

Bestuursopdracht thema Wonen

Aanleiding

Na de gemeenteraadsverkiezingen van 2022 was er één ding waar alle partijen het over eens waren: er lagen grote uitdagingen in het verschieft voor Midden-Groningen. Daarom besloot de raad om samen te werken met een raadsakkoord en een raadswerkprogramma. Op deze manier kunnen Midden-Groningers meedenken en betrokken zijn bij het werk van de raad. In het raadsakkoord zijn vier thema's gekozen die voor de raad de grootste prioriteit hebben. Deze thema's zijn uitgewerkt in het raadswerkprogramma. Voor het thema 'Wonen' werd als doel gesteld om te zorgen voor beschikbare en betaalbare woningen voor diverse doelgroepen in de samenleving. Een grote opgave, omdat de gemeente lange tijd gericht was op krimp, terwijl er nu juist groei plaatsvindt. Participatie van inwoners werd als een belangrijke voorwaarde gezien voor de uitwerking van dit thema.

Vervolgens is er een werkgroep aan de slag gegaan met de uitwerking van dit thema. Eerst was er een benen-op-tafelsessie, waarin raadsleden met het college en ambtenaren in gesprek gingen over de ontwikkelingen die stonden te gebeuren en de informatie die de raad nodig had om tot een bestuursopdracht te kunnen komen. Vervolgens is er een informatiemarkt georganiseerd, waarbij in carrouselvorm presentaties waren over het woningmarktonderzoek, het initiatievenloket, het NPG-project Aanpak verpauperde panden, Libau, de woningbouwcorporaties en projectontwikkeling.

Op basis van de opgehaalde informatie is de werkgroep aan de slag gegaan met het uitwerken van een bestuursopdracht aan het college. De belangrijkste kaders hiervan zijn de woondeal van de Regio Groningen-Assen, de Regio Deal Oost-Groningen, de dorpsvisies en het woningmarktonderzoek. Een belangrijk deel van de bestuursopdracht is gerelateerd aan de herziening van de woonvisie. Daarnaast zijn er verzoeken aan het college en onderwerpen waar de gemeenteraad nauwer bij betrokken wil zijn. Een kanttekening bij deze bestuursopdracht is dat de gemeente slechts kan sturen en stimuleren, maar niet zelf woningen bouwt.

De raad verzoekt het college om de volgende uitgangspunten en kaders mee te nemen in de nieuwe woonvisie:

1. Versnelling

- De gemeente draagt zorg voor de basisbehoeften om bouwplannen tot ontwikkeling te laten komen, zodat er sneller woningen gebouwd kunnen worden. Dit betekent dat er op voorhand bestemmingsplannen gemaakt moeten worden. Ook straks bij het nieuwe omgevingsplan moeten er niet alleen plannen gemaakt worden waar nu behoefte aan is, maar ook met het oog op de langere termijn. Verder moeten nutsvoorzieningen tijdig worden aangelegd.
- De houding van de gemeente is proactief: initiatieven moeten actief worden ondersteund (ja, mits-mentaliteit), de gemeente moet in een vroeg stadium betrokken raken en overleggen met andere betrokkenen, zoals de provincie.

2. Kwaliteit

- De gemeente focust bij zowel nieuwbouwwoningen als de bestaande woningvoorraad op leefbaarheid van wijken. Groen, duurzaamheid, zichtlijnen en leefruimte zijn van belang bij zowel de bestaande woonvoorraad als de te bouwen woningen. Verpaupering wordt tegengegaan, en er is een goede balans tussen de verschillende doelgroepen binnen wijken.

- De gemeente draagt zorg voor de positie van Midden-Groningen op de woonmarkt door gemeentebanding.

3. Beschikbaarheid

- De beschikbaarheid en doorstroming van woningen moet worden vergroot. De gemeente stimuleert dit door naast de reguliere woningbouw ook ruimte te bieden aan creatieve oplossingen zoals bijvoorbeeld collectieve woonvormen, knarrenhofjes en woningsplitsing. Ook stimuleert de gemeente het meervoudig gebruik van ruimte.
- Zowel inbreiding als uitbreiding is nodig, maar bij het bouwen van woningen heeft inbreiding wel de voorkeur boven uitbreiding. Bij uitbreiding wordt zoveel mogelijk gekeken naar locaties die niet leiden tot onwenselijke ingrepen in het landschap.
- Aangezien volgens het woningmarktonderzoek in elke kern behoefte is aan een plukje woningen, verzoekt de raad het college om invulling te geven aan de motie 'Ondersteunen van kleinschalige (particuliere) woningbouwinitiatieven' van 10 november 2022.
- De raad verzoekt het college om invulling te geven aan de motie 'Invoeren zelfbewoningsplicht' van 3 maart 2022.

