

Onderwerp Bouwoffensief Groningen

Steller Michiel de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8235 Bijlage(n) - Ons kenmerk RO13.3674060

Datum **27 MEI 2013** Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u over het Bouwoffensief Groningen en ons besluit om uitvoering te geven aan de in het Bouwoffensief Groningen genoemde maatregelen om de woningmarkt van Groningen op gang te houden. We willen alles op alles zetten om de woningmarkt op gang te houden. Onder het motto "Samen bouwen aan de woningmarkt" geven we in het bouwoffensief aan hoe we dat gaan doen en welke middelen we daarvoor willen inzetten. Hiermee geven we richting de markt aan wat ze van ons kan verwachten. We kunnen het echter niet alleen en zijn afhankelijk van andere partijen, ondernemers en burgers. Daarom roepen wij partijen op om samen met ons het bouwoffensief uit te voeren.

We gaan ons richten op maatwerk per project, het waar mogelijk wegnemen van belemmeringen en de kansen in de markt opzoeken. Hieronder staan de acties die wij daarvoor gaan ondernemen:

- Soepeler omgaan met de parkeerverordening voor jongerenhuisvesting;
- Meerstad wordt de locatie voor experimenten en nieuwe activiteiten om het gebied in de markt te zetten en verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woongebied;
- We gaan het verstrekken van projectfinancieringen voor projecten van derden in specifieke gevallen onderzoeken;
- We gaan bijzondere samenwerkingsverbanden sluiten;
- We gaan onderzoeken of we startersleningen structureler kunnen inzetten door het regelen van extra financiering;
- De mogelijkheden rondom de problematiek van restschuld worden bekeken;
- We gaan kijken hoe we het investeringsfonds energiebesparing en investeringsaftrek corporaties lokaal optimaal kunnen gaan benutten;
- Een transformatieteam faciliteert tijdelijke initiatieven;
- Met olieavonden gaan we vastgelopen projecten/initiatieven weer op gang brengen;
- We gaan sneller reageren op ingekomen initiatieven en in principe binnen 14 dagen een antwoord geven of een initiatief kans van slagen heeft;

- We willen nieuwe impulsen geven aan de woningmarkt;
- We gaan met andere partijen kijken of het nieuwbouwaanbod in Groningen beter in beeld kunnen brengen op internet en hier concrete acties aan koppelen om de verkoop te bevorderen;
- We gaan samen met Provincie en Regio kijken hoe we de woningmarkt kunnen stimuleren met regionale instrumenten.

Tevens geven wij u met deze brief antwoord op de motie “structurele Startersleningen” zoals die door uw raad op 30 januari 2013 is aangenomen bij behandeling van de herziening Grondexploitaties.

### **Bouwoffensief Groningen**

In het Meerjarenprogramma Structuurvisie Woningbouw 2013 hebben wij aangekondigd dat wij een bouwoffensief gaan opstellen zodra een nadere uitwerking van het regeerakkoord had plaatsgevonden. Inmiddels is op 13 februari 2013 het woonakkoord gesloten en zijn de maatregelen die de regering voor de woningmarkt wil nemen bekend.

In het licht van de maatregelen uit het woonakkoord hebben wij het Bouwoffensief Groningen opgesteld. Het bouwoffensief beschrijft de maatregelen en instrumenten die wij willen gaan inzetten of willen onderzoeken om de woningmarkt op gang te houden. Om projecten op gang te brengen en mogelijk te maken richten we ons zoals aangegeven op het leveren van maatwerk per project, het waar mogelijk wegnemen van belemmeringen en gaan we de kansen in de markt opzoeken

Met het bouwoffensief geven we ook uitvoering aan de versnellingsopgave BOUWJONG zoals in het coalitieakkoord is aangekondigd. Dit doen we onder andere door een verlaging van de parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per eenheid naar 0,1 per eenheid voor projecten voor jongerenhuisvesting.

Wij hebben, zoals eerder toegezegd bij de behandeling van de begroting 2013, tevens gekeken naar de inzet van beschikbare ISV-middelen. Op basis van al gereserveerde beschikbare ISV-middelen hebben wij € 1,9 miljoen beschikbaar voor de uitvoering van het bouwoffensief. Op basis van de maatregelen uit het bouwoffensief en de uit te voeren onderzoeken brengen wij specifieke inzet van financiële middelen in beeld en zullen u hiervoor een nader uitgewerkte kredietaanvraag voorleggen.

