

Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 83 09/ E. Tollenaar  
Onderwerp Discussienotitie Woningmarktonderzoek



De leden van de raad van Groningen  
Grote Markt 1  
9701 JB GRONINGEN

<b>GRIFFIE</b>	
reg.nr.	ROOP.1748631
ingek.	23 UKI 2008
class.	-2-07.5'
te beh. door:	SR
kople gez. aan:	

Datum 23 OKT 2008

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO08.1734220

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

### Inleiding

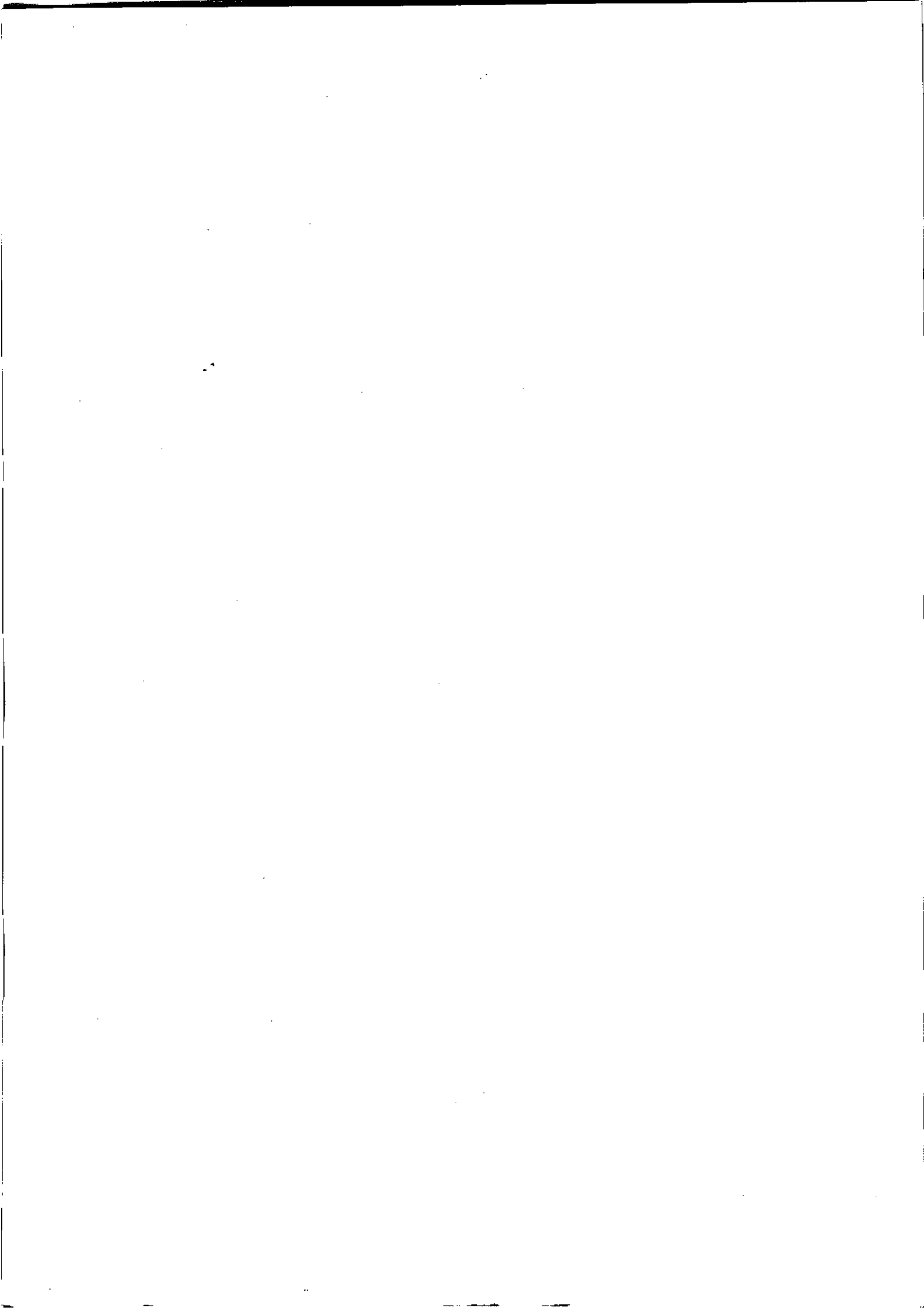
In juni 2008 heeft u de discussienotitie in het kader van de Woonvisie besproken. In die notitie werd ook het woningmarktonderzoek aangekondigd. U heeft aangegeven graag apart over het woningmarktonderzoek te willen spreken. Het woningmarktonderzoek is immers een belangrijke basis voor de op te stellen Woonvisie. Hierbij treft u het woningmarktonderzoek aan, dat in september dit jaar is afgerond. Het woningmarktonderzoek is onder begeleiding van het advies- en architectenbureau KAW uitgevoerd. Een werkgroep bestaande uit medewerkers van de corporaties, makelaars en de gemeente hebben de inhoudelijke inbreng geleverd. De opdracht van het onderzoek was om het vele bestaande en kwalitatief goede materiaal als basis te gebruiken voor het onderzoek. Dit bleek meer werk dan te voren verwacht, waardoor de uitvoering van het onderzoek langer heeft geduurd. De analyse van het bestaande materiaal en de onderlinge vergelijking daarvan heeft een aantal nieuwe en waardevolle inzichten opgeleverd. Het onderzoek treft u als bijlage aan.

