed. Maar binnen de geschetste context en uitdagingen vinden we dit niet voldoende. Daarom gaan we kijken of we bestaande instrumenten beter en slimmer in kunnen zetten.



Ondertussen gaan we op zoek naar nieuwe middelen en instrumenten waarmee we weer grip kunnen krijgen op de woningmarkt. We nodigen onze partners graag uit om hierover mee te denken. Samen kunnen we meer bereiken. Graag leren we van andere gemeenten die met vergelijkbare opgaven kampen. Met hen trekken we ook op richting Den Haag. In landelijk beleid ligt namelijk een belangrijke sleutel tot de oplossing van onze opgaven op de woningmarkt.

Leefkwaliteit en zeggenschap

Omgevingsvisie als uitgangspunt

Een goede, groene en gezonde leefomgeving is het speerpunt van onze omgevingsvisie The Next City. Leefkwaliteit is het samenbindende thema voor alles wat we doen. Groningen moet een plek zijn waar je graag bent. Een plek waar het prettig is om te wonen, te werken, te studeren, te ontspannen, op te groeien en oud te worden. Maar ook een plek waar je cultuur kunt snuiven en kunt genieten van groen en natuur. Zo'n leefklimaat gunnen we al onze bewoners. Bovendien is het essentieel om talent en bedrijvigheid naar Groningen te halen en vast te houden.

Die hoge leefkwaliteit is helaas geen vanzelfsprekendheid. Hij staat op veel plekken onder druk. Soms is dat het gevolg van de forse druk op de woningmarkt. Ook zijn er plekken die de laatste jaren onvoldoende aandacht hebben gekregen. Bovendien speelt in een deel van onze gemeente de aardbevingsproblematiek een rol. Extra aandacht is nodig. We zetten steviger in op de leefkwaliteit in onze gemeenten, anticiperen sneller en worden scherper in het herkennen van die plekken waar achteruitgang dreigt.

De gewenste hoge leefkwaliteit heeft ook een directe relatie met de forse toename van het aantal bewoners en bezoekers en de economische activiteit in onze gemeente. Dit vraagt om een goed evenwicht tussen functies, wensen en belangen. Dat geldt in de stad, maar zeker ook in onze dorpen. We moeten op zoek naar ruimte om de groei op te vangen. Dan gaat het om meer dan alleen woningen. Ook met groen en openbare ruimte komen we in onze groeiende gemeente tegemoet aan onze (toekomstige) bewoners. We doen dat slim en zorgvuldig, zodat de kwaliteit en de toegankelijkheid van de openbare ruimte erop vooruitgaat.

Nieuwe wijken

In de nieuwe wijken die we bouwen liggen volop kansen om hier invulling aan te geven. Op verschillende plekken doen we dit al, maar het kan altijd beter. De kwaliteitsambities mogen omhoog. Zo willen we werken aan mooie, duurzame, energiezuinige of zelfs energieproducerende wijken. Wijken rond knooppunten van openbaar vervoer, met autoluwe straten waar voetgangers en fietsers ruim baan hebben en we tegelijkertijd voldoende ruimte voor auto's bieden door te zoeken naar innovatieve vervoersconcepten en parkeeroplossingen.

We vinden het belangrijk om goed na te denken over wat we waar bouwen. Zo faciliteer je

groeit op de beste en meest duurzame manier. Keuzes hangen bijvoorbeeld samen met de doelgroepen, de kwaliteit en kansen van de bestaande woonmilieus en met strategische overwegingen over wat goed is voor de gemeente als geheel. Ook liggen er directe relaties met bereikbaarheid en openbaar vervoer en de manier waarop we onze mobiliteit in de toekomst vorm willen geven.

Waar en hoe mensen wonen is veelal bepalend voor de ontwikkeling van de mobiliteit. In algemene zin geldt: hoe meer woningen, hoe drukker. Dit is wel afhankelijk van het type woningen, de bewoners en de plek. Deze factoren bepalen in belangrijke mate de wijze waarop mensen zich verplaatsen. Zeker treinstations en HOV-haltes (HOV: hoogwaardig openbaar vervoer) zijn interessante plekken voor sterk stedelijke ontwikkelingen. Hier zal doorgaans een stuk compacter gebouwd worden, maar er moet ook ruimte overblijven voor publieke kwaliteit en groen. Juist dit zijn de plekken waar we door het hanteren van een lagere parkeernorm ruimte kunnen winnen.

Kansen in de wijken en dorpen

We willen natuurlijk ook onze bestaande wijken, buurten en dorpen klaarmaken voor de toekomst. Dan gaat het om de kwaliteit van de openbare ruimte, de diversiteit van het woningaanbod, opgaven op het vlak van klimaat en energie en de kwaliteit van de woningen. Daarnaast speelt nog een ander essentieel thema: veiligheid. Het aardbevingsdossier heeft een grote impact op onze gemeente, en dan vooral op de dorpen aan de oostzijde ervan. Dit werkt direct door op de leefkwaliteit van onze inwoners. Veiligheid is een primaire levensbehoefte. We vinden het een belangrijke basis voor de leefkwaliteit in onze gemeente. Daarom hebben we extra aandacht voor de impact en de complexiteit van het aardbevingsdossier. Juist op deze plekken is het belang van gezamenlijke gebiedsvisies met ruime zeggenschap van de bewoners extra groot.

Van woonwijk naar leefwijk

Door de ontwikkelingen in de zorg zullen meer mensen langer zelfstandig in hun eigen woonomgeving blijven wonen; mensen die op de een of andere manier zorgbehoevend zijn. Dit vereist niet alleen een goede ondersteuning op het gebied van zorg en welzijn. Het gaat ook om een geschikte woning en een woonomgeving waar iedereen zich prettig voelt: een omgeving die sociaal veilig is en toegankelijk voor jong en oud, met en zonder beperkingen. Woonwijken waar mensen met een verschillende achtergrond elkaar kunnen ontmoeten, waar mensen samen gebruik maken van de voorzieningen die in de wijk worden aangeboden. Kortom: we willen van *woonwijken* naar *leefwijken*.

Eigenaarschap en zeggenschap zijn eveneens zwaarwegende thema's. Verbondenheid met de directe leefomgeving vinden we belangrijk. We ondersteunen nieuwe vormen van projectontwikkeling en de vorming van wooncoöperaties. Hetzelfde geldt voor het opstellen van gezamenlijke dorps- en wijkplannen waarin we de bewoners vanaf het begin meenemen. Ook zullen we meer ruimte gaan bieden voor gezamenlijke ontwikkeling: collectief en particulier opdrachtgeverschap.





**HIER
GROEIT
GROENEWEI**

de stad
meetslan.nl

5. Woonagenda

Nu we weten wat de opgaven zijn en vanuit welke visie en grondhouding we op zoek gaan naar oplossingen, zetten we in de woonagenda op een rij wat we gaan doen. En vooral ook hoe we dat gaan doen.

De woningmarkt in Groningen functioneert nog steeds op de traditionele manier. De gemeente faciliteert de ontwikkeling van woningen via bestemmingsplannen en vergunningen – en soms als grondeigenaar. Ontwikkelaars ontwikkelen en bouwen en corporaties zorgen voor sociale huurwoningen. De huidige woningmarkt kent evenwel talloze uitdagingen die we als gemeente niet ‘traditioneel’ en zeker niet alleen op kunnen lossen. De ruimte om te bouwen is beperkt. We moeten goed nadenken over wat we waar bouwen en hoe we zorgen dat er ook voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd. We gaan hier als gemeente meer regie in nemen en zetten ondertussen vol in op samenwerking met onze partners: van corporaties en ontwikkelaars tot nieuwe initiatieven en natuurlijk de inwoners van onze gemeente.

Groei faciliteren

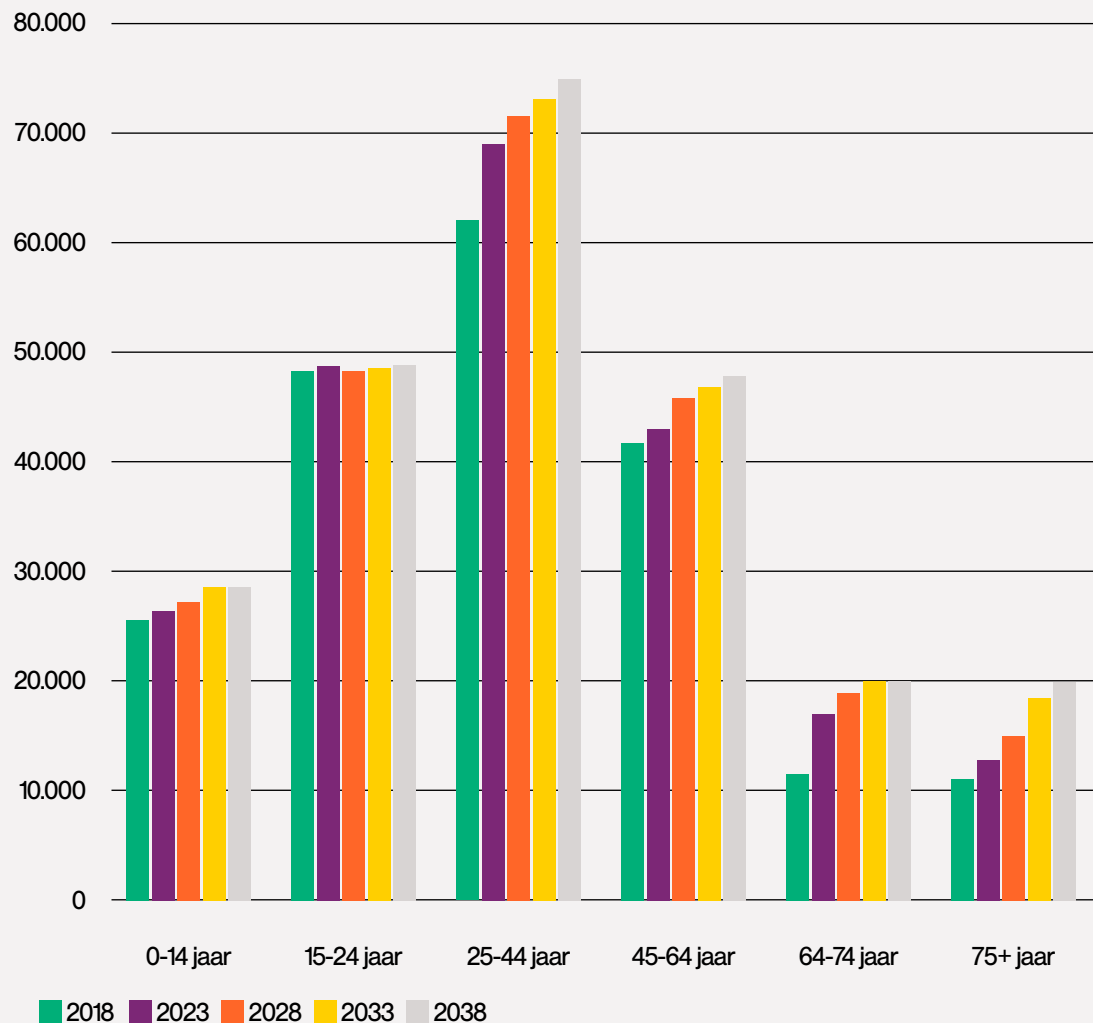
Alle prognoses laten zien dat Groningen de komende jaren flink blijft groeien. Als gemeente koersen we af op 240.000 tot 250.000 inwoners in 2028. Naast het totale aantal inwoners zit er ook forse groei in het aantal huishoudens. Dit is onder meer het gevolg van de samenstelling van onze bevolking – veel jongeren – en van gezinsverdunding. Zo verwachten we voor de periode 2018 - 2023 en 2023 - 2028 een groei van respectievelijk 7000 en 6800 huishoudens. Dit alles betekent dat we tot 2030 rekening moeten houden met de bouw van zeker 15.000 tot 20.000 extra woningen.

Natuurlijk zijn we ons er op het moment van schrijven van bewust dat de wereld er door de coronacrisis opeens heel anders uitziet. We beseffen dat dit effect kan hebben op bovengenoemde prognoses. Die zijn immers gebaseerd op bestaand woonbehoefteonderzoek en de stand van de huidige woningmarkt. Wat betekent de huidige crisis bijvoorbeeld voor de groei van het aantal internationale studenten en de inkomensontwikkeling van de huishoudens in onze gemeente? Dat is een belangrijke kwestie.

Fig. 1 Prognose groei aantal huishoudens gemeente Groningen

	2018	2023	2028	2033	2038	Prognose groei 2018 - 2028	Prognose groei 2028 - 2038
Aantal huishoudens scenario laag	136.250	142.400	146.120	148.760	150.360	9.870	4.240
Aantal huishoudens scenario hoog	136.250	145.730	151.140	155.480	158.760	14.890	7.620

Fig. 2 Bevolkingsprognose per leeftijdsklasse



Het is denkbaar dat er de komende jaren een grotere vraag bij de corporaties komt te liggen. Anticyclisch bouwen en ontwikkelen wordt dan een belangrijk aandachtspunt, ook voor ons als gemeente. Toch zal dit weinig afdoen aan wat ten grondslag ligt aan deze Woonvisie. Immers, aan de hand van dit document bouwen we niet alleen aan de stad van vandaag en morgen maar ook aan die van 2028, 2038 en verder. Wel maakt de huidige coronacrisis onze jaarlijkse update van het Meerjarenprogramma Wonen belangrijker. Hierin blikken we periodiek terug, monitoren we actuele ontwikkelingen en toetsen we onze plannen aan de realiteit. En waar nodig stellen we onze ambities en verwachtingen bij.

Woondeal

In het licht van de huidige druk op de woningmarkt en de voorspelde groei van Groningen moet de bouwproductie stevig omhoog. Als gemeente werken we intensief samen met het Rijk om de gewenste aantallen te kunnen halen. De afspraken zijn vastgelegd in de Woondeal die we in januari 2019 ondertekenden. De Woondeal gaat over het versnellen van de woningbouw, over specifieke versnellingslocaties, over de beschikbaarheid van betaalbaar woningaanbod en over de aanpak van excessen die het gevolg zijn van de huidige krapte op de woningmarkt. Rijk en gemeente willen de productie versnellen naar circa 8000 woningen in 2023. In de periode tot 2030 komen daar nog pakweg 12.000 woningen bij.