Het moet duidelijk zijn dat we de crisis met het bouwoffensief nu niet gaan oplossen en dat we niet op grote schaal financiële middelen kunnen inzetten, maar wel dat we processen op gang willen brengen en zoveel mogelijk initiatieven willen gaan faciliteren. Het bouwoffensief geeft daarmee aan wat ontwikkelaars, corporaties, initiatiefnemers en burgers van ons kunnen verwachten en moet daarnaast deze partijen stimuleren om ook zelf actie te gaan ondernemen.

Voor de uitwerking van bovengenoemde punten van het Bouwoffensief Groningen verwijzen wij u naar de bijlage.

### **Motie “structurele Startersleningen”**

Bij de behandeling van de herziening Grondexploitaties in uw vergadering van 30 januari 2013 heeft u de bovengenoemde motie aangenomen. Hierin verzoekt u het college:

“Om te onderzoeken of in grondexploitaties die inzetten op verkoop van starterswoningen, budget kan worden vrijgemaakt dat kan worden ingezet voor het aanbieden van startersleningen voor de aankoop van woningen binnen de betreffende grondexploitatie. Teneinde de verkoop van woningen binnen de betreffende grondexploitaties te stimuleren. En hierbij expliciet in te gaan op”

1. Welke grondexploitaties dit zou moeten betreffen;
2. Hoeveel leningen er maximaal worden uitgegeve;
3. Onder welke voorwaarden deze leningen worden verstrekt;
4. Het verwachte effect van deze startersleningen op de Grondexploitatie en verkoop.

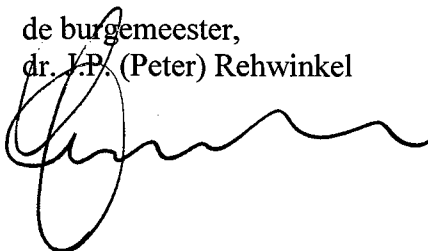
Ons college heeft u naar aanleiding van deze motie ruimte gevraagd om breder te kunnen kijken hoe dit kan worden georganiseerd. Om dit instrument substantieel en generiek te kunnen blijven inzetten hebben wij gekeken of een sluitende business case mogelijk is met van de kapitaalmarkt aangetrokken middelen. De voorlopige uitkomst is dat met deze middelen het fonds bij het Stimuleringsfonds (SVn) kan worden gevoed en dat de maandelijkse betalingen van rente en aflossing toereikend zijn om de kapitaalslasten van het instrument te kunnen betalen. Een dergelijk instrument dient te worden opgenomen in het treasurystatuut van de gemeente. Het instrument staat daarmee los van een grondexploitatie, maar kan wel worden ingezet in het exploitatiegebied van een grondexploitatie. Bijdragen uit gemeentelijke grondexploitaties kunnen niet leiden tot een generiek instrument maar kunnen eventueel worden gebruikt voor een te vormen risicovoorziening. Wij gaan deze methode van financieren verder uitwerken en aan uw raad ter besluitvorming voorleggen.

#### **Het vervolg**

We gaan het Bouwoffensief Groningen voor de zomer presenteren aan de buitenwacht en we willen het gesprek met partijen aangaan. Inzet hierbij is het maken van afspraken over hoe we de zaken anders gaan aanpakken, maar ook vooral gaan doen. Uiteraard ontvangt uw raad een uitnodiging voor deze presentatie.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

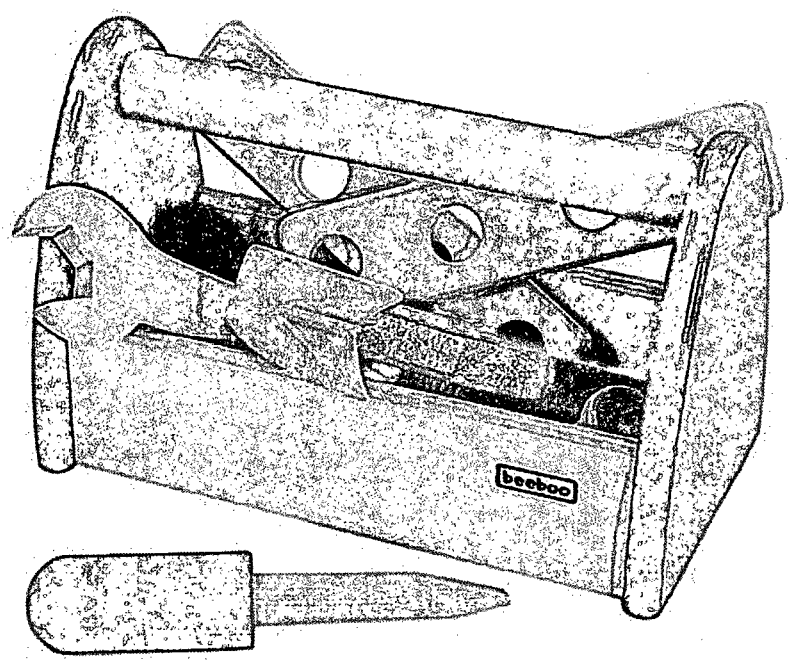
de burgemeester,  
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,  
drs. M.A. (Maarten) Ruys