In deze brief geven we weer wat naar onze mening de consequenties zijn van de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek. Ofwél, welk gemeentelijk beleid we in de Woonvisie moeten opstellen om in te spelen op de huidige woningmarkt. Hierover willen we graag met u in discussie in de raadscommissie Ruimte en Wonen van november 2008. Uiteraard gaan we onze standpunten de komende maanden ook met andere partijen bediscussiëren. Daarna stelt u de Woonvisie vast. Onze planning is dat dit volgend voorjaar gebeurt. Aan het eind van deze brief schetsen we het proces van de komende maanden uitgebreider.

### Kwantitatieve doelstellingen en bandbreedtes

#### *Uitkomsten onderzoek*

In het woningmarktonderzoek wordt allereerst ingegaan op de bevolkingsprognoses en de ontwikkeling van de woningvoorraad van deze stad. Een eerste belangrijke constatering is dat de gehanteerde bevolkingsprognoses in de diverse Woonvisies (volkshuisvestingsplannen) die in het verleden door de gemeenteraad zijn vastgesteld, zeer verschillend van aard zijn. In drie van de vier gevallen wordt van lagere groei uitgegaan dan in werkelijkheid heeft plaats gevonden (zie figuur 1.1 uit het woningmarktonderzoek). Het algemene beeld dat



gemeentelijk beleid vaak veel te optimistisch van aard is, wordt door bovenstaande constatering genuanceerd. De tweede constatering is dat zowel de prognoses als feitelijke ontwikkelingen een grillig verloop hebben. Dit wordt veroorzaakt door sterke schommelingen in binnenlandse en buitenlandse migratiesaldi.

#### *Onze mening*

Wij zijn van mening dat dit een belangrijke constatering is. Bevolkingsprognoses en toekomstscenario's zijn van groot belang om beleid voor de langere termijn op te stellen. Maar we zijn van mening dat deze prognoses teveel als dé waarheid worden gezien. We nemen deze prognoses absoluut serieus, maar gaan jaarlijks scherper kijken wat de feitelijke ontwikkelingen zijn. Door nauwgezet de feitelijke ontwikkelingen te volgen, kunnen we beter anticiperen met ons woningbouwprogramma.

#### *Wat betekent dit voor de Woonvisie*

Wij nemen de aanbeveling vanuit het woningmarktonderzoek over om de woningbouwopgave voor de komende jaren binnen bandbreedtes te zien. De eerstkomende jaren is die tussen de 950 en 1350 nieuwe woningen, waarvan ongeveer 350 woningen vervangende nieuwbouw (in de sociale sector).

#### **Stuwmeer en pijplijn**

##### *Uitkomsten onderzoek*

In het onderzoek wordt aangegeven dat voor een adequaat woningbouwprogramma een flink stuwmeer met plannen nodig is. Maar er is meer regie nodig op de plannen die in de pijplijn worden gebracht.

#### *Onze mening*

We hebben de laatste jaren er hard aan gewerkt om het stuwmeer goed te vullen. Samen met allerlei partijen zijn er veel plannen ontwikkeld. De capaciteit voor de komende vijf jaar is gestegen van bijna 10.000 woningen eind 2005 naar ruim 12.000 op dit moment.