Voor het opvangen van de groei zijn op de kortere termijn vooral Stadshavens, de Suikerzijde, Meerstad en wijkvernieuwingswijk Selwerd in beeld. Voor Stadshavens en de Suikerzijde hebben we een experimenteeraanvraag ingediend bij het Rijk. Op basis van de Crisis- en Herstelwet wordt het op de genoemde plekken mogelijk om flexibeler met bestemmingsplannen om te gaan. Dit maakt dat er sneller gebouwd kan worden. Deze experimenteerstatus levert een tijdwinst op van minstens een half jaar. We krijgen bij het opstellen van business cases voor de bouwopgave ondersteuning van het Expertteam Woningbouw van het ministerie. Daarnaast wordt hier al voorgesorteerd op het toekomstige omgevingsplan dat het bestemmingsplan vervangt als de nieuwe Omgevingswet in werking treedt.

In de Woondeal is naast het vergroten van de bouwproductie ook aandacht voor de leefbaarheid in onze wijkvernieuwingswijken, waaronder dus Selwerd. Ook kunnen we door de Woondeal snel profiteren van een aantal door het Rijk genomen maatregelen. Zo komen projecten in aanmerking voor een bijdrage uit een fonds voor binnenstedelijke transformatie van, bijvoorbeeld, oude bedrijventerreinen. Ook kunnen woningcorporaties met het wetsvoorstel Maatregelen Middenhuur makkelijker woningen voor middeninkomens bouwen.

Verstedelijkingsstrategie

Een van de afspraken voor de lange termijn betreft het opstellen van een verstedelijkingsstrategie, ofwel een integrale langetermijnstrategie voor wonen, werken, bereikbaarheid en leefbaarheid. Dit pakken we samen met onze regionale partners op. De focus zal liggen op het gebied van de Regio Groningen – Assen, al houden we onze ogen open voor de ontwikkelingen in de

schil rond de regio. In de verstedelijkingsstrategie krijgen verschillende groeimodellen een plek. De tijdshorizon is 2040. De cijfers aangaande de te verwachten woningvraag tot 2040 zijn al beschikbaar. Grofweg gaat het om 35.000 woningen voor de regio als geheel.

De modellen van de verstedelijkingsstrategie worden nadrukkelijk integraal van aard. Ze gaan over wonen, maar net zo goed om de relatie met landschap, energie, transport, werk, klimaat en mobiliteit. Specifiek richt de strategie zich op dat deel van de woningvraag waar nog geen locatie voor gevonden is. De eerste contouren van de strategie worden in 2020 vastgesteld. Daarna volgt nadere uitwerking.

Wat moeten we bouwen?

Als we de opgave onder de loep nemen, zien we dat wat betreft de huurvoorraad de komende jaren extra appartementen en – in wat mindere mate – eengezinswoningen nodig zijn. De appartementenvraag is sterk afkomstig van jonge één- en tweepersoonshuishoudens en ouderen die de voorkeur geven aan een stedelijk woonmilieu.

Wat betreft de koopvoorraad zien we een sterke vraag naar eengezinswoningen, zowel rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen als vrijstaande woningen. Deze vraag is afkomstig van jonge huishoudens (gezinnen) die door willen stromen naar een ruimere woning met tuin. Vóór de gemeentelijke herindeling was dit een groep die relatief vaak de stad (en daarmee de gemeente) verliet en koos voor een ruime, grondgebonden woning in een meer dorps woonmilieu. Door de herindeling zijn deze woonmilieus nu ook volop beschikbaar in de nieuwe gemeente Groningen.

Als we deze vraag vertalen naar onze woonmilieus zien we dat de binnenstedelijke vraag vooral betrekking heeft op appartementen in de koop- en (sociale) huursector en in mindere mate op rijwoningen uit de koopsector. Als we wat opschuiven naar het stedelijk woonmilieu zien we een vergelijkbaar beeld, al ligt het accent hier meer op grondgebonden huur- en koopwoningen.

In de substedelijke kernen neemt de vraag naar koopwoningen duidelijk toe. Het gaat om rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Ook in het centrum-dorpse woonmilieu is de vraag sterk gericht op koopwoningen. Daarnaast is er een vraag naar passende appartementen voor ouderen. In de dorpse en landelijke woonmilieus bestaat de vraag hoofdzakelijk uit wat ruimere koopwoningen: twee-onder-een-kap en vrijstaand.

Fig. 3 Indicatie gewenste woningcategorieën

Woningcategorieën	Aantal
Appartementen sociale huur	2.250 - 2.500
Appartementen huur overig	1.250 - 1.500
Appartementen koop	2.250 - 2.500
Eengezinswoningen sociale huur	800 - 850
Eengezinswoningen huur overig	400 - 450
Rijwoningen koop	3.500 - 4.000
Twee-onder-een-kapwoningen koop	2.000 - 2.250
Vrijstaande woningen koop	1.000 - 1.250

Bouwen in de stad

Het overgrote deel van de nieuwe woningen gaat landen in bestaand stedelijk gebied. Ontwikkelzones als Stadshavens, de Reitdiepzone en de Suikerzijde spelen de hoofdrol. Andere binnenstedelijke locaties zijn onder andere Kempkensberg/Engelse Park, de ALO-locatie, Europapark, het Ebbingekwartier en de Oosterhamrikzone. Naast de binnenstedelijke locaties richten we ons op De Held en Meerstad. Deze stadsdelen zullen vooral gaan voorzien in de vraag naar grondgebonden woningen. In de nieuwe plannen gaan groen en leefkwaliteit een veel grotere rol spelen dan voorheen. In ontwikkelgebieden als de Suikerzijde en Meerstad is het toevoegen van grootschalig groen een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling.

Verder zoeken we naar ruimte in de wijkvernieuwingswijken en brengen we nieuwe locaties in kaart. Dit is nodig om een impuls te geven aan de sociale voorraad. Bovendien zoeken we extra plek voor (middel)dure huur- en voor koopwoningen. Binnen die laatste categorie vallen nadrukkelijk ook collectief particulier opdrachtgeverschap en (andere) nieuwe ontwikkelvormen. Ook in de wijken en in de bestaande stad leggen we meer dan ooit de nadruk op groen en leefkwaliteit.

De uitdaging is de komende jaren gemiddeld een woningbouwproductie van 1500 woningen te realiseren. In 2019 realiseerden we er circa 1800, een record als we dat afzetten tegen de productie van de afgelopen jaren. Voor 2020 verwachten we meer woningen, ruim 2000, en voor 2021 zelfs ruim 3500 woningen. Het gaat hier om concrete projecten waarvoor deels al vergunningen verleend zijn of uitwerkingen gemaakt zijn en om potentiële projecten zonder concrete plannen. De kans is reëel dat een deel van de piek in 2020 zich nog verspreidt over de jaren 2021 en 2022. Met deze aantallen mogen we met recht spreken van een inhaalslag. Goed om te vermelden: een groot deel van deze woningen bestaat (nog) uit woningen voor jongeren.

Toevoegen sociale huur en middenhuur

Een ongedeelde gemeente vraagt allereerst om investeringen in gemeenschappen en sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Maar ook vanuit woningdifferentiatie kunnen we wat doen. Daarom zetten we, zeker in de stad, in op het toevoegen van sociale en middeldure huurwoningen op plekken waar het aandeel huurwoningen nu lager is dan het stedelijk gemiddelde. Het kan dan gaan om nieuwbouw of transformatie van bestaande woningen. Bij het toevoegen van sociale huurwoningen blijft het uitgangspunt de kwantitatieve opgave: 200 tot 240 woningen per jaar. Bij het toevoegen van woningen geven we een beweegrichting voor het gewenste woonprogramma mee, bijvoorbeeld meer sociale huurwoningen of juist middenhuur of goedkope koop.

Voor een aantal gebiedsontwikkelingen zijn al afspraken gemaakt over het aandeel sociale huur. Zo wordt voor De Held uitgegaan van minimaal 30 procent, voor de Suikerzijde en Stadshavens van 15 procent en voor Meerstad 10 procent of meer. Voor wat betreft Meerstad ligt de focus op de Verlengde Eemskanaalzone, die onderdeel uitmaakt van het totale ontwik-

kelingsgebied Meerstad. We beschouwen de genoemde percentages als een ondergrens. Dat betekent dat we willen kijken of we binnen de financiële mogelijkheden meer sociale huur kunnen toevoegen.

Ook gaan we bekijken of we anders kunnen faseren binnen plannen als die voor de Suikerzijde. Zo kan het mogelijk (en nodig) zijn om al in de eerste fase van het project samen met de corporaties meer sociale huur en middenhuur toe te voegen. Voor de langere termijn kan gekeken worden of uitruil van grond kan plaatsvinden, waardoor in gebieden met veel bestaande sociale huur het aandeel kan worden vermindert en het aandeel in de Suikerzijde kan worden verhoogd. Hiervoor gaan we met de corporaties een strategie ontwikkelen.

Bovenstaande percentages komen niet uit de lucht vallen. De programmering is gebaseerd op de bestaande verhoudingen in de stadsdelen en de relatie met de omliggende wijken. Zo is De Held 3 een logische plek om meer sociale huur toe te voegen. In de aangrenzende wijken Gravenburg en Reitdiep staat nu weinig sociale huur. Met de een investering in De Held kan de balans op het niveau van het totale stadsdeel beter worden. Stadshavens ligt aan de oostkant van de stad, naast de Oosterparkwijk die al voorziet in een hoog aandeel sociale huur. De focus ligt in Stadshavens daarom meer op de middengroepen. Eenzelfde verhaal gaat op voor de Suikerzijde en de relaties met Vinkhuizen en Hoogkerk.

Voor de overige delen van de gemeente geven we voor nieuwe ontwikkelingen een 'relatieve beweegrichting' mee. Uitgangspunt van deze relatieve beweegrichting is het gemiddelde aantal sociale huurwoningen op het niveau van de gehele gemeente. In het zuiden van Groningen zien we graag een toename van het aantal sociale huurwoningen. Dit is de plek waar het aandeel sociale huurwoningen onder het gemeentelijke gemiddelde ligt. De kans is groot dat we hier bij een ontwikkeling vragen om het toevoegen van een hoog percentage sociale huur. Wel blijft het essentieel hoe en op welk niveau we interactie en diversiteit aan woningbouwsegmenten gaan organiseren. Gaat het om een bouwblok of zijn het twee losse straten? Hierin spelen stedenbouw en architectuur een zeer belangrijke rol. Maatwerk is de insteek, op het niveau van buurt en straat.

Het uitgangspunt is om bovenstaande plannen en ambities samen met de corporaties uit te werken en te concretiseren. Dan gaat het zowel om de sociale huur als de middenhuur. In goed overleg met de corporaties willen we daarbij per wijk en stadsdeel duidelijkheid geven over programmatische, maar zeker ook stedenbouwkundige en architectonische kaders.

Fig. 4 Beweegrichtingen sociale huur

Toelichting kaart aan de hand van twee voorbeelden

In het zuiden van Groningen liggen kansen voor het toevoegen van sociale huurwoningen. Dit deel van de gemeente kent nu een plek met een relatief hoog aandeel sociale huur: De Wijert Noord. Hier is het op peil houden of het licht laten afnemen van het aandeel sociale huur voorstelbaar. Toevoeging van met name middenhuur kan hier ten goede komen aan de diversiteit van de wijk. Elders in 'Groningen-Zuid' is juist een toevoeging van sociale huur gewenst, zoals in Helpman en Haren.

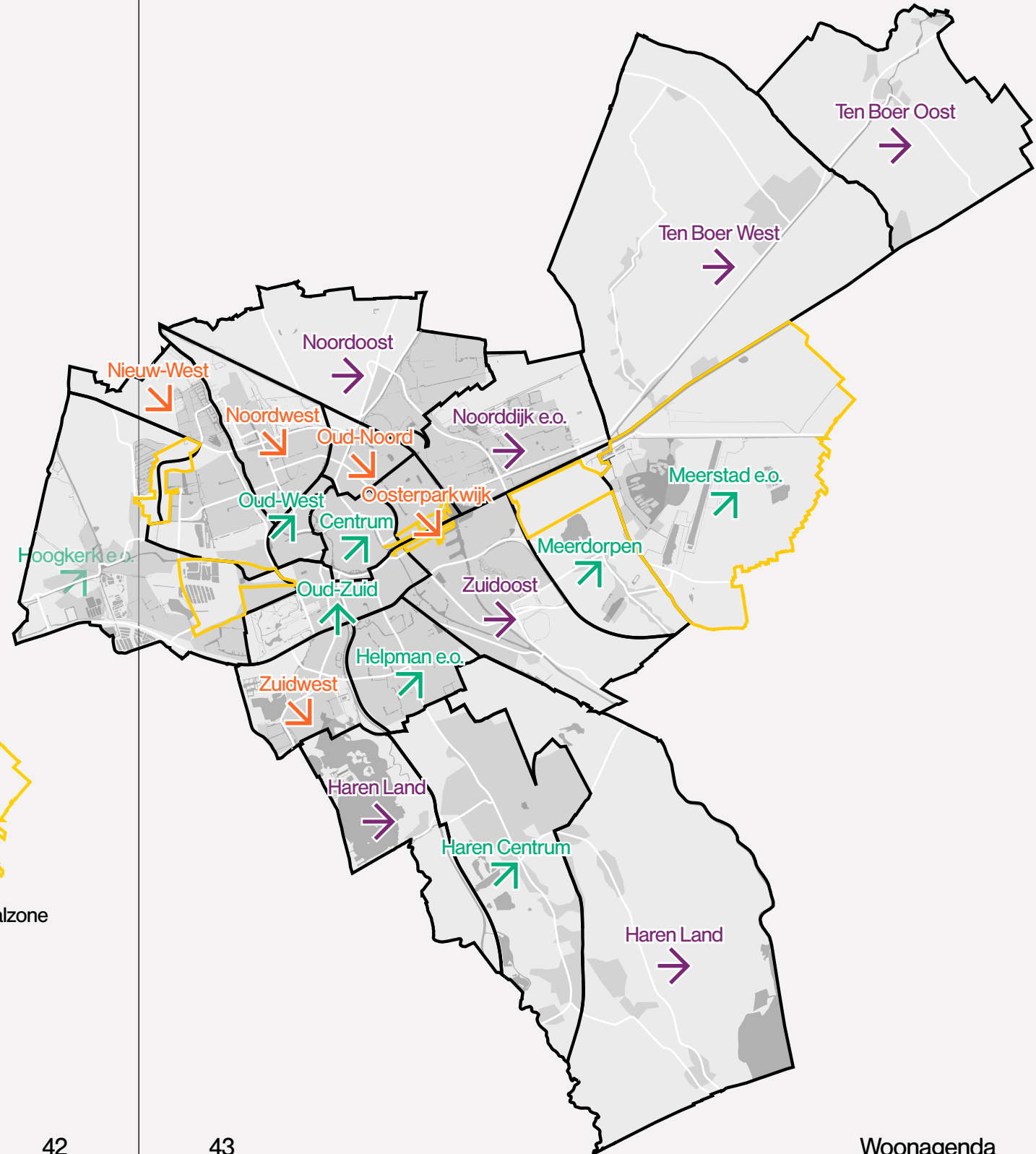
Op de kaart is duidelijk te zien dat Selwerd veel sociale huurwoningen telt. Vanuit de wijkvernieuwing voegen we hier middenhuur en goedkope koopwoningen aan toe. De netto groei van het aantal sociale huurwoningen vindt niet plaats in Selwerd. We geven hier juist andere doelgroepen een plek. De groei moet plaatsvinden in het zuiden van Groningen en in nieuwe ontwikkelgebieden zoals de Suikerzijde, Meerstad en Stadshavens.