# Bouwoffensief Groningen



*Samen bouwen aan de woningmarkt*

## ***Bouwen aan Groningen***

Sinds begin 2009 zitten we met elkaar in een crisis en niemand weet wanneer het einde in zicht is. We hebben te maken met maatregelen uit het nieuwe woonakkoord, waarvan al duidelijk is dat dit forse consequenties heeft voor het investeringsvermogen van de corporaties. Al met al heeft dit grote effecten op onze doelstellingen op het gebied van jongerenhuisvesting, stedelijke vernieuwing en ons nieuwbouwprogramma.

Onze centrale doelstelling zoals vastgelegd in de structuurvisie “kwaliteit van wonen 2012 – 2020” is echter niet veranderd. We willen een ieder zoveel mogelijk naar zijn zin in de stad laten wonen. Het vergroten van de keuzemogelijkheden in wijk, woonmilieu en woningtype staat daarbij voorop.

Om dit ondanks alle negatieve ontwikkelingen mogelijk te maken moeten we zaken anders gaan doen, breken met oude vertrouwde manieren van werken en vol in de aanval gaan!

Om projecten op gang te brengen en mogelijk te maken richten we ons met dit bouwoffensief op het leveren van maatwerk per project, het waar mogelijk wegnemen van belemmeringen en gaan we de kansen in de markt opzoeken.

Het is duidelijk dat we als gemeente de crisis nu niet opeens gaan oplossen en dat we geen financiële middelen op grote schaal kunnen inzetten, maar we kunnen wel processen op gang brengen en zoveel mogelijk initiatieven faciliteren.

Een goed voorbeeld van zaken anders doen is het “Gronings bod”, waarin wij met de corporaties uit onze stad een tegenbod aan het rijk hebben gedaan, waarin we concreet aangeven hoeveel we gaan investeren als de verhuurdersheffing wordt aangepast. Onlangs heeft de kamer, volgens ons niet geheel toevallig, een motie aangenomen waarbij zij verzoekt de regering om in het wetsvoorstel verhuurderheffing 2014 en volgende een vrijstellingsregeling op te nemen voor investeringen (groot onderhoud, renovatie, energiebesparing, nieuwbouw) in het niet-geliberaliseerde segment van de huursector.

Over 2 jaar bestaat onze stad 975 jaar. In die tijd is Groningen uitgegroeid van een kleine stad tot de grootste en belangrijkste stad van het Noorden. Ook landelijk gezien doen we het in deze tijden van crisis beter dan andere grote steden. Dit moeten we vasthouden met elkaar. In dit bouwoffensief geven wij aan, onder het motto “samen bouwen aan de woningmarkt”, hoe wij het verschil gaan maken. Dit doen we aan de hand van concrete voorstellen, waarvan we denken dat we hiermee investeringen in de woningbouw kunnen stimuleren. Goed voor de woningvraag én goed voor de werkgelegenheid.

### ***Parkeerverordening aangepast, voor Jongerenhuisvesting norm van 0,1 vastgesteld***

Projecten lopen soms vast op de door ons gestelde parkeernormen en de noodzakelijke investeringen die hiermee gepaard gaan. Ook voor Jongerenhuisvesting is de parkeernorm vaak een obstakel. Ontwikkelaars/corporaties investeren namelijk aanzienlijke bedragen in (ondergronds) gebouwde parkeergelegenheden (Grofweg kost een in pandige parkeergarage tussen de € 30.000 - € 40.000 per parkeerplek), terwijl in de praktijk lang niet alle beschikbare (gebouwde parkeergelegenheid) wordt gebruikt. Vaak wordt dit veroorzaakt doordat wij parkeervergunningen verlenen voor parkeren op straat in betaald parkeergebieden. Dit straatparkeren is vaak aanzienlijk goedkoper dan het huren of kopen van een parkeerplaats in een (gebouwde) voorziening.