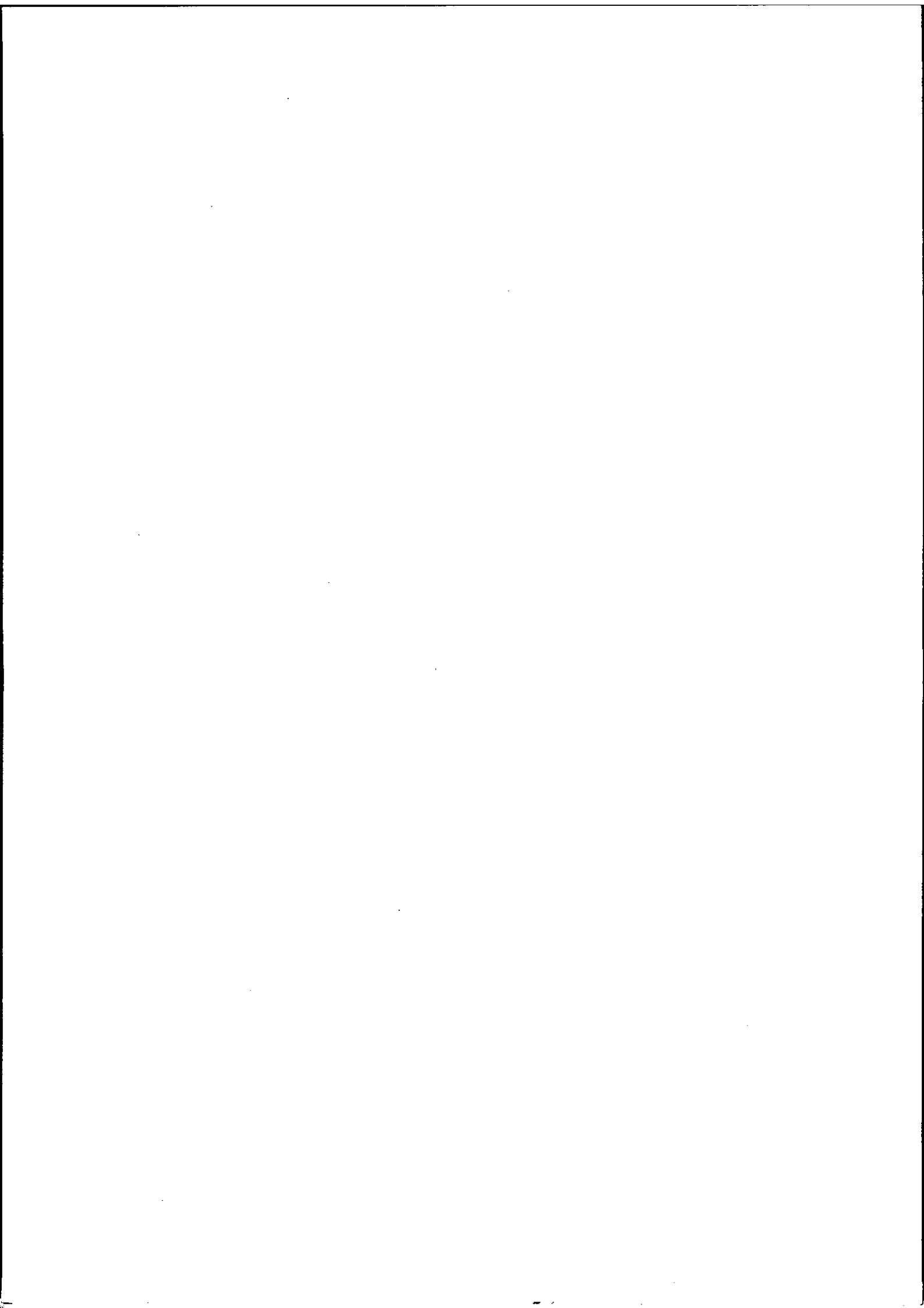
Wat we de afgelopen tijd wel constateren is dat er regelmatig teveel plannen in hetzelfde segment op de markt zijn gebracht. Ontwikkelaars redeneerden daarbij vanuit het zelfregulerend vermogen van de markt. Voor de klant die op zoek is naar een nieuwe woning, betekent dit toenemende vrije keus. Op zich is dit toe te juichen. Maar dit heeft ook keerzijden. Er zijn steeds meer plekken in de stad aan te wijzen, waar ontwikkelingen stil liggen omdat de marktpotentie er even niet is. Voor de omwonenden leidt dit snel tot afnemende leefbaarheid van de wijk. Daarnaast is onze rol dat er een evenwichtig woonprogramma in onze stad wordt ontwikkeld, met oog voor alle doelgroepen. Daarbij moeten we ook oog hebben voor de gevolgen van nieuwbouw op de bestaande voorraad. Deze doorstromingsfilosofie hanteren we al geruime tijd en we willen deze strategie in de nieuwe Woonvisie blijven hanteren.

Wij zijn het met de uitkomsten van het woningmarktonderzoek eens dat er meer regie (op tactisch) niveau moet komen om de juiste projecten in de pijplijn te brengen. Wij vinden dat we deze sturing ter hand moet nemen.