Legenda beweegrichting sociale huur

-  Gelijk blijven
-  Toenemen
-  Licht afnemen

Legenda ontwikkellocatie's

-  De Held
30%
-  Meerstad/
Verlengde Eemskanaalzone
10 of >10%
-  Suikerzijde
15%
-  Stadshavens
15%





Ruimte in de dorpen

In onze dorpen zien we een verandering van de bevolkingssamenstelling: het aantal ouderen groeit. Ook zien we meer eenpersoons- en kleinere huishoudens en een afname van het aantal gezinnen. In Haren herkennen we bovendien een opgave in de sociale huur. Deze willen we samen met de corporaties invullen. In mindere mate geldt dit ook voor Ten Boer. Verder krijgen we vanuit diverse kleinere dorpen in onze gemeente regelmatig de vraag hoe we beter aan kunnen sluiten op de plaatselijke woonwensen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de toevoeging van enkele nieuwe woningen, gericht op starters en op ouderen die toe zijn aan een toekomstbestendiger en vaak ook kleiner huis. In sommige gevallen zijn er al concrete initiatieven.

Een kwalitatieve impuls is voor vrijwel alle dorpen in onze gemeente van belang. Het zorgt dat mensen in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen, in een woning die past bij hun vraag en woonwens. Een kwalitatieve impuls kan ook kwantitatieve gevolgen hebben: meer nieuwe woningen in een dorp. Hoewel hier op sommige plekken ruimte voor is, willen we wel waken over het karakter van de dorpen. Ook de kwantitatieve woningbehoefte in de toekomst speelt een rol. Daarom maken we steeds een afweging tussen de kwantitatieve en kwalitatieve vraag.

Concreet betekent dit dat we ruimte willen bieden voor goede initiatieven, passend bij de vraag, de schaalgrootte en de uitstraling van een dorp. Nieuwe woningen moeten in ieder geval bijdragen aan de acute woonvraag vanuit het dorp, bijvoorbeeld voor starters. Ook het bevorderen van de doorstroming vinden we belangrijk, bijvoorbeeld door middels de toevoeging van woningen voor ouderen gezinswoningen vrij te laten komen. Tot slot vinden we het van belang dat de vernieuwing positief doorwerkt: het hele dorp moet er beter van worden.

Oplossingen kunnen ook liggen in de transformatie van bestaande woningen en, zodoende, de creatie van nieuwe woningtypen. Zo valt te denken aan het splitsen van grotere boerderijen of het toevoegen van een of meerdere woningen in de schuur van grote woningen. Een voorwaarde hiervoor is dat dergelijke transitie altijd passen bij het dorp: stedenbouwkundig, architectonisch, landschappelijk en qua schaal. Zo willen we het karakter van de dorpen bewaken, en als het kan zelfs versterken.

Regio Groningen – Assen

De gemeenten in Regio Groningen – Assen werken al sinds 1996 samen aan een gezonde en goed functionerende regionale woningmarkt, een grote variatie aan kwalitatief hoogwaardige woonmilieus en het beperken van onderlinge concurrentie. Dit is vastgelegd in regionale woningbouwafspraken waarin we rekening houden met een palet aan woonmilieus. Juist met elkaar moeten we de opgave beslechten, als gemeente zelf lossen we niet alles op. Waar de stad kan voorzien in de behoefte aan stedelijk wonen is het ommeland van belang bij het zoeken naar een passende betaalbare gezinswoning. Naast onze eigen prognoses doen we ook in de regio marktonderzoek.

Innovatief bouwen en manifestaties

Naast de vraag naar appartementen zien we dat ook de belangstelling voor gezinswoningen sterk toeneemt. Steeds meer huishoudens willen in of nabij het centrum wonen – maar dan wel in een passende woning die ruimte biedt aan een gezin. Deze doelgroep zoekt stedelijkheid in de luwte. We vinden dit een interessante opgave en gaan op zoek naar andere woonvormen waar op een innovatieve manier gebouwd kan worden, juist op die locaties waar geen standaard gezinswoning ‘past’.

Ook ten aanzien van andere doelgroepen gaan we graag op zoek naar een (stedelijk) alternatief: van rijwoningen tot twee-onder-een-kappers. Zo willen we het aanbod interessanter maken en op een verrassende manier inspelen op de vraag. Dat gaat van bijzondere nieuwe woonvormen voor ouderen tot woningen die veel beter inspelen op woonwerk-combinaties. Die innovatie zit niet alleen in het type woning: graag gaan we op zoek naar een vernieuwing in de wijze *waarop* woningen ontwikkeld worden.

Groningen heeft een mooie traditie om dit soort vernieuwingen te agenderen en concreet te maken. Denk aan manifestaties als Intense Laagbouw, BouwJong! en Wonen in Stads-hart. Ook in de komende jaren willen we dit middel inzetten als katalysator. Wel zoeken we naar een vernieuwing van het instrument. De resultaten moeten niet alleen agenderend en onderzoekend zijn, maar ook echt snel doorwerken naar de praktijk. De manifestatie moet een middel zijn om nieuwe ontwikkelingen te versnellen en interessante initiatieven concreet te maken.

Afspraken met onze partners

Om de uitdagingen in de woningmarkt succesvol op te kunnen pakken hebben we onze partners hard nodig. Daarom gaan we met marktpartijen en corporaties in gesprek over een betere balans en een hoge(re) woonkwaliteit in onze gemeente. Ook maken we duidelijke afspraken met elkaar.

Woningcorporaties

De Rijksoverheid heeft de ‘markttoets’ versoepeld. Daardoor mogen woningcorporaties zich ook weer bezighouden met middenhuur. Met de Groninger woningcorporaties werken wij al intensief samen. Zo maken we afspraken over het toevoegen van sociale woningbouw. In het nog op te stellen ambitiekader willen we dit ook gaan doen voor de middenhuur.

Samen met de corporaties onderzoeken we ook hoe we meer kunnen sturen op de verdeling van sociale huurwoningen. De afgelopen periode zijn al de nodige pilots uitgevoerd. Zo hebben we gekeken hoe we meer en beter kunnen sturen op het toewijzen van vrijkomende gezinswoningen. In 2020 moeten de pilots leiden tot een aangepast ‘woonruimteverdeelsysteem’.

We zien verder mogelijkheden om samen met de corporaties op wijk- en buurniveau te werken aan een ongedeelde gemeente. Daar waar corporaties woningen verkopen, kan dat ten goede komen van middengroepen: de mensen die nu vaak tussen wal en schip vallen. Hier liggen kansen voor wooncorporaties of slimme combinaties met de markt. Andersom willen we corporaties de ruimte geven om elders in de stad de sociale voorraad op peil te brengen, bijvoorbeeld in nieuwe ontwikkelingsgebieden. Zo snijdt het mes aan twee kanten.

Woonakkoord

In het Woonakkoord gaan we met marktpartijen en corporaties afspraken vastleggen over het versnellen van de woningbouwproductie, het aanbod van voldoende betaalbare woningen, ruimtelijke kwaliteit, doorstroming en de ambities van een ongedeelde gemeente. Ook groen en leefkwaliteit krijgen hierin een belangrijke plek. Steeds meer marktpartijen zijn bereid hun bijdrage te leveren. We willen met hen bijvoorbeeld in gesprek over lagere huren en andere soorten van rendement. Dat kan gaan over simpelweg minder rendement, maar ook over investeringen op een langere termijn die betrekking hebben op meer dan alleen een geldelijke waarde.

Wel hebben marktpartijen behoefte aan duidelijkheid. Door als gemeente meer de regie te nemen en aan de voorkant programmatisch, typologisch en op kwaliteit te sturen, kunnen wij hen die duidelijkheid bieden. Hierdoor hoeft veel minder onderhandeld te worden over randvoorwaarden en het programma. Tussentijdse ‘verrassingen’ blijven uit, bijvoorbeeld over het alsnog toevoegen van sociale huur en middeldure huur. Dit kan ook positief uitwerken op de snelheid van ontwikkelen.

Door goede afspraken met elkaar te maken, kunnen we wellicht ook kijken naar de uitruil van grondposities. Op deze manier kunnen we beter sturen op het juiste programma op de juiste locatie en daardoor op de versterking van bestaande woonmilieus. Verder levert dit een bijdrage aan de ambities van een ongedeelde gemeente, zeker als we hierdoor sociale huur kunnen toevoegen op plekken waar we als gemeente geen grondposities hebben. Na de zomer van 2020 starten we met het opstellen van het Woonakkoord. Het doel is om nog in hetzelfde jaar de afspraken te bekrachtigen.

Sturen op wat we bouwen

Met een doelgroepenverordening kunnen we sturen op het soort nieuwbouwwoningen dat in onze gemeente gerealiseerd wordt: van sociale huur- en koopwoningen tot middeldure huur en particulier opdrachtgeverschap. In het coalitieakkoord noemen we op het vlak van sociale huur al percentages. We zetten daarbij vooral in op het halen van de kwantitatieve doelstelling van netto 200 tot 240 nieuwe sociale huurwoningen per jaar. Vergelijkbare doelen gaan we stellen voor middeldure huur- en goedkope en middeldure koopwoningen.

Daar waar we grondeigenaar zijn, nemen we in de overeenkomsten met ontwikkelaars het gewenste woningbouwprogramma op. Ook bij herontwikkeling van locaties kunnen we in veel gevallen het gewenste programma vastleggen. Op plekken waar we zelf de grond niet bezitten en het niet gaat om herontwikkeling van een locatie kunnen we alleen vrijblijvend afspraken maken.

Het uitgangspunt bij gebiedsontwikkelingen is dat we in principe in goed overleg met ontwikkelende partijen tot een gewenst woningbouwprogramma komen. Wanneer dit niet lukt, gebruiken we de doelgroepenverordening om dit af te dwingen. Met dit instrument heeft de gemeente een wettelijke basis om via het bestemmingsplan – en straks via het omgevingsplan – dwingend(er) te sturen op de realisatie van bepaalde categorieën woningen, ook als wij geen grondpositie hebben. Dit kan alleen bij nieuwbouw; bij bestaande bouw kunnen we de doelgroepenverordening niet inzetten.

Een doelgroepenverordening kan afhankelijk van de krapte op de woningmarkt ingezet worden. Die krapte kan betrekking hebben op de gemeente als geheel of op een bepaald gebied. In het bestemmingsplan kunnen we bijvoorbeeld vastleggen dat 30 procent van de te ontwikkelen woningen in een plangebied een sociale huurwoning moet zijn en 20 procent een sociale koopwoning. Ook andere categorieën kunnen we opnemen, zoals middeldure huur of particulier opdrachtgeverschap.

Gemeentelijk Ontwikkelbedrijf

Met de oprichting van een Gemeentelijk Ontwikkelbedrijf kunnen we vanuit het collectieve belang meer grip op de ontwikkeling van vastgoed krijgen. Een van de belangrijkste opgaven voor een dergelijk ontwikkelbedrijf is het ondersteunen en faciliteren van nieuwe ontwikkelvormen en andere investeringsvormen waarvan de focus veel meer ligt op de effecten op de langere termijn. Daarbij is het uitgangspunt niet dat de gemeente geld gaat verdienen aan een ontwikkelbedrijf. Het doel is het op gang houden van de woningbouw en de creatie van maatschappelijke meerwaarde. Bovendien is het een instrument om een stimulans te geven aan ontwikkelingen die de markt laat liggen.

Een Gemeentelijk Ontwikkelbedrijf kan ook een rol spelen in het stimuleren en mogelijk maken van zelfbouw, de ontwikkeling van tijdelijke woonplekken en flexibele woonvormen die voorzien in de behoefte van inwoners die tijdelijk woonruimte nodig hebben of geen dak meer boven hun hoofd hebben. Ook kan het faciliteren in de ontwikkeling van broedplaatsen.

Naast de oprichting van een Gemeentelijk Ontwikkelbedrijf denken we na over het uitgeven van grond in erfpacht. Dit zijn vergaande stappen die veel van het financiële vermogen van de gemeente kunnen vragen. We gaan desondanks onderzoeken of het inzetten van dergelijke instrumenten kansen biedt en wat de consequenties hiervan zijn, zowel in positieve als negatieve zin.