We hebben daarom besloten de Beleidsregels Parkeernormen 2012 dusdanig aan te passen dat buiten (toekomstig) betaald parkeergebieden geen gebouwde parkeervoorziening noodzakelijk meer is. De verplichting voor aangelegde parkeervoorzieningen blijft gelden als daar op maaiveld ruimte voor is.

Naast het onderscheid voor het toepassen van de beleidsregels in betaald- en niet betaald parkeergebieden zijn er nog aanvullende maatregelen nodig om de jongerenhuisvesting te stimuleren. In de huidige beleidsregels is opgenomen dat er een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per jongerenwooneenheid geldt. We zien echter dat de parkeerbehoefte bij jongerenhuisvesting minder groot is waardoor verlaging van deze parkeernorm voor de hand ligt. Om deze reden hebben we besloten de parkeernorm voor jongerenwooneenheden te verlagen van 0,3 parkeerplaats naar 0,1 parkeerplaats.

### ***Alle ballen op Meerstad: proeftuin voor experimenten***

Ons grootste en belangrijkste nieuwbouwproject is Meerstad. Op dit moment liggen er genoeg plannen op de plank om de komende jaren in productie te kunnen voorzien. Nieuwe plannen maken is dus niet nodig. We gaan daarom de omslag maken naar meer marketing en communicatie in plaats van de planontwikkeling.

Wel gaan we binnen de plannen experimenteren. Een belangrijk speerpunt is dat we een pilot gaan opzetten voor welstandsvrij bouwen. Verder gaan we onderzoeken of we een deel van de grond beschikbaar kunnen stellen voor een experiment waarbij we samen met marktpartijen huurwoningen willen gaan realiseren.

We gaan Meerstad waarderijs maken door de aanleg van de vaarverbinding, investeringen in het groen en tijdelijke landschappen (bijvoorbeeld energielandschap Meerstad-Noord) en het faciliteren van tijdelijke initiatieven die een toegevoegde waarde geven aan het gebied. Maar ook worden er verscheidene nieuwe activiteiten in het gebied gerealiseerd zoals een maisdoolhof, het ommetje Meerstad (wandelaroute), een uitkijktoren en een begrazingsproject met Galloways (wellicht in later stadium ook educatief programma met schoolkinderen en bewoners). Daarnaast worden verschillende evenementen georganiseerd zoals het bekende Ballon Fiësta Meerstad, De Ronde van Meerstad (fietsen, skeeleren en lopen) en Drijvend Podium Meerstad (muziek-, theaterprogramma).

### ***Gemeente onderzoekt projectfinancieringen***

We gaan onderzoeken of we projecten van derden incidenteel kunnen ondersteunen met projectfinancieringen. Het gaat daarbij om uitzonderlijke projecten waarvan wij vinden dat zij essentieel zijn voor de stedelijke ontwikkeling van Groningen of projecten die zorgen voor een multipliereffect. Door het incidenteel verstrekken van een hypothecaire lening zou een prioritair project alsnog gerealiseerd kunnen worden.

Naast het onderzoek naar projectfinancieringen, willen we onderzoeken of het afgeven van afnamegaranties als instrument bij kan dragen aan (versnelde) realisering van woningen. Uiteraard gaan we per situatie de risico's en verwachte voordelen tegen elkaar afwegen.

### ***Bijzondere samenwerkingsverbanden maken het verschil***

Om tot realisatie van projecten te komen is ook een andere wijze van samenwerken nodig. We willen samenwerkingen aangaan waarbij de lusten en lasten van een project met partijen worden gedeeld, zodat een gelijkwaardige samenwerking ontstaat, en risico en zeggenschap in balans zijn. We zijn op dit moment verscheidene van deze samenwerkingsverbanden aan het uitwerken. Voor de GAK-locatie zijn we bijvoorbeeld met Nijestee, een belegger en een andere corporatie in gesprek om tot realisatie te komen.

We voeren gesprekken met grote landelijke beleggers en leiden hen langs potentiële interessante locaties. In ieder geval één belegger heeft aangegeven serieus geïnteresseerd te zijn in ontwikkeling van projecten in Groningen. Bij verscheidene initiatieven zijn reeds contacten tussen initiatiefnemers en deze geïnteresseerde belegger gelegd.