#### *Betekenis voor de Woonvisie*

Juridisch gezien blijft het bestemmingsplan het enige échte sturingsmiddel voor de overheid. Met het oog op de nieuwe WRO is er meer ruimte voor programmatisch sturen in bestemmingsplannen (bijvoorbeeld een percentage sociale huurwoningen of het aandeel particulier opdrachtgeverschap). Ook zijn er meer mogelijkheden voor het onteigenen van gronden. Maar deze formeel-juridische sturing heeft beperkt effect. Via bestemmingsplannen is het bijvoorbeeld moeilijk om echt in de tijd te sturen. Dit kan wel door programmatisch te sturen met de meest relevante partijen op de woningmarkt.

In Groningen kennen we daarin een bijzondere situatie, omdat het merendeel van de nieuwe woningen door corporaties worden gebouwd. We hebben al jarenlang een intensieve samenwerking met hen. Met oog op het woningbouwprogramma willen we met hen meer tot



sturing komen van projecten die daadwerkelijk op de markt komen. We willen als uitvoeringsinstrument van de Woonvisie een jaarlijks programma Wonen op stellen, in samenhang met zowel de gemeentelijke als corporatieve begrotingscyclus. Dit is uiteraard met het besef dat de nieuwbouwprojecten die in zo'n jaarprogramma zijn opgenomen, circa twee jaar later daadwerkelijk gebouwd zijn.

Om de ontwikkelingen in de bestaande voorraad beter in beeld te krijgen willen we met de corporaties afspraken maken over hun strategisch voorraadbeleid. We willen concrete afspraken maken over fasering en locatie van onttrekking, verkoop, samenvoeging en hoogniveau-renovatie. Deze afspraken zijn dan een belangrijke basis voor de herziening van het Nieuw Lokaal Akkoord.

In het woningmarktonderzoek wordt aanbevolen om meer te leren van de effecten van nieuwbouw op de bestaande voorraad. Dit gaan we de komende jaren beter in beeld brengen en gaan daarover rapporteren in het jaarprogramma.

### **Woonmilieus en huishoudprofielen**

#### *Uitkomsten onderzoek*

In het woningmarktonderzoek wordt aangegeven dat er meer inzicht moet zijn in woonmilieus en huishoudprofielen, met name voor de milieus die tussen centrumstedelijk en groenstedelijk in liggen.

#### *Onze mening*

Wij zijn het eens met deze constatering. Wel willen daarbij aanvullen dat er naast woningtypologieën ook moet worden gekeken naar de voorzieningen in deze woonmilieus. De in juni 2008 door u besproken discussienotitie gaf al een duidelijke aanzet om woon- en voorzieningenbeleid meer aan elkaar te koppelen.

#### *Betekenis voor de Woonvisie*

We kunnen niet in één keer de hele stad in beeld brengen met het oog op de woonmilieus en huishoudprofielen. We willen in twee gebieden beginnen, om uiteenlopende redenen.

Het gaat ten eerste om de noordoostflank, die ook al benoemd is in de concept structuurvisie 'Stad op Scherp'. Onder de noordoostflank vallen Lewenborg, Beijum, Drielanden, De Hunze, Oosterhoogebrug, Ulgersmaborg en Ruischerwaard. Dat de ontwikkeling van Meerstad consequenties heeft voor dit gebied is duidelijk. Maar wát de effecten zijn en hoe hiermee om te gaan, moet nader geanalyseerd worden. Een beter inzicht in het verband tussen woonmilieus en voorzieningen kan daarin meerwaarde hebben.

Ten tweede gaat het om de ontwikkeling van een tweetal zones, namelijk de Eemskanaalzone en de Oosterhamrikzone. Beide zijn van groot belang voor de woningbouw de komende jaren. Het is naar onze mening verstandig om ook voor deze gebieden nader in te zoomen op woonmilieus en huishoudprofielen. We willen kijken naar de effecten op omliggende wijken en de betekenis voor de voorzieningen in de bestaande en de nieuw te ontwikkelen gebieden.