Nieuwe ontwikkelvormen en meer ruimte voor initiatieven

Steeds meer Groningers willen meer te zeggen krijgen over de manier waarop ze wonen. Een voorbeeld is de populariteit van *tiny houses*, *cohousing* en initiatieven als het Ebbingehof. Door 'woonconsumenten' meer regie te geven ontstaat ruimte voor maatwerk en diversiteit binnen de woningvoorraad. Een goed instrument is het stimuleren en ondersteunen van wooncoöperaties. Hoewel het vooralsnog om kleine groepen gaat met een specifieke vraag, nemen we voor hen ruimte op in nieuwe gebiedsontwikkelingen zoals op de Suikerzijde en in De Held 3.

Wooncoöperaties bieden een kans om woningen in het middensegment duurzaam en beter beschikbaar te houden. Bovendien kunnen ze in de bestaande voorraad toegevoegde waarde hebben, bijvoorbeeld door het omzetten van sociale huur naar middenhuur. Zeker in onze wijkvernieuwingswijken kunnen wooncoöperaties zo ruimte gaan bieden aan doelgroepen die daar nu nog ondervertegenwoordigd zijn. Natuurlijk hebben woningcorporaties hier een belangrijke, zo niet allesbepalende stem in. Ook houden we vanzelfsprekend aandacht voor de spreekwoordelijke haken en ogen van wooncoöperaties, bijvoorbeeld bij het afstoten van studentenhuizen die nu in corporatiebezit zijn.

Sturen op behoud van schaarse woningen

Schaarse koopwoningen worden in toenemende mate gekocht met als doel te worden verhuurd: *buy to let*. Wij vinden dit een ongewenste ontwikkeling. Al in 2014 hebben we met het Bestemmingsplan Woningplitsing het splitsen van woningen in kleinere appartementen gereguleerd. Het aantal splitsingen is daarna fors afgenomen. Momenteel zien we vooral de groep particulieren die meerdere woningen in bezit heeft groeien. We willen voorkomen dat een steeds groter deel van de woningen in onze gemeente in bezit is van een kleine groep institutionele of particuliere beleggers. Een veel gehoord instrument om hier grip op te krijgen is de woonplicht of een verhuurverbod.

Woonplicht en verhuurverbod

Met een woonplicht wordt een koper gedwongen om de woning voor een aantal jaren zelf te bewonen. Hierdoor kan een huis niet meteen na aankoop worden verhuurd. Voorlopig kunnen we dit alleen afdwingen bij nieuwbouw en op de plekken waar wij zelf grondeigenaar zijn. Dat betekent dat we dit instrument niet kunnen toepassen op de bestaande voorraad, bijvoorbeeld in de richting van (particuliere) eigenaren die hun bezit verhuren. In het woonakkoord

gaan we hier afspraken over maken met, bijvoorbeeld, ontwikkelaars. Op eigen grond maakt onze gemeente bij nieuwbouw al gebruik van een woonplicht. Over het algemeen houden we daarbij een periode van een jaar aan. Dit is gebaseerd op de huidige jurisprudentie, waaruit blijkt dat een langere periode te veel als inbreuk op het eigendomsrecht wordt gezien.

In Groningen behouden we de huidige woonplicht van één jaar. Het gaat ons daarbij vooral om het tegengaan van verhuur en niet zozeer om het voorkomen van de doorverkoop van woningen. Om die reden gaan we onze huidige woonplicht aanpassen naar een verhuurverbod, in plaats van het huidige anti-speculatiebeding. Om de woonplicht te kunnen handhaven trekken we meer handhaving capaciteit aan.

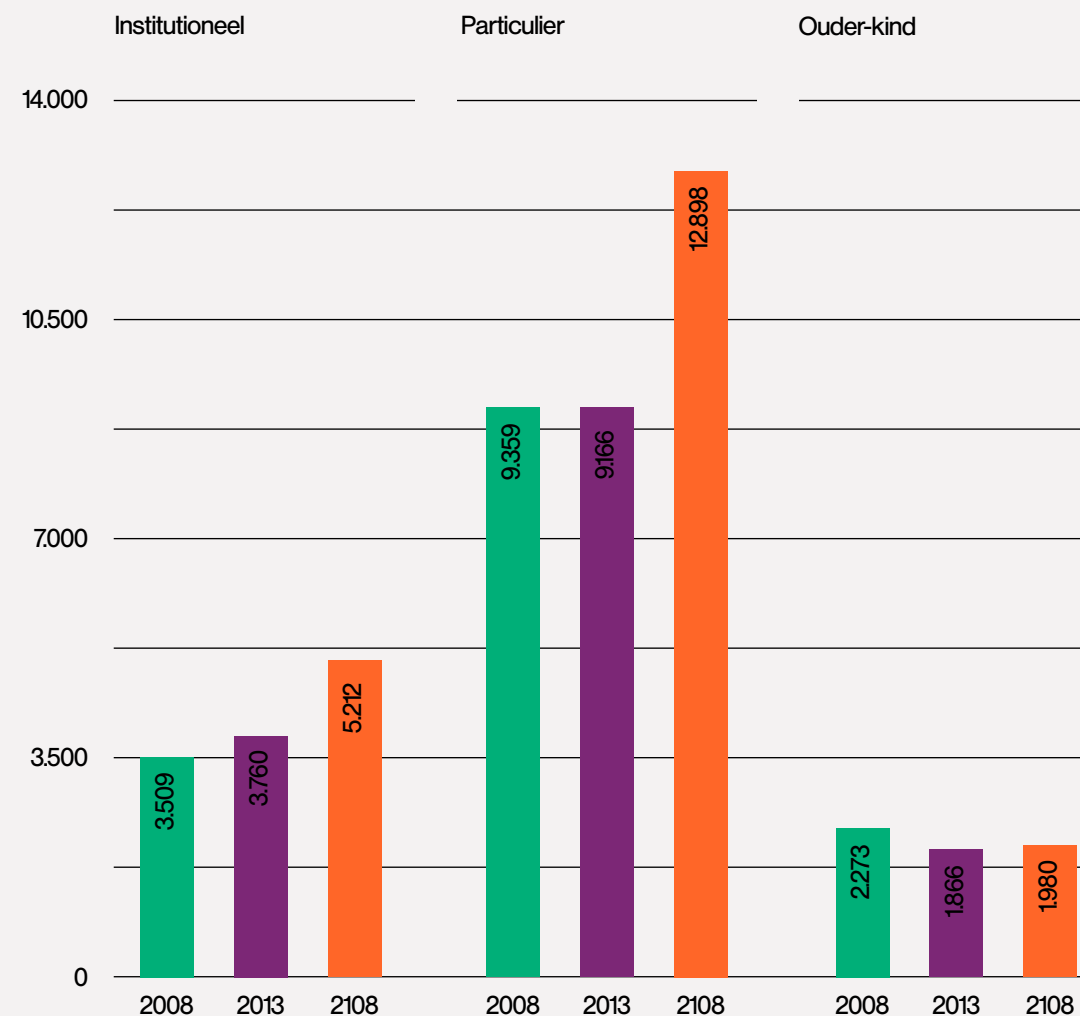
Zoals aangegeven hebben we geen instrumenten in handen om vat te krijgen op de bestaande bouw, en dus om ongewenste buy to let tegen te gaan. Voor aanpassing van bestaande wetten of de introductie van nieuwe wetgeving zijn we afhankelijk van de Rijksoverheid. Met een aantal andere grotere gemeenten trekken we samen op in de lobby richting het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Hiervoor benutten we onze contacten vanuit de gesloten Woondeal.

Bestemmingsplan Woningsplitsing

Het Bestemmingsplan Woningsplitsing is al onderdeel geworden van het Bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen (HBW). Met dit instrument handhaven we het splitsingsverbod onder de voorwaarde dat alleen woningen groter dan 140 m² mogen worden gesplitst en dat na splitsing appartementen van minimaal 50 m² ontstaan. De regeling werkt, maar we kunnen niet voorkomen dat woningen die wij liever als geheel hadden willen behouden toch worden gesplitst.

Noodgedwongen werken we soms mee aan splitsing. Dit komt omdat we op basis van onze toetsingscriteria niet altijd voldoende onderbouwning kunnen aanleveren om aan te tonen dat de leefbaarheid door de splitsing in het geding komt. We gaan daarom onderzoeken of we via het omgevingsplan voor bepaalde delen van de gemeente een algeheel splitsingsverbod kunnen instellen. Dan gaat het bijvoorbeeld om de binnenstad en de oude schilwijken. Hier kunnen we dan de reeds schaarse gezinswoningen behouden.

Fig. 5 Omvang en groei private huursector



Absolute omvang in aantallen woningen van de private huursector naar type eigenaar en jaar.



Aanpak van misstanden op de kamerverhuurmarkt

De particuliere kamerverhuurmarkt in Groningen is groot en vervult een belangrijke rol in de huisvesting van – vooral – studenten. Helaas ontvangen we regelmatig signalen van misstanden: van te hoge huren, achterstallig onderhoud en illegale kamerverhuur tot bedreigingen en intimidatie van huurders wanneer deze hun recht willen halen. Als gemeente staan wij voor een gezonde huurmarkt, waar huurders beschermd worden tegen misstanden en goed geïnformeerd zijn over hun rechten en plichten. Daar zijn en blijven we scherp op. Misstanden pakken we aan. Bovendien blijven we investeren in nieuw en kwalitatief hoogwaardig aanbod.

Verhuurdersvergunning

Voor verhuur van kamerverhuurpanden gelden tal van regels om de kwaliteit van de toekomstige en huidige voorraad te bewaken. De meeste verhuurders in Groningen houden zich daar netjes aan. Maar dat geldt niet voor iedereen. Nog altijd krijgen we meldingen binnen over misstanden. Om die aan te pakken zijn we in januari 2019 begonnen met de uitrol van de verhuurdersvergunning. Dit vergunningstelsel geldt voor kamerverhuur, kleine appartementen en bemiddelingsbureaus.

De prioriteit heeft de afgelopen tijd gelegen bij de invoering van het stelsel en de omgang met meldingen vanuit het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. In 2020 verschuift de focus naar handhaving en het nog breder onder de aandacht brengen van het meldpunt. Uit onderzoek en reeds opgedane ervaringen blijkt dat we voor een goede handhaving meer capaciteit nodig hebben. Dit is nodig voor een betere inventarisatie van misstanden, een betere ontsluiting van data en de opbouw van casussen. We werken aan een plan van aanpak en leggen dit voor aan de gemeenteraad.

Van het Ministerie van BZK hebben we als onderdeel van de Woondeal een bijdrage ontvangen waarmee we uitvoering kunnen geven aan de verhuurdersvergunning en onze ervaringen kunnen delen met andere gemeenten. Ook draaien we mee in de pilot Goed Verhuurderschap van het Ministerie van BZK. Binnen dit kader bespreken we de problematiek en de aanpak met een aantal andere grote gemeenten en leren zodoende van elkaar.

Individueel huurcontract

In steden als Amsterdam en Groningen zien we steeds meer verhuurders die hun woningen met collectieve huurcontracten verhuren. Een hoofdhuurder betaalt dan de huursom en verrent dit met de onderhuurders. De consequentie is dat de huursom veelal boven de liberalisatiegrens komt te liggen en de verhuurder niet meer is gebonden aan het woningwaarderingsstelsel (WWS). Hierdoor is de verhuurder vrij in het bepalen van de hoogte van de huur. Huurders betalen op die manier vaak te veel. Onderhuurders hebben eigenlijk geen rechten en kunnen alleen naar de huurcommissie als ze de hoofdhuurder (hun eigen huisgenoot) aanspreken. In de praktijk zal dit niet snel voorkomen.

Als gemeente vinden wij dit een ongewenste ontwikkeling. De raad heeft daarom begin januari 2020 de motie Individueel Huurcontract aangenomen en ons gevraagd in de Woonvisie een plan uit te werken. Het doel is om een verplicht individueel huurcontract voor huurders af te dwingen. De gemeente Amsterdam heeft deze verplichting reeds in haar huisvestingsverordening opgenomen.

De Amsterdamse oplossing lijkt de enige mogelijkheid om grip te krijgen op de situatie. De verplichting van een individueel huurcontract kan echter alleen worden opgenomen bij *nieuwe* vergunningen voor kamerverhuur. Die verlenen we op dit moment niet meer, waardoor het effect van deze maatregel zeer beperkt zal zijn. Dit neemt niet weg dat we de voorwaarde in de huisvestingsverordening op zullen nemen, vooral als signaal richting verhuurders dat wij collectieve huurcontracten ongewenst achten.

Blijven investeren in kwaliteit en nieuwbouw

De schaduwkanten van de particuliere verhuurmarkt zijn ook te bestrijden door blijvend in te zetten op nieuwbouw. Zo zorgen we voor een goed en betaalbaar alternatief. Kwaliteit en kwantiteit zijn hier belangrijk. We blijven dit stimuleren met het beleid dat we onder de naam BouwJong! en Campus Groningen al een aantal jaren geleden hebben ingezet. Hierin trekken we nauw op met de woningcorporaties en andere partijen die een rol kunnen en willen vervullen in goede en betaalbare jongerenhuisvesting in Groningen.

Sociale voorraad op peil

Groningen beschikt over een groot aantal sociale huurwoningen. Hoewel de productie van de woningcorporaties in de lift zit, zien we de wachttijden nog altijd oplopen. Ook het aantal reacties op woningen die via Woningnet aangeboden worden groeit. Groningen moet natuurlijk voldoende sociale huurwoningen hebben, voor zowel regulier zoekenden als mensen met een urgentieverklaring. We zetten daarom in op het vergroten van de sociale huurvoorraad. Zo willen we iedereen een kans geven op het vinden van een goede en betaalbare woning.