Samen met de bouwsociëteit kijken we of we een "versnellingskamer" kunnen oprichten waar we met alle partijen uit gehele bouwproces kijken hoe we plannen op gang kunnen krijgen.

We zoeken ook naar nieuwe partijen die normaal niet op de woningmarkt actief zijn, maar wel bereid zijn nog investeringen te plegen. De eerste verkennende gesprekken met een grote internationaal opererende partij hebben plaatsgehad. Daarnaast zijn we met een partij in gesprek voor de oprichting van een wijkbedrijf waarbij geïnvesteerd wordt in duurzame energie en waarvan de opbrengsten weer in de wijk worden geïnvesteerd.

### ***Extra financieringen voor het fonds voor startersleningen***

Groningen stimuleert de doorstroming op de woningmarkt en ondersteunt huishoudens die voor het eerst een woning kopen met startersleningen. De gemeente Groningen heeft hiervoor via het Stimuleringsfonds (SVn) middelen beschikbaar gesteld.

De inzet van dit instrument wordt per 1 januari 2013 extra ondersteund door een rijksbijdrage van in totaal 50 miljoen euro op verstrekte startersleningen via het Stimuleringsfonds (SVn). Dankzij deze rijksbijdrage legt het Rijk de ene helft voor de starterslening in. Gemeenten betalen de andere helft. Door de rijksbijdrage wordt het beslag op gemeentelijke middelen verminderd. Er kunnen daarom meer startersleningen worden verstrekt in 2013.

Omdat de belangstelling in Groningen vanaf februari dit jaar groot is verwachten we voor circa 40 startersleningen de rijksbijdrage te kunnen inzetten. Met de beschikbare gemeentelijke middelen voor 2013 kunnen we in totaal circa 70 startersleningen aanbieden.

Begin mei was hiervan ongeveer de helft als aanvraag geclaimd. In dit tempo en rekening houdend met het gegeven dat niet elke aanvraag tot een transactie leidt, zal in het derde kwartaal van 2013 het budget zijn uitgeput. Om startersleningen te kunnen blijven aanbieden en het voor nieuwbouw te kunnen verbreden zijn we concrete ideeën aan het onderzoeken of we het fonds op een andere manier van voeding kunnen voorzien.

### ***Gemeente onderzoekt mogelijkheden rondom de problematiek van restschuld***

We constateren ondanks de crisis dat er toch veel potentiële vraag is naar nieuwe woningen. Mensen willen wel verhuizen, maar blijven vaak zitten met een restschuld. Deze restschuld kan op dit moment niet worden meegefinancierd, waardoor mensen hun verhuisplannen uitstellen. De minister bekijkt de optie om restschuld onder de Nationale Hypotheek Garantie te laten vallen. Deze maatregel zou de doorstroming in de bestaande bouw en de bouw van nieuwbouwwoningen in onze stad op gang helpen. Daarnaast willen we zelf met ontwikkelaars / bouwers onderzoeken of er mogelijkheden zijn rondom de problematiek van restschuld.

### ***Benutten van investeringsfonds energiebesparing en investeringsaftrek corporaties***

Het Woonakkoord omvat een investeringsfonds van 150 miljoen euro voor energiebesparende maatregelen voor woningverhuurders en eigenaar-bewoners. Het wordt een revolverend fonds dat met middelen uit de markt wordt aangevuld tot een investeringsimpuls van 600 miljoen euro. In 2013 is € 50 miljoen beschikbaar waarvan ongeveer de helft voor particulieren. De uitwerking moet nog plaatsvinden, maar we gaan kijken hoe we dit maximaal kunnen gaan benutten.

De Tweede Kamer wil de inverdieneffecten van de verhuurdersheffing verzachten. Op 4 april is de motie aangenomen waarin de minister wordt gevraagd om in het wetsvoorstel verhuurderheffing 2014 e.v. een vrijstellingsregeling op te nemen voor investeringen (groot onderhoud, renovatie, energiebesparing, nieuwbouw) in het niet-geliberaliseerde segment van de huursector. In G32 verband worden partijen uitgenodigd met ideeën te komen hoe een dergelijke investeringsaftrek eruit ziet en hoe die toegepast kan worden. De aftrek lijkt als korting op de verhuurdersheffing te worden ingericht. In de geest van het Gronings bod zetten wij er op in dat de investeringsaftrek door investeringen van de Groninger corporaties ook 1 op 1 aan de Groninger corporaties als korting op de heffing toe gaat komen.