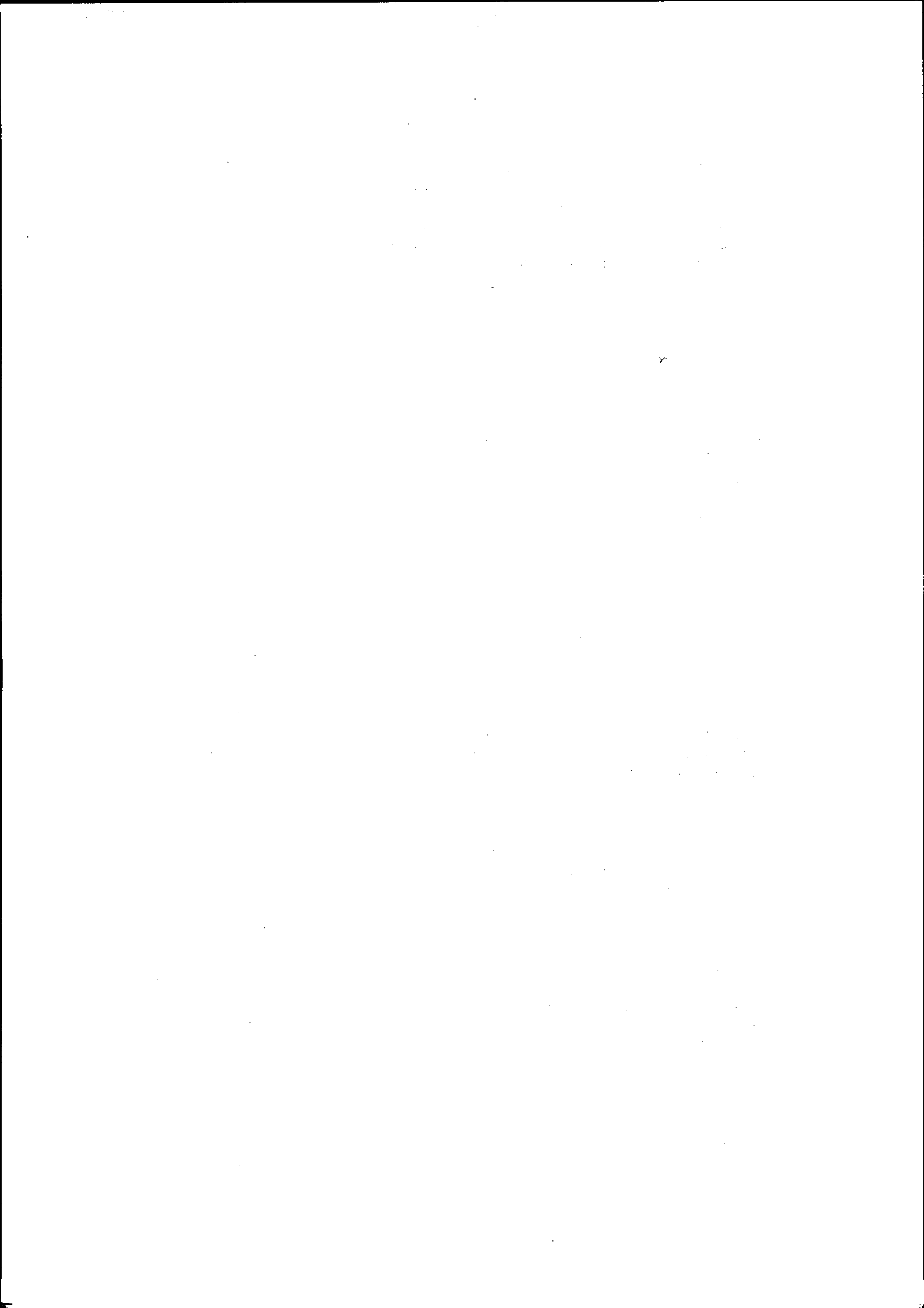
### **Meerstad**

#### *Uitkomsten onderzoek*

Meerstad is dé uitbreidingslocatie voor het groenstedelijk woonmilieu de komende jaren. Maar het onderzoek geeft aan dat het nog meer in regionaal perspectief moet worden gezien. Daarnaast moet worden geanticipeerd op de ontwikkelingen in de aangrenzende wijken, de al eerder genoemde noordoostflank.

#### *Onze mening*

We hebben al langere tijd in diverse rapportages aangegeven dat er grote behoefte is aan groenstedelijk woonmilieu aan de rand van de stad. Wat dat betreft kan de ontwikkeling van Meerstad niet snel genoeg beginnen. Anderzijds is Meerstad een enorme ontwikkeling, met heel veel woningen en gespreid over een lange termijn. De huidige ontwikkelingen (recente



bijstelling van de regionale bevolkingsprognoses en de financiële crisis) maken dat de situatie rondom Meerstad wel behoorlijk anders is ten opzichte van een paar jaar geleden. We hebben al wel bijgestelde afspraken met de regio gemaakt, maar (nog) meer sturing op kwaliteit in de regio is naar onze mening van belang om alle ontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen en te laten slagen.

#### *Betekenis voor de Woonvisie*

De eerste aanzet is al gegeven toen in januari 2008 de woningbouwafspraken 2005-2010 van de Regiovisie naar beneden zijn bijgesteld. In plaats van 22.000 woningen bedraagt het programma voor de periode 2005-2009 13.200 woningen. Maar we zullen de komende maanden onze in te zetten koers met het oog op de Woonvisie bespreken met de partners in de regio, waarbij we naast kwantitatieve, ook afspraken willen maken over kwalitatieve aspecten. Dit sluit eveneens goed aan bij de komende verstedelijkingsafspraken met het Rijk.