Nieuwbouw sociale huurwoningen

De vraag naar sociale huurwoningen neemt de komende jaren toe. Woonbehoefteonderzoek laat zien dat we de komende tien jaar 130 tot 240 sociale huurwoningen per jaar moeten bouwen om aan deze vraag te kunnen voldoen. Gezien de druk op de voorraad in de stad Groningen vinden we het wenselijk uit te gaan van de bovenkant van deze bandbreedte: 200 tot 240 woningen per jaar. Ook in Haren zien we graag een toename van het aantal sociale huurwoningen. Dit gaat om circa vijftig woningen in de komende tien jaar. In Ten Boer gaat het om tien tot twintig woningen in de komende tien jaar, voor de kleinere dorpen ligt de focus veel meer op

de kwalitatieve vraag. Over de nieuwbouw van sociale huurwoningen maken we afspraken met de woningcorporaties. Met deze afspraken voorzien we in de genoemde netto-groei van de sociale huurwoningvoorraad. Ook sluit deze aan bij het uitgangspunt van het coalitieakkoord waarin we aangeven dat 30 procent van de nieuwbouwproductie de komende jaren uit sociale huurwoningen bestaat. Hiermee compenseren we de sloop- en verkoopplannen en halen we de benodigde groei.

Op peil houden bestaande sociale voorraad

Naast het versnellen van de nieuwbouwproductie gaan we terughoudend om met verkoop, liberalisatie en sloop van sociale huurwoningen – sloop-nieuwbouw uitgezonderd. Indien verkoop of sloop plaatsvindt houden we altijd rekening met het op peil houden (of brengen) van de sociale huurvoorraad op de betreffende plek. Het kan dus plaatsvinden in wijken met veel sociale huur, in combinatie met herbouw elders, bijvoorbeeld via een ruilconstructie. Op deze manier houden we rekening met de sociale huurvoorraad in de hele gemeente en de wens van een meer gemengde woningvoorraad in de wijken.

Natuurlijk weten we dat verkoop vaak nodig is, zodat corporaties kunnen blijven investeren in nieuwbouw en de verduurzaming van hun woningvoorraad. In wijken met een laag aandeel sociale huur willen we desondanks terughoudend zijn met de verkoop van sociale huurwoningen. Dat geldt helemaal waar het om gezinswoningen gaat, en ook als sprake is van cultuurhistorische en/of monumentale waarde(n). De eerste doelstelling is dat de absolute en relatieve aantallen sociale huur op wijkniveau toenemen. Dit gaat bijvoorbeeld om het stadscentrum en een wijk als Helpman. We gaan hierover in gesprek met de corporaties. Daarbij beseffen we goed dat de verkoop van woningen onderdeel blijft van de investeringsmogelijkheden.

Fig. 6 Gewenste omvang sociale huur

	Huidige voorraad (2018)	Gewenste toevoeging sociale huurwoningen 2018 - 2028	
		Prognose scenario laag	Prognose scenario hoog
Groningen-stad	37.150	+ 1330	+2430
Haren	1200	-10	+50
Ten Boer	550	+10	+20

Woonruimteverdeling

Ook mensen met een beperkt inkomen moeten kunnen kiezen waar ze willen wonen. Echter, de invloed die we hierop hebben wordt steeds kleiner. Het inkomen bepaalt meer dan ooit het aanbod waarop men kan reageren. Desondanks vinden we in Groningen keuze op de woningmarkt belangrijk. Woningzoekenden hebben het recht van vrije vestiging. Dit is en blijft het belangrijkste basisprincipe. Vanuit deze visie gaan we samen met corporaties en huurdersorganisaties de spelregels en toewijzingscriteria uitwerken. Deze stellen we vast in de nieuwe huisvestingsverordening. Naast de nieuwe spelregels voor onze gemeente onderzoeken we ook of (en hoe) we de woonruimteverdeling kunnen aansluiten op die van de gehele provincie Groningen of mogelijk zelfs heel Noord-Nederland.

Soms krijgen woningzoekenden met reden voorrang, zoals 'wijkvernieuwingsurgenten'. Ook zonder urgentie kan het nodig zijn om het toewijzingsbeleid aan te passen voor groepen waarvoor de zoektijd onevenredig lang is. Verder is het relevant bij bijzondere huisvestingsvraagstukken, bijvoorbeeld bij mensen met een specifieke binding. Denk hier aan doelgroepwoningen, dorpsbinding en de Molukse Wijk. We zoeken naar het optimum tussen keuzevrijheid en het creëren van evenredige slaagkansen voor alle woningzoekenden.

Omdat de vraag naar woningen groter is dan het aanbod zijn er regels en afspraken nodig om vrijkomende woningen te verdelen. We vinden het belangrijk dat we met deze regels vooral focussen op mogelijkheden en niet op beperkingen. Zo willen we beweging op de woonmarkt faciliteren. Dit geldt zowel voor starters op de sociale huurmarkt als voor mensen die toe zijn aan een volgende fase in het wonen.

Betaalbaarheidsproblemen aanpakken bij de bron

Uit het woonlastenonderzoek blijkt dat 30 procent van de huurders in Groningen het risico loopt in de knel te komen met het betalen van de huur. Vaak gaat het om jongeren en gezinnen. We vinden dit percentage te hoog. Actie is nodig. Woningbouwcorporaties hebben invloed via het aanbod van sociale woningen. Daarnaast kunnen zij helpen door te investeren in energiezuinige woningen, waardoor de energielasten kunnen worden beperkt. Omdat de problemen vaak hun basis vinden in simpelweg te weinig inkomen ligt er ook een relatie met beleid rondom werk en inkomen en het nieuwe gemeentelijke armoedebeleid *Toekomst met Perspectief*. Vanuit de Woonvisie gaan we deze relatie beter leggen.

Het doel van het armoedebeleid is het doorbreken van armoede van generatie op generatie. Samen met verschillende partijen en ervaringsdeskundigen kijken we wat werkt, wat het oplevert en wat de volgende stap is in het doorbreken van deze armoede. Op zoek naar structurele oplossingen in plaats van kortdurende of eenmalige bijdragen. Van lastenverlichting naar armoedebestrijding. Hierbij gaan we ook nadrukkelijker kijken wat we als gemeente zelf kunnen doen als het gaat om gemeentelijke belastingen en heffingen.

De voorzieningenwijzer is een instrument dat mensen kan helpen om bewuste keuzes te maken in de besteding van hun geld en optimaal gebruik te maken van beschikbare

voorzieningen. Verschillende pilots hebben positieve resultaten. We werken op dit moment samen met de woningcorporaties uit hoe en voor wie we de voorzieningenwijzer structureler kunnen inzetten in de gemeente Groningen.

In samenwerking met en met behulp van de woningcorporaties zetten we gezamenlijk in op het vroegtijdig signaleren van en een persoonlijke benadering bij dreigende huurachterstanden. Door tijdige verwijzing naar bijvoorbeeld schuldhulpverlening kunnen we samen optrekken om verdere problemen voor te zijn.

Kreukelzone: nieuwe verblijfsvormen

Groningen groeit, ook op het vlak van tijdelijke bezoekers en toeristen. Door de toenemende vraag ontstaan nieuwe, vaak ongewenste verblijfs- en contractvormen. Zo zien we dat woningen in toenemende mate worden ingezet voor toeristische verhuur. Ook worden locaties met een hotel- of andersoortige bestemming ingezet voor kort- of langdurig verblijf. Vooral (internationale) studenten, kenniswerkers en expats maken hier (noodgedwongen) gebruik van.

Natuurlijk willen we de groei van de overnachtingenmarkt faciliteren, maar wel zonder dat dit leidt tot extra druk op de reeds overspannen woningmarkt. Ook mag het niet ten koste gaan van de gewenste Groningse leefkwaliteit. Tijdelijke bewoners en toeristen voelen zich doorgaans minder betrokken bij de omgeving waarin zij verblijven. Op de langere termijn kan dit invloed hebben op de sociale cohesie van een buurt of straat. Ook kan het zich uiten in (geluids)overlast. Daarbij komt dat de toeristische verhuur van woningen voor onveilige situaties kan zorgen. Niet voor niets zijn de brandveiligheidseisen bij hotels veel hoger dan bij woningen.

Veel plekken die voor langdurig verblijf worden gebruikt, zijn vergund als hotel. Daardoor is het in veel situaties niet mogelijk om een Huurovereenkomst Woonruimte te ondertekenen; ze vallen niet onder de Woningwet en Huisvestingswet. Een huurder heeft hierdoor geen huurrechten en geniet geen huurbescherming. In de praktijk zorgt dit voor misstanden. Dat willen we niet.

Daarom houden we vast aan ons beleid om toeristische verhuur van de gehele woning niet toe te staan. Zo willen we verdringing op de (schaarse) woningmarkt tegengaan en voorkomen dat (particuliere) investeerders woningen inzetten voor toeristische verhuur, in plaats van voor bewoning. Bovendien willen we zo de kwaliteit van onze woon- en leefomgeving behouden en versterken. Toeristische verhuur vindt plaats in hotels, hostels, campings of anderszins – nergens anders. We geven deze visie een hoofdrol bij de aanstaande actualisatie van onze Huisvestingsverordening.

Om de balans tussen regulier gebruik van woonruimte en toeristische verhuur te bewaken, sluiten we aan bij de systematiek en het instrumentarium dat geboden wordt in het wetsvoorstel Toeristische verhuur van woonruimte. Op basis van dit voorstel, dat in de loop van 2020 definitief wordt, kunnen gemeenten met schaarste op de woningmarkt straks beter reguleren en een meldplicht of vergunningensystemen invoeren.

“Er moet meer (tijdelijke) woonruimte komen voor mensen die met spoed een nieuwe plek nodig hebben. Denk bijvoorbeeld aan vaders of moeders die na een echtscheiding voor een probleem komen te staan.”

– reactie meedenksessies Woonvisie



Doelgroepen

Sommige doelgroepen in de gemeente vragen om extra aandacht. In dit hoofdstuk belichten we ze en benoemen we oplossingen voor de problemen waar deze mensen voor staan.

Jongeren

Jongeren en studenten zijn belangrijk voor Groningen. Ze zijn de pijler onder onze kennis-economie en zorgen voor innovatie en vernieuwing. Daarnaast zijn ze belangrijk voor onze levendige (binnen)stad en het hoge voorzieningenniveau in Groningen. In totaal wonen er rond de 70.000 jongeren in onze stad, mensen in de leeftijd tussen 18 en 30 jaar. Een substantieel deel studeert aan de RUG en de Hanzehogeschool. De verwachting is dat het aantal studenten tot 2025 nog zal toenemen. De groei zit vooral in het aantal internationale studenten, al zal de coronacrisis zeker in 2020 van invloed zijn. Met de onderwijsinstellingen hebben we nauw overleg om hier snel en adequaat op te kunnen anticiperen. Verwacht wordt dat na 2025 het aantal Nederlandse studenten afneemt, en daarmee ook de groei.

Zorgen voor goede huisvesting voor jongeren en studenten is een belangrijke randvoorwaarde om Groningen de onderwijsstad van Nederland te laten zijn en blijven. De laatste jaren blijkt dat studenten steeds meer behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte. Met projecten als BouwJong! en Campus Groningen hebben we hierop ingespeeld. Zo zijn de laatste jaren ruim 6200 eenheden toegevoegd.

Ook geven we ruimte om onzelfstandige woonruimte om te zetten naar zelfstandige appartementen. Voorwaarde is dat deze appartementen minimaal 24 m² groot worden en het aantal bewoners afneemt. Veel omwonenden beschouwen dit als een positieve ontwikkeling. De druk in straten neemt af en huurders gaan over het algemeen netter om met hun eigen appartement. Wel zien we dat hierdoor het aantal – meestal goedkopere – kamers afneemt. We onderzoeken of het aantal omzettingen niet te veel wordt en gaan, indien nodig, hierop sturen.

Oplossen mismatch vraag en aanbod

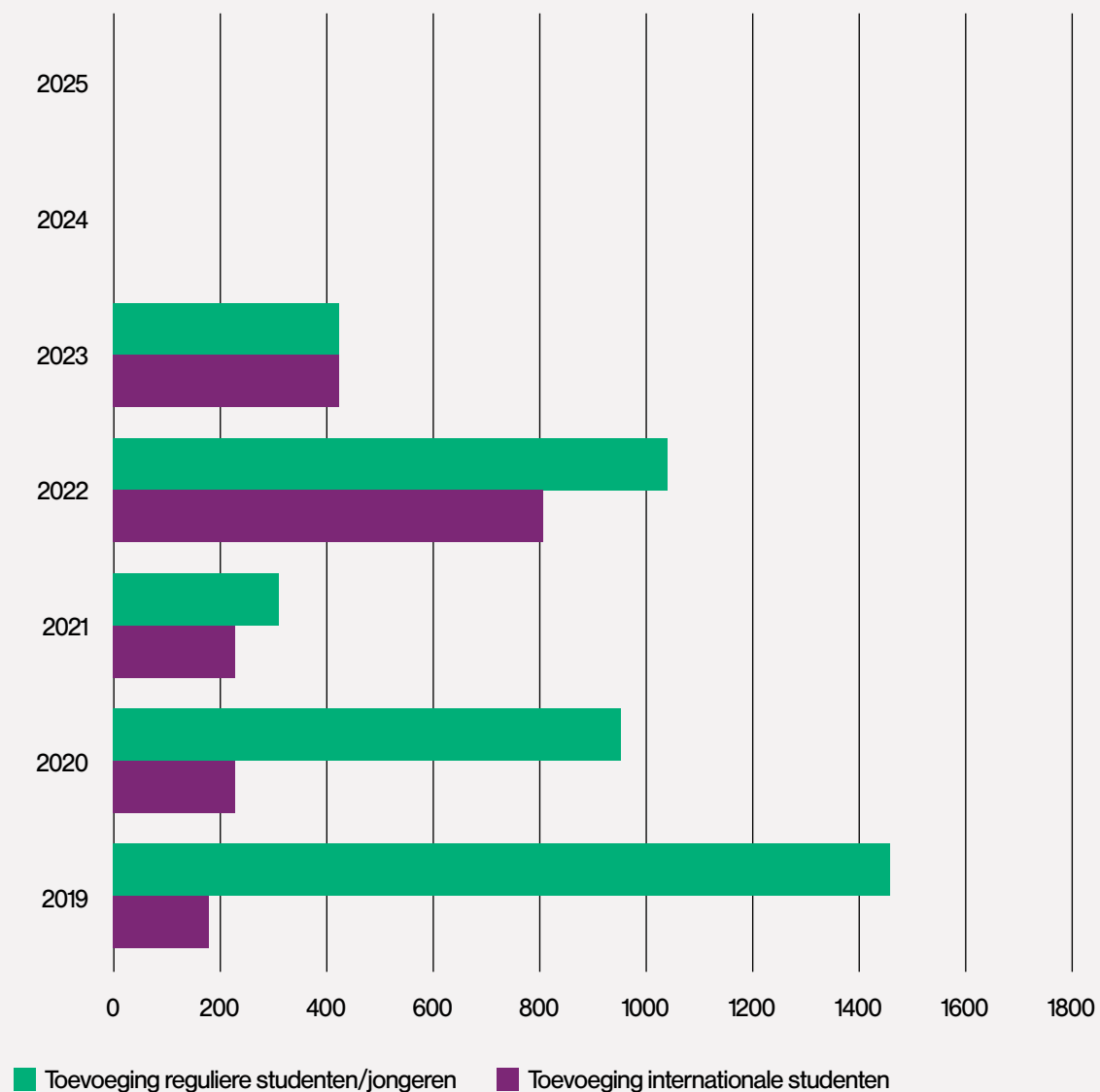
Ondanks de toevoeging van duizenden veelal hoogwaardige jongereneenheden is nog altijd sprake van een *mismatch* tussen vraag en aanbod. Op zoek naar duurzame oplossingen ondertekenden we in november 2018 samen met corporaties, onderwijsinstellingen en studentenorganisaties het convenant Studenten- en Jongerenhuisvesting Groningen 2019-2022. Samen maken we werk van voldoende, betaalbare en zeker ook goede jongerenhuisvesting. Tijdens het eerste jaar van het convenant heeft de nadruk gelegen op de piekopvang van internationale studenten. In het convenant zijn ook afspraken gemaakt om in te zetten op huisvesting voor de langere termijn.