4. Integrale aanpak

- Het woonbeleid staat niet op zichzelf. Belangrijke problemen moeten integraal worden aangepakt. Zo is sociale problematiek een belangrijke oorzaak van verpaupering van woningen.
- Bij het ontwikkelen van dorpsvisies is de woonvisie leidend, de gemeente zorgt voor samenhang en duidelijkheid, bijvoorbeeld op de grens van gebieden met verschillende bestemmingen, zoals bedrijventerrein en woonwijk.

5. Toekomstgerichtheid

- Duurzaamheid en leefbaarheid zijn belangrijke aspecten om de woningvoorraad ook in de toekomst aantrekkelijk te maken. Denk hierbij ook aan concepten voor nieuwe levensloopbestendige woonmilieus.
- De gemeente stimuleert dat er bij grotere plannen in fases gebouwd wordt. Zorg ervoor dat er slim wordt omgegaan met onzekerheden en kansen in de besluitvorming (adaptief programmeren).
- De gemeente stimuleert hetzij door nieuwbouw of door aanpassing van bestaande bouw dat de woningen die nodig zijn worden toegevoegd. Hierbij wordt rekening gehouden met de huidige en toekomstige marktvrage en wat ontwikkelaars kunnen realiseren.

6. Betaalbaarheid

- Breng bestaande regelingen als de starterslening, de verzilverlening en de stimuleringslening beter onder de aandacht.

7. Participatie

- De gemeente betreft inwoners aan de voorkant bij planvorming en organiseert avonden waarop inwoners meedenken, voordat de plannen definitief zijn. Verder faciliteert de gemeente dat ontwikkelaars bewoners betrekken.
- De gemeente zorgt voor richtlijnen voor de vormvrije (maar verplichte) participatie voor de aanvraag van omgevingsvergunning na de invoering van de Omgevingswet.

8. Juiste doelgroepen

- Hoewel er plannen moeten worden gemaakt voor meerdere scenario's, moet er (aanhakend op het woningmarktonderzoek) gebouwd worden naar behoefte. De gemeente monitort de behoefte met behulp van de bestaande netwerken, zoals makelaars, woningcorporaties en andere partners
- Zoals eerder gezegd stimuleert de gemeente dat er een goede mix van verschillende woningtypen komt om de sociale structuur van wijken te versterken.

Overige opdrachten aan het college:

- De raad verzoekt het college om te kijken in hoeverre de locaties van leegstaande schoolgebouwen gebruikt kunnen worden voor woningbouw.
- De raad verzoekt het college om te onderzoeken welke locaties binnen de gemeente geschikt zijn voor uitbreiding zonder ingrijpende veranderingen in het landschap. De raad verzoekt het college om hier in het vierde kwartaal van 2023 een terugkoppeling van te geven aan de raad.
- De raad verzoekt het college om in kaart te brengen en te blijven monitoren welke factoren belemmeren dat zachte plannen harde plannen worden, en wat er kan worden gedaan om deze belemmeringen weg te nemen. De raad verzoekt het college om hier uiterlijk in het laatste kwartaal van 2023 uitvoering aan te geven en dit terug te koppelen aan de raad.
- De raad verzoekt het college om in kaart te brengen welke mogelijkheden er zijn om de betaalbaarheid van woningen te vergroten en wat het effect is van de huidige starters-, verzilver- en stimuleringslening. Deze informatie is nodig voor een besluit over de toekomst van deze regelingen na 2023.
- De raad wil vanaf 2024 betrokken worden bij het bod dat de woningbouwcorporaties in juli doen voor de prestatieafspraken.
- De raad wil vanuit de volksvertegenwoordigende en controlerende rol betrokken zijn bij participatietrajecten. De raad wil aan de voorkant invloed hebben op het inrichten van het participatieproces.
- Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat veel mensen vanuit de stad Groningen naar de gemeente Midden-Groningen toekomen. De raad verzoekt het college in kaart te brengen welk effect dit heeft op de bevolkingssamenstelling, zodat er een kaderstellend debat gevoerd kan worden over de visie op het gewenste kwalitatieve programma en de toekomst van de gemeente, en dit te betrekken bij de behandeling van de woonvisie.