#### **Energie en duurzaamheid**

##### *Uitkomsten woningmarktonderzoek*

Volgens het woningmarktonderzoek moet op het gebied van energiebesparing vooral ingezet worden op de bestaande, goedkope, naoorlogse voorraad. Ten eerste omdat deze voorraad over het algemeen het minst energiezuinig is en er met ingrepen in deze voorraad veel rendement kan worden gehaald. Dit wordt versterkt doordat het grootste deel van deze voorraad in bezit is van corporaties. Ook vanuit het oogpunt van betaalbaarheid zijn ingrepen in dit soort woningen effectief. Veel huishoudens die wonen in de goedkope voorraad, hebben een laag inkomen. Zij worden het hardst getroffen door de stijgende energieprijzen.

##### *Onze mening*

Wij zijn het voor een groot deel eens met deze constatering. Ondanks dat corporaties zelf een grote verantwoordelijkheid hebben voor het energiezuiniger maken van de eigen bestaande voorraad, willen we stimuleren dat de corporaties daarin nóg een stapje extra zetten om een zo hoog mogelijke duurzaamheidsdoelstelling te realiseren. Daarnaast willen we ook in de particuliere voorraad stimuleren dat eigenaren duurzaamheidsmaatregelen gaan treffen. In het woningmarktonderzoek wordt nauwelijks een uitspraak gedaan over nieuwbouw. We vinden dat ook bij nieuwbouw de lat hoog moet blijven liggen. Het rijk heeft aangekondigd de landelijke EPC-norm te willen verlagen. Ondanks dat bij de EPC rekenmethode kanttekeningen te plaatsen zijn, zullen we ons met partijen in de stad blijven inzetten om aan deze norm te voldoen. Ook streven we ernaar om een aantal nul-energiewoningen in de stad te realiseren. Door het kleine aantal leveren deze woningen geen grote bijdrage aan de energiereductie in de stad, maar het inspireert partijen wel. Met deze voorbeeldwoningen kunnen we namelijk laten zien wat de mogelijkheden zijn op het gebied van duurzame woningbouw.