Om aan de vraag te kunnen voldoen willen we de komende jaren tussen de 1000 en 1500 extra eenheden bijbouwen. Hierbij richten we ons specifiek op de groeiende groep internationale studenten. De locatie die we hiervoor op het oog hebben is Zernike Campus. Wel willen we voorkomen dat we te veel bouwen. Na 2025 zal naar verwachting het aantal studenten afnemen. Dat schept ruimte voor doorstroming. We houden oog voor een goede afstemming tussen vraag en aanbod. Een belangrijk startpunt daarbij zijn de prognoses van de onderwijsinstellingen.

Kwaliteit en betaalbaarheid

De eenheden die zijn toegevoegd zijn doorgaans van hoge kwaliteit. Ook door middel van ons beleid om kamers om te zetten naar zelfstandige eenheden maken we een kwaliteitsslag. Deze zetten we door in nieuwbouw. Daarnaast maken we werk van het bewaken en verbeteren van het huidige aanbod. Betaalbaarheid is ook een aandachtspunt. Zo is het prijsverschil tussen een onzelfstandige kamer en een zelfstandige eenheid vaak aanzienlijk. Daar waar kamers door omzetting verdwijnen, willen we dat het nieuwe aanbod ook betaalbaar blijft. We gaan onderzoeken of dit op te lossen valt door bij de huidige voorwaarden aanvullende regels op te nemen. Kwaliteit moet ook voor de toekomst betaalbaar blijven.

Fig. 7 Toevoegingen jongerenprojecten



Kwetsbare doelgroepen

We vinden het belangrijk dat onze bewoners zelfredzaam en *samenredzaam* kunnen zijn. Daarbij is specifieke aandacht nodig voor kwetsbare doelgroepen. Groningers met een psychische, verstandelijke of lichamelijke beperking, kwetsbare jongvolwassenen en ouderen. Bij het realiseren van deze ambitie zijn ook het wonen en de woonomgeving van belang. Met kwetsbare doelgroepen moet bij wijkvernieuwing en wijkontwikkeling rekening gehouden worden. Ook zij moeten volwaardig mee kunnen doen. Toegankelijkheid moet de norm zijn, niet langer een uitzondering. Dit geldt voor de woningen, maar ook voor de woonomgeving. Met name voor ouderen en inwoners met een lichamelijke beperking is dit cruciaal. De uitdaging is hierbij om alle doelgroepen in een gezonde mix een plek te bieden in onze wijken.

Voldoende passende en betaalbare woningen

Kwetsbare doelgroepen zijn vaak aangewezen op een huurwoning. Voor al deze groepen geldt dat de betaalbaarheid belangrijk is. Dit geldt speciaal voor kwetsbare jongvolwassenen. Voor personen tot 23 jaar is een lager huurbedrag van toepassing om in aanmerking te kunnen komen voor huurtoeslag. Ook fysieke toegankelijkheid is een belangrijk aandachtspunt bij kwetsbare ouderen en mensen met een lichamelijke beperking. Met een gedifferentieerd woningaanbod en voldoende passende en betaalbare woningen willen we de kwetsbare doelgroepen in onze gemeente zo goed mogelijk bedienen.

Aandacht is vooral nodig voor de groeiende groep ouderen en inwoners die uitstromen vanuit beschermd wonen en de jeugdhulpvoorziening. Voor veel ouderen zijn beschutte woonvormen geschikt. Denk bijvoorbeeld aan hofjes met een hecht informeel netwerk of meergeneratiewoningen dan wel kangoeroewoningen die mantelzorg vergemakkelijken. Ook zetten we in op de herinzetbaarheid of het behoud van aanpassingen in huurwoningen. Voor de ouderen die niet zijn aangewezen op sociale huur stimuleren en ondersteunen we initiatieven gericht op passende woon-zorgconcepten of geclusterde woonvormen.

We willen verder de uitstroom vanuit beschermd wonen en jeugdhulpvoorzieningen bevorderen. In de driehoek gemeente-woningbouwcorporaties-zorgaanbieders zijn de eerste goede stappen gezet. We gaan deze samenwerking intensiveren.

Nabij voorzieningen in een veilige omgeving

Voor de kwetsbare doelgroepen is het belangrijk dat ze in de nabijheid van voorzieningen als een supermarkt, apotheek, huisarts en openbaar vervoer wonen. Verder is sociale samenhang, het 'omkijken naar elkaar', belangrijk. Dit geeft een gevoel van veiligheid. Als we gebiedsgericht werken, maar ook bij wijkvernieuwing en wijkontwikkeling vinden we het daarom belangrijk om ook de sociale kant mee te nemen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om ontmoetingsplekken in de woonomgeving, ruimte voor bewonersinitiatieven en het stimuleren tot deelname hieraan van kwetsbare inwoners die daar uit zichzelf geen gebruik van maken.



Ouderen

Veel ouderen willen het liefst oud worden in hun eigen woning en woonomgeving. We willen dit graag faciliteren en zo mensen met een (aanstaande) zorgvraag in staat stellen om zo lang mogelijk op eigen kracht te kunnen wonen. Wel betekent de groei van deze doelgroep dat we extra hard moeten nadenken over het 'hoe'. Wat betekent het bijvoorbeeld voor bestaande en nieuwe wijken? Hoe organiseren we het? Goed wonen gaat dan om meer dan alleen een woning. Ook belangrijk is de manier waarop welzijn en zorg zijn georganiseerd. Is de plek waar de woningen staan geschikt en draagt de omgeving bij aan zelfredzaamheid? We willen graag samen met de corporaties, ontwikkelaars en de doelgroep op zoek naar antwoorden en passende woonvormen.

Doorstroming

Momenteel blijven veel ouderen in gezinswoningen wonen. Dit komt deels doordat er geen andere geschikte woningen zijn. Toch zien we dat de toevoeging van meer op ouderen toegespitste woningen niet altijd leidt tot de gewenste doorstroming. Naast beschikbaarheid spelen ook betaalbaarheid, gewenning en 'hechting' een belangrijke rol. We gaan samen met ouderen, huurdersorganisaties en corporaties onderzoeken wat er nodig is om de doorstroming beter op gang te krijgen. Ligt een oplossing in toewijzingsregels of zijn hier toch vooral 'seniorenmakelaars' nodig? Naast doorstroming binnen de sociale huur kunnen zeker ook marktpartijen en ontwikkelaars een bijdrage leveren. Hier speelt hetzelfde vraagstuk, dus ook deze partijen betrekken we.

Manifestatie woonvormen voor ouderen

We starten in 2020 met een manifestatie over woonvormen waar ouderen goed en met plezier kunnen wonen. Denk dan niet aan de typische seniorenwoningen uit het verleden maar veeleer aan goede in inspirerende 'generatieloze' woningen. Huizen waar oud, maar eventueel ook jong, graag zou willen wonen. De manifestatie zien we als een middel om nieuwe ontwikkelingen te versnellen en interessante initiatieven concreet te maken. Belangrijk hierin is dat de woonvormen een sociaal steunsysteem borgen of versterken. Ook kan het gaan om een combinatie van extramuraal en intramuraal zorg. De focus zal liggen op die wijken waar de vergrijzing de komende jaren het meest aan de orde is. Binnen de manifestatie zoeken we de samenwerking met buurtbewoners, ontwikkelaars, woningcorporaties, architecten en coöperatieve initiatieven.

Groepen die anders (willen) wonen

We willen extra ruimte bieden aan mensen of groepen die meer regie willen over de manier waarop ze (gaan) wonen. Te denken valt aan vrije kavels, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of wooncoöperaties. Dit biedt kansen voor meer variatie en maatwerk op de woningmarkt en een duurzame toevoeging van sociale huur en middenhuur.

Collectief wonen en wooncoöperaties

Een wooncoöperatie is een collectief van bewoners die gezamenlijk hun woning en woonomgeving vormgeven, vaak zowel in de ontwikkeling als het beheer. Met een wooncoöperatie krijgen bewoners meer vrijheid over de manier waarop ze wonen. Coöperaties kunnen bijdragen aan een grotere cohesie tussen bewoners en gebruikers. Ze bieden bovendien kansen om op een duurzame wijze meer sociale huur en middenhuur toe te voegen. Omdat de woningen niet verkocht mogen worden, is het behoud van betaalbare woningen zo goed als gegarandeerd.

Er zijn verschillende vormen van wooncoöperaties. Zo blijft bij een beheercoöperatie de woningcorporatie eigenaar van het vastgoed en krijgt de coöperatie in meer of mindere mate zeggenschap over het beheer. Bij een zelfstandige wooncoöperatie is de coöperatie zelf eigenaar en erfpachter van het vastgoed. Woningen kunnen niet worden verkocht en de bewoners huren van de wooncoöperatie. Bij een koperscoöperatie zijn de bewoners zelf eigenaar en regelen zij in coöperatief verband het beheer. Als gemeente zien wij vooral kansen voor zelfstandige wooncoöperaties. Deze vorm kan zorgen voor een duurzame toevoeging van betaalbare woningen. Die duurzaamheid zit hem in het feit dat de woningen eigendom blijven van de coöperatie en dus niet verkocht worden. We zien wooncoöperaties ook als middel om bewoners meer betrokkenheid en zeggenschap te geven en uitvoering te geven aan de ongedeelde gemeente. Bij bestaand vastgoed zijn we echter kritisch als hierdoor nieuwe vve's ontstaan waardoor bijvoorbeeld verduurzaming van vastgoed moeilijker wordt of als het gaat om monumentaal bezit.

We hebben nog onvoldoende in beeld hoe groot de groep belangstellenden voor wooncoöperaties is. Hetzelfde geldt voor de groep die inzet op 'vrij bouwen', al dan niet in coöperatieve vorm. Wel weten we dat de groep (zeer) divers en veelkleurig is. Om de behoefte helder te krijgen, stellen we een woonregister in. Daarmee sluiten we ons aan bij de Pilot Zelfbouwregister van het Expertteam Woningbouw en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Hier kunnen bewoners of groepen zich met hun initiatief registreren.

Interessante projecten die bijdragen aan de ambities van deze Woonvisie en de diversiteit en kwaliteit van het woningbouwaanbod bieden we de kans het experiment aan te gaan. Dat kan door voorrang te geven op een locatie of een groep juist de tijd te geven in het uitwerken van de plannen en het daadwerkelijk ontwikkelen en realiseren ervan. Ook kan het zijn dat we op het moment dat er een geschikte locatie langskomt we initiatiefnemers de ruimte geven om binnen vooraf meegegeven kader 'vrij te bouwen', met woonplezier als uitgangspunt.



Verder gaan we onderzoeken hoe we deze groepen nader kunnen ondersteunen, bijvoorbeeld met financiële middelen die initiatiefnemers in staat stellen om de benodigde expertise in te huren of door hulp en ondersteuning binnen de gemeente vrij te maken. Dit zou bijvoorbeeld kunnen in relatie tot onze plannen voor een Gemeentelijk Ontwikkelbedrijf.

Voor wat betreft de plekken waar we interessante initiatieven kunnen faciliteren, denken we aan de Suikerzijde, De Held 3, Meerstad en de wijkvernieuwingswijken. In laatstgenoemde wijken zien we onder meer kansen voor coöperaties om bestaand vastgoed te kopen, waarbij woningcorporaties op andere plekken ruimte krijgen om nieuwe woningen toe te voegen aan de sociale voorraad. Zo kunnen we bestaande wijken toegankelijk maken voor meer mensen en tegelijk werken aan een beter aanbod voor de middengroepen. Ook wat betreft het behoud van erfgoedwaarden biedt deze werkwijze kansen. Ten slotte helpt het bij het vergroten van het investeringsvermogen van corporaties.

Woonwagengewoners

In Groningen zijn tien woonwagenlocaties waar circa 560 mensen wonen. De locaties bestaan uit woonwagenvakken, koopwagens, doelgroepwoningen en huurwagens. De huurwagens worden verhuurd door een corporatie of door ons als gemeente. Hier wonen woonwagengewoners en kermisexploitanten die zijn aangemerkt als cultureel beschermd erfgoed. Dit maakt hen een bijzondere doelgroep. We hebben speciale aandacht voor deze groep, onder andere via het bureau Bijzondere woonvormen.