### ***Gemeente gaat versnellen en belemmeringen wegnemen***

Een onlangs ingesteld gemeentelijk Transformatieteam gaat initiatieven voor tijdelijk gebruik of herbestemming van leegstaand vastgoed en braakliggende grond faciliteren. Wij gaan proberen programma aan locaties en panden te binden of andersom. Het gaat om een brede invulling van kantoren tot wonen en alle mengvormen daartussen. Daarbij wordt ook nadrukkelijk gekeken naar onze eigen grond en vastgoed.

We willen ook intern onze processen en besluitvorming verbeteren. Om te kijken wat we hierin kunnen verbeteren organiseren we zogenaamde olieavonden. De olieavond zet aan tot een andere



manier van denken. Het smeert de vaak vastgelopen denkkaders, is een *pressure cooker* en inspireert tot 'omdenken'. Doel is om in korte tijd met oplossingen te komen voor kwesties waar initiatieven vastlopen op proces en regelgeving. Obstakels worden opgeruimd. Binnen de bestaande kaders en regelgeving worden gezocht naar de speelruimte; speelruime die vaak groter is dan men op voorhand denkt. Op de olieavond pakken we een concreet initiatief aan en proberen die avond met een oplossing te komen om het project verder te brengen.

We leggen ons tot slot de ambitie op om sneller te reageren op initiatieven van buiten en eerder duidelijkheid te geven of een initiatief kans van slagen heeft. In principe geven we binnen 14 dagen een antwoord op binnengekomen initiatieven.

### ***Nieuwe impulsen voor de woningmarkt***

Vorig jaar hebben we met het aanvalsplan CPO campagne gevoerd om CPO onder de aandacht te brengen. Dit heeft tot veel belangstelling geleid en uiteindelijk tot 3 locaties waar het CPO-proces is gestart (Meerstad, Oosterhamrikkade en Europapark). We willen ook nieuwe initiatieven op dit gebied ondersteunen en roepen daarom particulieren op om zich bij ons te melden met hun initiatieven, zodat wij ze op gang kunnen helpen.

Kansrijke ontwikkellocaties gaan we offensiever in de markt zetten door middel van prijsvragen. Een goed voorbeeld hiervan is de locatie aan de Friesestraatweg, waar ontwikkelaars zijn uitgedaagd om met plannen te komen en waar ondertussen een keuze voor een plan is gemaakt.

In Meerstad worden daarnaast groeiwoningen ontwikkeld, waarmee we een antwoord geven op de nieuwe financieringseisen van banken.

### ***Groningwoont.nl de nieuwe aanbodsite van nieuwbouwwoningen in Groningen***

Samen met andere partijen die actief zijn op de woningmarkt gaan we kijken of we het aanbod van nieuwbouwwoningen professioneler in beeld kunnen brengen. Een goed voorbeeld hiervoor is de internetsite [www.amsterdamwoont.nl](http://www.amsterdamwoont.nl). Naast het in beeld brengen van de het aanbod is het nog belangrijker om hier concrete acties aan te koppelen die we in gezamenlijkheid met de participerende partijen gaan ontwikkelen, bijvoorbeeld een startersmanifestatie, het organiseren van wijkgerichte fietstochten, gezamenlijke verkoopdagen. Een inspirerend voorbeeld is de actie van de provincie Drenthe waarbij kopers voor elke transactie binnen een bepaalde periode voor elke € 25.000 (tot 2 ton) een zonnepaneel cadeau krijgen.

### ***Meer overleg en afstemming met Provincie en Regio***

We willen meer overleg en afstemming met de Provincie en Regio hebben om gezamenlijke randvoorwaarden te scheppen om de woningmarkt te stimuleren. We willen bijvoorbeeld kijken of we lokale instrumenten ook regionaal kunnen gaan inzetten. We denken dan aan garantstellingen vanuit de regio, regionale startersleningen en het uitwisselen van kennis en expertise.

### ***We kunnen het niet alleen.....***

We willen als gemeente de woningmarkt stimuleren met de inzet van alle beschikbare middelen die wij voor handen hebben. Wij zijn echter ook grotendeels afhankelijk van andere partijen, ondernemers en burgers met initiatieven en ideeën. De denkkraft van deze partijen en burgers is

uiteindelijk vele malen groter dan de ambtenaren die zich binnen de gemeente met deze uitdaging bezig houden.