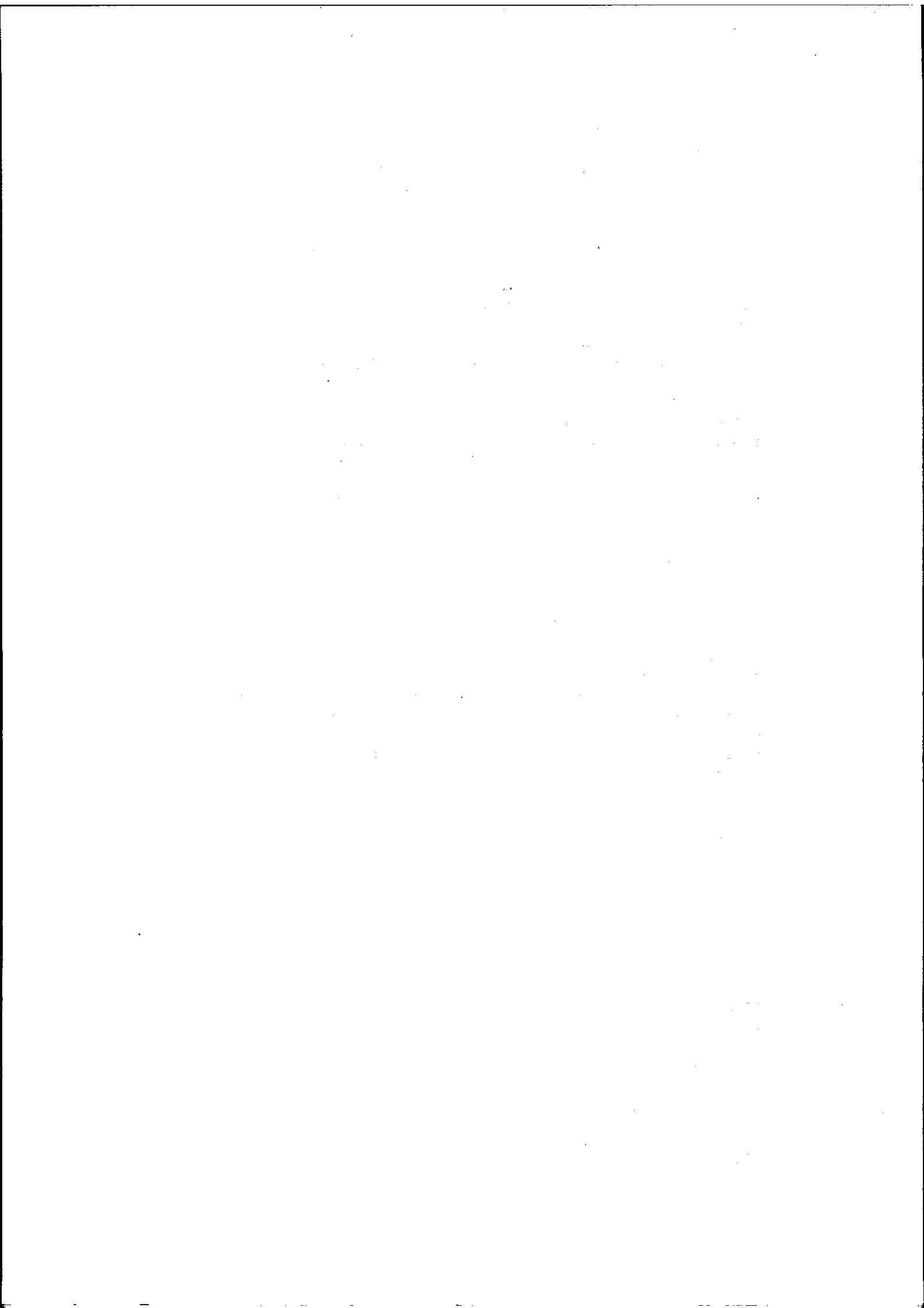
##### *Betekenis voor de Woonvisie*

Een duurzame woningvoorraad is een zeer belangrijk onderwerp in de Woonvisie. We willen inzetten op drie sporen: corporaties met financiële prikkels stimuleren om extra stappen te zetten om de bestaande voorraad zo duurzaam mogelijk te maken, particulieren door goede voorlichting te stimuleren de eigen woning duurzaam te verbeteren en in de nieuwbouw de lat hoog blijven leggen en ter stimulans willen we een aantal woningen realiseren die geen energie verbruiken.

#### **Doelgroep van beleid**

##### *Uitkomsten woningmarktonderzoek*

De 'doelgroep van beleid' is de groep die in grote mate afhankelijk is van een sociale huurwoning. Uit diverse bronnen blijkt dat de voorraad sociale huurwoningen in kwantitatieve zin voldoende is. Als de doorstroming echt op gang komt, zou de voorraad zelfs iets kunnen afnemen. Wel blijkt uit de rapportages woonruimteverdeling dat de vraag naar eengezinshuurwoningen bijzonder groot is. In deze onderzoeken wordt een huishouden onder





doelgroep van beleid gerekend als deze volgens de hoogte van het inkomen recht heeft op huurtoeslag.

#### *Onze mening*

Belangrijke taak voor corporaties én de gemeente is dat deze doelgroep goed gehuisvest is. In grote lijnen lijkt dit redelijk voor elkaar in onze stad. Wel zijn wij erg voorzichtig in een afname van de voorraad. Op dit moment zetten we via het Nieuw Lokaal Akkoord in op een even grote sloop van de sociale voorraad als dat er nieuw wordt gebouwd. Wij willen dit beleid de komende jaren vasthouden. De genoemde kwaliteitsslag in deze sector is zeker wenselijk in onze stad, maar of de voorraad iets moet krimpen lijkt ons met het oog op de actuele ontwikkelingen in de financiële sector (nog) niet verstandig.

#### *Betekenis voor de Woonvisie*

Zoals al aangegeven willen we het ingezette beleid voor de Woonvisie vasthouden. We blijven de ontwikkelingen in deze voorraad strikt volgen via de rapportages Woonruimteverdeling. Op basis van de resultaten hiervan geven we in het jaarlijks uitvoeringsprogramma wonen aan hoe we met de woningvoorraad ten behoeve van de doelgroep van beleid willen omgaan.

### **Jongerenhuisvesting en wooneenhedenmarkt**

#### *Uitkomsten Woningmarktonderzoek*

In het woningmarktonderzoek wordt aangegeven dat een krachtig jongerenhuisvestingsbeleid nodig is. In onze stad, met een zeer hoog percentage jongeren, is het van belang om deze doelgroep goed te huisvesten. Goede huisvesting nu is een visitekaartje, waarvan we op de langere termijn profijt kunnen hebben.