We zien dat de wensen van woonwagengewoners de afgelopen jaren zijn veranderd. Woonwagens zijn bijvoorbeeld groter geworden en de vraag overstemt in 2020 het aanbod. De ambitie is om de wachttijd voor een woonwagen in ieder geval min of meer gelijk te laten zijn aan de wachttijd voor een sociale huurwoning. Daarnaast heeft het Rijk in 2018 een nieuw beleidskader voor gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid opgesteld. Dit beleidskader vraagt van ons om beleid op te stellen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Het dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven aan het woonwagenleven en woonwagengewoners. We gaan daarom de wensen en behoeften van woonwagengewoners nader in beeld brengen. Op basis van de resultaten van dit onderzoek formuleren we beleid voor woonwagengewoners.

Woonschip- en woonbootbewoners

In de Watervisie van 2017 zijn de ambities voor wonen op water vastgelegd. De inzet is een kwalitatieve verbetering en een kwantitatieve verbreding. Daarbij streven we als gemeente naar de realisatie van 550 plekken voor wonen op water. Daaronder vallen niet alleen ligplaatsen met vergunning, maar ook waterkavels en havenplekken. Wat betreft bestaande locaties worden aan het Hoendiep in Hoogkerk carrouselplekken gerealiseerd: een vorm van tijdelijke ligplaatsen. Bij nieuw te graven water liggen er kansen in Meerstad en aan de Suikerzijde. Dit betrekken we bij de planvorming van deze gebieden. Parallel aan de uitbreiding van wonen op

water willen we de kwaliteit van bestaand wonen op water verbeteren. Dit heeft gestalte gekregen in het bestemmingsplan Openbaar vaarwater en de nota Welstand te water.

Stadsnomaden

Natuurlijk kent ook onze gemeente inwoners die écht anders willen wonen: in caravans of in andere mobiele huizen. Soms vestigen deze bewoners zich (illegaal) op braakliggende terreinen in de gemeente. Het komt voor dat op verzoek van de eigenaar handhavend opgetreden wordt, in andere gevallen wordt de situatie langdurig gedoogd.

Het beleid rondom deze 'stadsnomaden' blijft altijd maatwerk. Wel gaan we meer duidelijkheid geven over waar deze groep wel en niet bediend kan worden. Uitzonderingen daargelaten hanteren we als uitgangspunt dat het voorlopig accepteren van een groep of een verzameling individuen op een bepaalde plek mogelijk is als er geen risicovolle situaties worden geconstateerd; het terrein niet op korte termijn voor een bepaalde bestemming zal worden gebruikt; er geen sprake is van overlast; er vanuit de directe omgeving weinig klachten komen en er geen andere zwaarwegende belangen zijn.

We leggen prioriteit bij het ontwikkelen van een aantal terreinen. Het moet daarbij gaan om stukken grond binnen de gemeente die niet (direct) geschikt zijn voor bewoning of ontwikkeling, maar wel geschikt kunnen zijn voor onconventioneel wonen. We verhuren in beginsel alleen het terrein. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor hun voorzieningen op het terrein. De prioriteit ligt bij de groepen die moeten verhuizen, zoals vanuit het Betonbos. Mocht er daarna ruimte over zijn, dan houden we de optie open dat ook andere belangstellenden zich daarbij aansluiten. Wel stellen we als eis dat belangstellende stadsnomaden de afgelopen jaren in de gemeente Groningen ingeschreven zijn geweest en er een sociale en/of economische verbinding mee hebben.

Huurders en ondersteuning

Door veranderingen in het huurrecht en druk op de woningmarkt verzwakt de positie van huurders. Bovendien is het huurrecht erg uitgebreid, waardoor voor huurders vaak niet helder is wat hun rechten en plichten zijn. Bovendien durven ze bij problemen de confrontatie met de verhuurder lang niet altijd aan. Huurders die vragen hebben of te maken krijgen met huurschillen zijn nu aangewezen op verschillende loketten die grotendeels doelgroepgebonden zijn. Ook merken we dat bewoners in toenemende mate de gemeente om advies vragen.

De vele loketten maken het voor huurders niet overzichtelijker. Diverse grote gemeenten werken daarom al met huurteams. Die geven advies, bijvoorbeeld over servicekosten, onderhoud en sloop-nieuwbouw. Maar ze gaan ook verder. Wanneer huurders te veel betalen helpt het huurteam bij de procedure. Eventueel kan zelfs namens de huurder een procedure gestart

worden bij de Huurcommissie. Het huurteam kan hierbij goede ondersteuning bieden. In Groningen bestaat reeds een dergelijk huurteam-initiatief via de Groninger Studentenbond (GSb).

Steunpunt Huren

Volgend uit een initiatiefvoorstel van de raad en binnen de bovenstaande context willen we in Groningen aan de slag met een Steunpunt Huren. Dit steunpunt moet een duidelijk loket worden waar in principe alle huurders met al hun vragen terecht kunnen en waar nodig een procedure bij de Huurcommissie of rechter kan worden gestart. De nadruk van de werkzaamheden van het Steunpunt zal liggen op advies. Daarnaast zien we hulp in de vorm van bemiddeling als een taak van het Steunpunt. Dan kan het gaan om individuele geschillen maar bijvoorbeeld ook bij zaken die samenhangen met of voortkomen uit de wijkvernieuwing. Verder zien we graag dat het loket een plek wordt waar we vroegtijdig problemen signaleren. Zo willen we escalatie voor zijn.

De plannen en mogelijkheden verdienen verdere uitwerking. Daarbij hebben we een voorkeur voor een professionele en onafhankelijke vorm waarin bestaande partijen zoals de Groninger Studentenbond, het Steunpunt Bemiddelingskosten, het Kamer Adviesbureau en het Juridisch Loket een rol krijgen. Ook samenwerking met de woningcorporaties vinden we van groot belang. We willen het Steunpunt Huren eind 2020 operationeel hebben.

“De gemeente moet slakwoningen mogelijk maken. Woningen die met je mee verhuizen als je situatie verandert”



Leefbaarheid en kwaliteit

Groningen wil een gemeente zijn waar iedereen goed en met plezier kan wonen. Dat gaat wat ons betreft hand in hand met een hoge kwaliteit van de leefomgeving en de architectuur.

Leefkwaliteit

Steeds meer mensen maken gebruik van de openbare ruimte. Dat zien we zowel in de stad als in de dorpen. We willen daarom dat de openbare ruimte betekenisvol is en een hoge (verblijfs)kwaliteit heeft. Publieke ruimte moet een ontwerp hebben dat bijdraagt aan ontmoeting, het klimaat en de gezondheid van onze bewoners. Ook zetten we in op een hoogwaardige architectuur en omarmen we cultuurhistorische waarden. Al deze ingrediënten komen de leefkwaliteit ten goede.

Aandacht voor groen

Groen, klimaat en natuur gaan integraal onderdeel worden van elk plan voor woon- en werkgebieden. We versterken de aandacht voor groen en natuurinclusief bouwen met het Groenplan. Dit plan moet tevens zorgen voor meer, beter en bereikbaar groen in onze gemeente. Bij elke nieuwbouw en verbouw formuleren we groene uitgangspunten. Dit geldt voor alle grotere en kleinere in- en uitbreidingen van dorp en stad, maar ook bij wijk- en dorpsvernieuwing. Hierdoor voorzien we in de behoefte van bewoners aan meer groen. In grote nieuwbouwplannen als Meerstad en Suikerzijde is dit een essentieel onderdeel van de planuitwerking. In beide plannen wordt grootschalig groen toegevoegd door het realiseren van parken. Door het toevoegen van grootschalig groen dragen we ook bij aan de ecologische diversiteit in deze gebieden en voor de gemeente als geheel door natuur te verbinden. Bij de uitwerking van het Groenplan trekken we samen op met bewoners, corporaties en ontwikkelaars. Daarbij blijft het niet bij 'papierambities'. De doorvertaling van beleid naar concrete projecten krijgt volop aandacht, zowel bij nieuwe ontwikkelingen als in de bestaande wijken en dorpen.

Leidraad openbare ruimte

Woonwensen gaan over de woning, maar zeker ook over de kwaliteit van de woonomgeving. Die woonomgeving ziet er overal anders uit. Zo is de openbare ruimte van Beijum niet te vergelijken met die van de Oosterpoortwijk, en die van de meeste stadswijken niet met die van de dorpen. De verschillen zijn groot en ook het gebruik varieert sterk. Om recht te doen aan die diversiteit stellen we een Leidraad Openbare Ruimte op. Daarin omarmen we de veelkleurigheid van onze woonmilieus en de waarde van de woonomgeving. De leidraad legt principes vast over de inrichting en het behoud van de openbare ruimte. Behalve voor kwaliteit hebben we ook aandacht voor het klimaatadaptief maken van de woonomgeving.

We stellen de Leidraad Openbare Ruimte eerst op voor wijken en dorpen met een vernieuwingsopgave. Bij nieuwe ontwikkelingen kijken we samen met andere partijen, zoals ontwikkelaars, hoe we gezamenlijk kunnen bijdragen aan een goede inrichting van de openbare ruimte. Hierbij zoeken we naar mogelijkheden om investeringen, risico's en opbrengsten eerlijk tussen private en publieke partijen te verdelen. Bijvoorbeeld door een bijdrage te vragen aan de inrichting van de openbare ruimte en sociale ontwikkelingen binnen of buiten het project.

Minder ruimte voor de auto

Op veel plekken, zeker in de stad, zien we dat de auto bepalend aanwezig is in de openbare ruimte. Gelukkig wordt steeds vaker gezocht naar andere oplossingen, zoals parkeren op eigen terrein. Dit leidt echter niet altijd tot een optimale oplossing. Zo kan ook dit het aanzicht van de straat nog flink bepalen: auto's in de spreekwoordelijke voortuin. En op plekken waar de auto's 'weggewerkt' worden op een binnenterrein ontstaan vaak stenige situaties die maar beperkt bijdragen aan de leefkwaliteit en de klimaatdoelstellingen.

Het aantal mensen dat de auto graag voor de deur heeft is nog steeds hoog. Maar we zien beweging. Steeds meer bewoners kijken anders tegen de auto aan en zeker onder de jongere generatie neemt het autobezit af. Dat sterkt ons om mede vanuit het parkeerbeleid en binnen de Leidraad Openbare Ruimte te kijken hoe we op termijn de impact van de auto op de leefomgeving kunnen terugdringen. Dit loopt gelijk op met onze wens om openbaar vervoer en nieuwe vormen van mobiliteit te stimuleren en meer ruimte te geven aan fietsers en voetgangers. We gaan voor duurzame oplossingen waarmee we alvast anticiperen op de mobiliteit van morgen. Het doel is een minder dominante aanwezigheid van de auto en het versterken van de kwaliteit van de woonomgeving. Want alleen zo maken we de woonomgeving ook tot een prettige verblijfsomgeving waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, waar kinderen kunnen spelen en waar bewoners kunnen sporten of bewegen.

Architectuur

Onze gemeente staat op het vlak van wonen voor een grote opgave. Die schuilt in nieuwbouw, maar ook in de revitalisatie van bestaande wijken en buurten. We omarmen die opgaven nadrukkelijk ook als een ontwerpopgave. Een hoogwaardige architectuur is het uitgangspunt:



met besef van de context en de reeds aanwezige kwaliteiten. Zo willen we ook via het ontwerp van onze huizen bijdragen aan een hoge en vooral duurzame leefkwaliteit.

Monumenten

Groningen kent een groot aantal monumenten. In veel daarvan wordt gewoond. We vinden die monumenten van groot belang voor onze gemeente en ons woonklimaat. Graag behouden (en versterken) we de woonfunctie van onze monumenten. Daarom spannen we ons in voor een POM-status voor het Groninger Monumentenfonds. Met deze status wil de Rijksoverheid goed eigenaar- en opdrachtgeverschap binnen de monumentenzorg stimuleren. Daarnaast zoeken we samenwerking met de woningcorporaties waar het om de verkoop van monumenten gaat. Tegelijkertijd vragen we de corporaties zelf terughoudend om te gaan met de verkoop van monumentaal vastgoed.

Visie op hoogbouw

In Groningen moeten we zeker in de stad veel woningen bijbouwen. We vinden het belangrijk te onderzoeken of ook hoogbouw een bijdrage kan leveren aan onze doelstellingen. Behalve om de aantallen gaat het dan ook om het versterken van het stedelijk woonmilieu, het behoud van de gewenste dynamiek in stad, wijk en buurt en het maken van voldoende openbare ruimte op het maaiveld. Hoogbouw gaat wat ons betreft verder dan alleen het stapelen van appartementen. Graag gaan we op zoek naar nieuwe typologieën die slim inspelen op de vraag en de stad mooier en aantrekkelijker maken voor een grote groep mensen. We gaan de resultaten van het onderzoek vertalen naar een praktisch toepasbare visie op hoogbouw. Daarin hebben we zeker ook aandacht voor de juiste plek voor hoogbouw, bijvoorbeeld in relatie tot hoogwaardig openbaar vervoer.

Aardbevingen

Groningers moeten veilig kunnen wonen. Daarom is het essentieel dat gemeente en corporaties gezamenlijk blijven optrekken richting de NAM en het Rijk als het gaat over schade, versterking en perspectief. Indien nodig schalen we snel op en zetten we onze bestuurlijke kracht in.

We zetten ons sinds het aandielen van de versterkingsopgave in voor een integrale aanpak van versterking en dorpsvernieuwing. De dorpsvernieuwing biedt het dorp en de gemeente handvatten voor uitdagingen als krimp, vergrijzing, aardbevingsproblematiek en de energietransitie. Het uitgangspunt is een integrale aanpak waarbij koppelkansen zoveel mogelijk worden benut.

Een belangrijk uitgangspunt van dorpsvernieuwing is zeggenschap van de bewoners. Iedereen moet zich na de versterking nog steeds thuis voelen. Bovendien weten de dorpsbewoners

zelf het best wat de essentie van het dorp is, wat de harde en zachte kwaliteiten zijn van het dorp. De versterking van woningen verbinden we aan de energietransitie en een verlaging van de woonlasten. We willen dat onze nieuwbouw-, verbouw- en duurzaamheidsambities zo weinig mogelijk vertraging oplopen als gevolg van de aardbevingsproblematiek. Meerkosten van woningbouw mogen nooit ten laste komen van opdrachtgevers, verhuurders of bewoners.

Duurzame wijken en dorpen

We willen in Groningen in 2035 volledig CO₂-neutraal zijn. Dat betekent dat we flinke stappen moeten zetten. We combineren de energietransitie met de wijkvernieuwing. Op die manier behalen we ruimtelijke en sociale doelen. Natuurlijk kijken we verder dan de wijkvernieuwingswijken. We pakken de energietransitie gebiedsgericht op en zetten de verduurzamingsopgave in als instrument om de leefkwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande wijken en dorpen te versterken.

Openingsbod

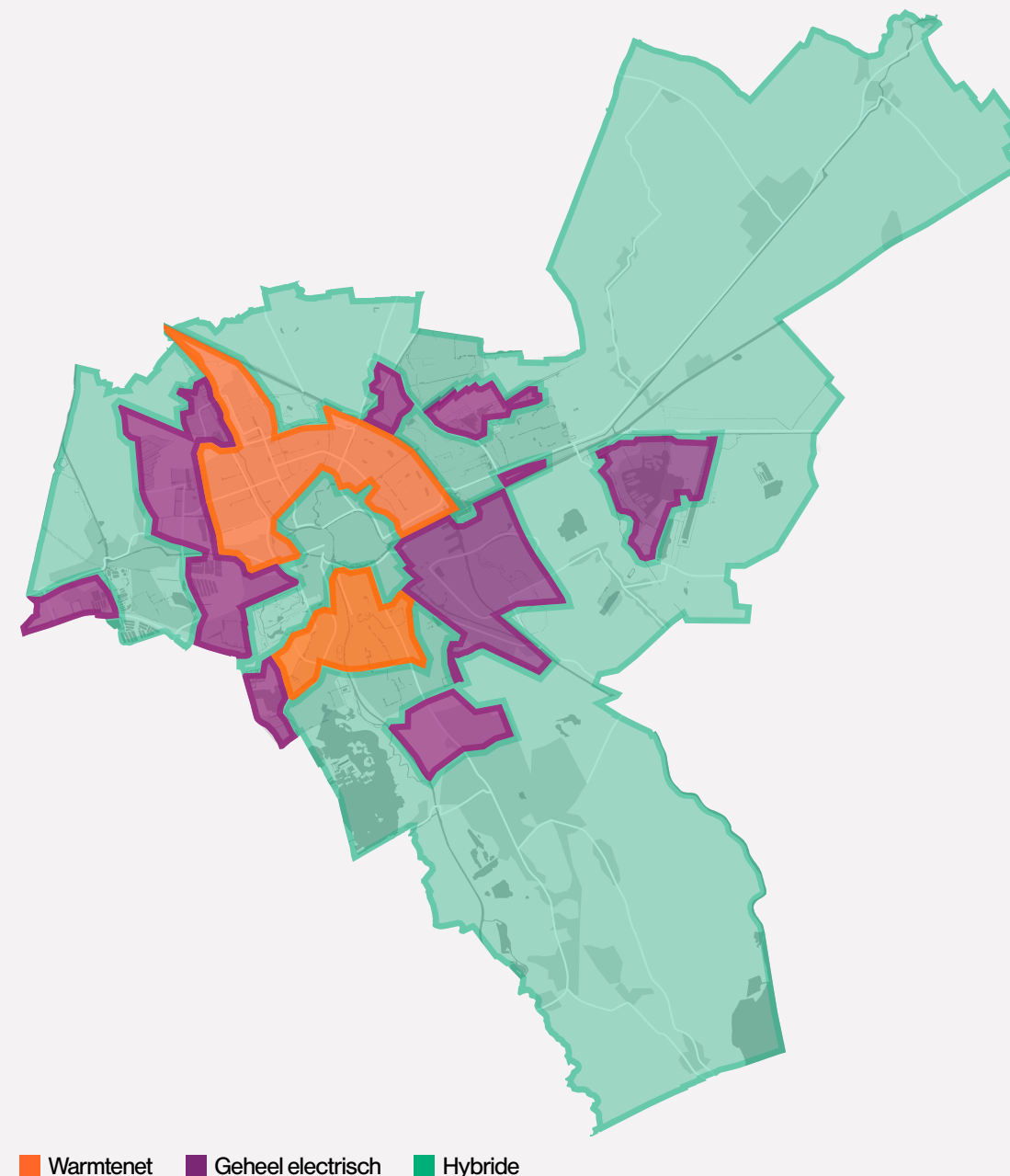
In de toekomst worden woningen via groen gas, een warmtenet of via elektriciteit verwarmd. In ons Openingsbod hebben we aangegeven hoe we de energietransitie in onze wijken vorm willen geven. Zo hebben we vastgelegd welk warmtescenario waar het best past: een warmtenet, geheel elektrisch of hybride. De komende jaren maken we in overleg met de bewoners definitieve plannen en gaan we die uitvoeren. In sommige wijken (Paddepoel en Selwerd) is Warmtestad al bezig met de aanleg van een warmtenet. Het is goed om te beseffen dat er verschillende systemen zullen komen in de gemeente en dus ook verschillende tarieven. Dit heeft gevolgen voor de woonlasten. De gemeente kiest voor een actieve rol in de warmtetransitie om zo de kosten zo laag mogelijk te houden en zoveel mogelijk bewoners te kunnen laten aansluiten op het beste systeem. Daarbij zijn we afhankelijk van de mogelijkheden die worden geboden door het rijk. Op dit moment wordt geschreven aan de nieuwe Warmtewet. Naar verwachting gaat die in 2022 in werking.

Masterplan verduurzaming corporaties

Corporaties investeren in het verduurzamen van woningen naar basiskwaliteit (label A). Hoe minder CO₂-uitstoot, hoe lager de energielasten voor de bewoner. Een warmtenetaansluiting of een andere manier van duurzaam verwarmen is een belangrijke stap richting CO₂-neutraal wonen. In dit licht hebben we met de corporaties het Masterplan verduurzaming opgesteld. Daarmee werken we met passende ingrepen en via een realistische route toe naar het einddoel: een CO₂-neutrale voorraad.

Bij het bepalen van een passende route naar een CO₂-neutrale en aardgasvrije woning-

Fig. 8 Openingsbod



voorraad hebben we samen een aantal uitgangspunten geformuleerd. Daarbij keken we bijvoorbeeld naar betaalbaarheid, technische haalbaarheid en de afwegingen voor sloop-nieuwbouw. Verder gaan we zo snel mogelijk aan de slag met alle *no regret*-maatregelen: de zaken waar we zeker geen spijt van zullen krijgen. Op die manier proberen we zo veel mogelijk woningen alvast op 'basiskwaliteit' te brengen. Het Masterplan werken we verder uit in een uitvoeringsprogramma.

Proeftuin Aardgasvrije Wijken

De komende jaren geven we als onderdeel van de Proeftuin Aardgasvrije Wijken uitvoering aan het aardgasvrij maken van Paddepoel en Selwerd. De lessen die we daar leren kunnen van grote waarde zijn voor andere wijken en dorpen in onze gemeente. Financiering blijft wel een belangrijk aandachtspunt; de huidige instrumenten daarvoor zijn nog niet optimaal. Grote groepen woningeigenaren kunnen of willen er geen gebruik van maken. Met de uitvoering van het Klimaatakkoord werkt de Rijksoverheid aan oplossingen.

In de proeftuin kunnen we hier niet op wachten. Samen met de andere Nederlandse proeftuinen en partijen als de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Bank Nederlandse Gemeenten werken we aan oplossingen op korte termijn. Naast de broodnodige financieringsinstrumenten zal ook gewerkt worden aan een 'ontzorgingssystematiek'. Hierbij kunnen woningeigenaren alle aspecten van het aardgasvrij maken van de woning uit handen geven met (energieprestatie)garanties als zekerheid.

Energieloket: bewustwording stimuleren

We willen bewoners en bedrijven stimuleren om aan de slag gaan met het verduurzamen en aardgasvrij maken van hun panden. We breiden daartoe het Energieloket uit en optimaliseren de samenwerking met andere gemeenten in de provincie. Daarnaast versterken we de samenwerking van het Energieloket met de gebiedsteams en de projectteams van de wijk- en dorpsvernieuingsplannen dan wel de wijkenergieplannen. Uiteraard versterken we ook de samenwerking met buurtinitiatieven.

In Groningen gaan we bewoners van koopwoningen vanuit het Energieloket stimuleren om kleine en grotere energiemaatregelen te nemen vanuit de Regeling Reductie Energieverbruik (RRE). Energiebesparing en betaalbaarheid zijn twee belangrijke speerpunten van ons beleid. We richten ons daarom op alle woningeigenaren, maar hebben extra aandacht voor huishoudens met een kleine portemonnee. Met hulp van een energicoach wordt bekeken op welke wijze de huishoudens met kleine maatregelen direct kunnen besparen op hun energiekosten. Als tweede stap geven we advies over grote maatregelen en komen we met een vervolgaanbod om de woning te verduurzamen.





6. Het vervolg

Naast publiekrechtelijke instrumenten (bestemmingsplannen, vergunningen) is onze invloed als gemeente op het wonen relatief beperkt. We bouwen immers zelf geen huizen, maar zijn hiervoor afhankelijk van woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en particulieren. En doen dit zoveel mogelijk samen met hen!

Inspiratie en manifestaties

Als gemeente willen we op een inspirerende manier onze rol op de woningmarkt vervullen. Niet alleen door publiekrechtelijke instrumenten – regels – maar juist en vooral ook door energie en enthousiasme voor het wonen in Groningen te genereren. Zo proberen we alle partijen die samen Groningen maken te stimuleren en inspireren. Ons doel is het zo goed mogelijk vervullen van de woonwensen van huidige en toekomstige bewoners. De drie thema's die we de komende jaren zichtbaar willen maken en waarvoor we enthousiasme en inspiratie willen creëren, zijn:

- **Woonvormen voor ouderen**
- **Innovatief bouwen voor gezinnen**
- **Natuurinclusief bouwen in samenwerking met het programma Leefkwaliteit**

Omgevingsvisie

Onze omgevingsvisie *The Next City* geeft richting aan de toekomstige ontwikkelingen van de gemeente. Op dit moment zijn we bezig met het verbreden van de omgevingsvisie voor de gehele gemeente, voor meer dan een 'city' dus. In de omgevingsvisie staat de Groningse leefkwaliteit voorop. Het gaat daarbij niet alleen om bouwen, maar ook om wonen, verkeer, werken, meehelpen, recreëren, ontmoeten, meedoen en bewegen. Deze Woonvisie bouwt voort op de inhoud van de omgevingsvisie.

De nieuwe Omgevingswet treedt zoals het nu lijkt in 2021 in werking. Met deze wet kunnen we als gemeente straks beter inspelen op initiatieven van bewoners en ondernemers. Met de omgevingsvisie en deze Woonvisie zetten we alvast belangrijke stappen. Een groot deel van de ambities uit de Woonvisie worden verankerd in het omgevingsplan.

Participatie bij projecten

De omgevingsvisie sluit aan bij het streven om zeggenschap te delen en ruimte te geven aan de stem van inwoners. Als gemeente bieden we bewoners, ondernemers en ontwikkelaars de ruimte om Groningen groen, gezond en gelukkig te maken. Initiatiefnemers en ontwikkelaars hebben in eerste instantie zelf de verantwoordelijkheid voor het organiseren van de betrokkenheid van bewoners en belanghebbenden. Sommige vraagstukken raken aan fundamentele waarden, belangentegenstellingen of het algemeen belang. Op dat moment nemen we als gemeente een actieve en richtinggevende rol. We werken aan de kwaliteit van de gemeentelijke participatieprocessen. Het Groninger participatiewerkboek reikt allerlei materiaal aan voor het ontwerpen van participatieprocessen.

Meerjarenprogramma Wonen

Jaarlijks actualiseren we het Meerjarenprogramma Wonen. De ambities uit de Woonvisie zijn hiervoor de basis. Op basis van een terugblik, monitoring en actuele ontwikkelingen zetten we de belangrijkste keuzes voor het wonen in de gemeente voor het volgende jaar uiteen en maken we concrete plannen.

Ambitiekader en prestatieafspraken

In deze Woonvisie verwoorden we waar we met het wonen in Groningen naartoe willen, waarom en vooral hoe we dat willen doen. Samen met verschillende partijen, waaronder corporaties en huurdersorganisaties, werken we aan de uitvoering van de Woonvisie. In het ambitiekader werken we dit concreter uit voor de thema's waar we als drie partijen gezamenlijk aan werken. Het ambitiekader gaat over wat we *vinden* en *willen*, en is bedoeld om langjarige ambities uit te spreken en afspraken tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente te maken. Waar willen we over vier jaar staan? Wat zijn onze gezamenlijke ambities? En aan de hand van welke indicatoren meten we hoe het gaat? Vanuit de nieuwe Woningwet leggen we in jaarlijkse prestatieafspraken vast wat corporaties, huurdersorganisaties en gemeente *doen*: wat dragen ze per jaar bij aan het ambitiekader?

“Graag aandacht voor huisvesting van ouderen. Men wil graag dat ouderen door stromen naar seniorenwoningen, maar dan moeten er wel woningen voor ouderen gebouwd worden”

– reactie meedenksessies Woonvisie

Colofon

Tekst: gemeente Groningen
Vormgeving: studio de Ronners
Tekstredactie en correctie: GRAS
Fotografie: Peter de Kan

Contact:
Gemeente Groningen
Postbus 30026
9700 RM Groningen
Telefoon 14 050
www.gemeente.groningen.nl

© Gemeente Groningen, juni 2020

[gemeente.groningen.nl/
woonvisie](http://gemeente.groningen.nl/woonvisie)