#### *Onze mening*

Dit past goed in onze profilering als City of Talent. Daarom willen we de huisvesting van jongeren hoger op de agenda zetten. Dit jaar hebben we al regulerende maatregelen genomen met het oog op de particuliere kamerverhuur. Maar de verruiming en de verbetering van de voor jongeren geschikte woningvoorraad is de komende tijd een specifiek agendapunt in de gesprekken met corporaties en onderwijsinstellingen. Wij hebben op 1 oktober 2008 hierover al een eerste sessie gehad in het kader van het Akkoord van Groningen. Wij gaan met deze partijen op zoek naar maatregelen om de jongerenhuisvesting in deze stad beter te laten functioneren.

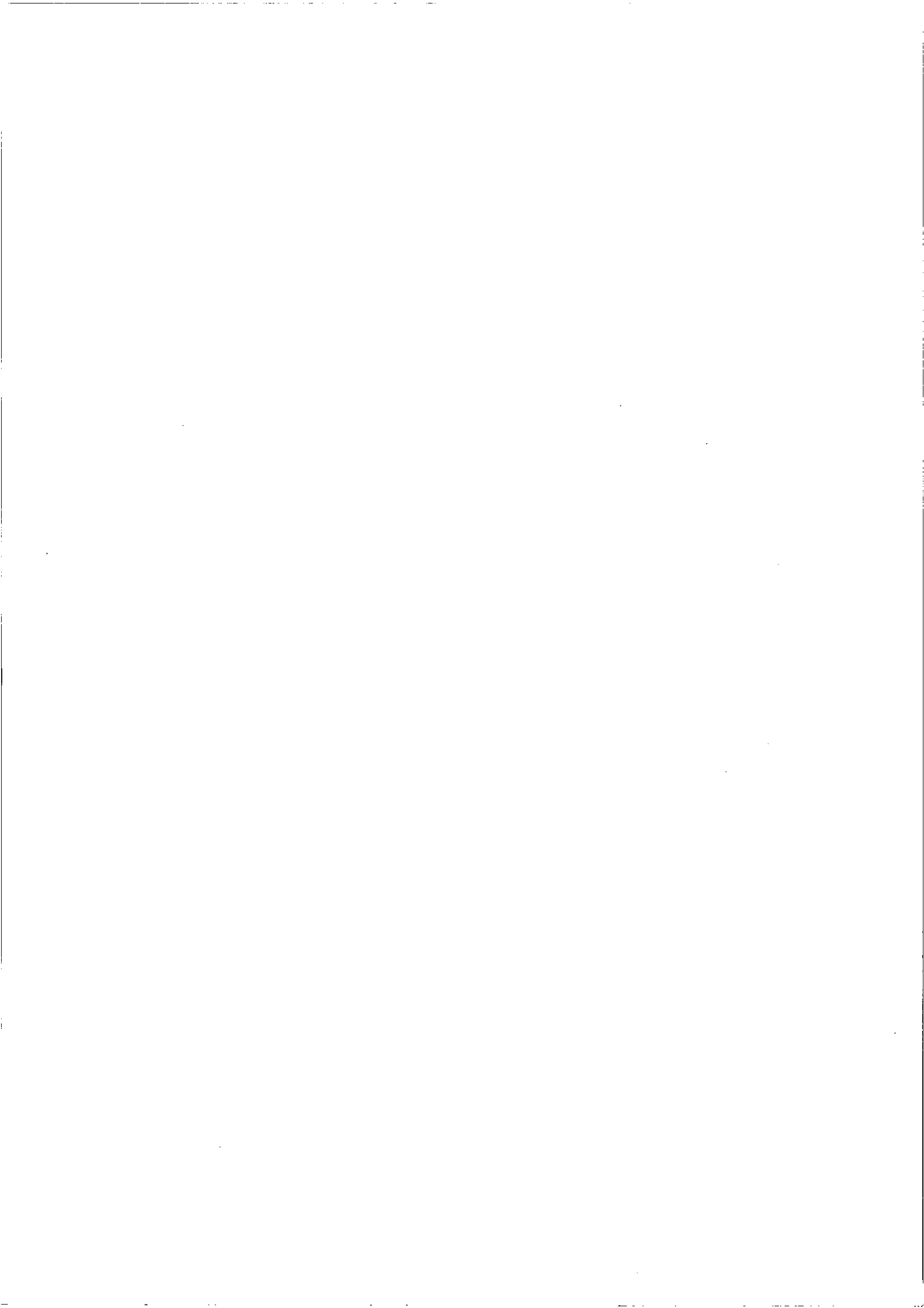
#### *Betekenis voor de Woonvisie*

Zoals hierboven al aangegeven willen we samen met de betrokken partijen een actief programma opzetten ten behoeve van de jongerenhuisvesting in onze stad.

### **Hoe verder?**

De komende maanden discussiëren we met partijen over de op te stellen Woonvisie. De hierboven genoemde onderwerpen en de daarin door ons geformuleerde mening zijn een belangrijke basis om deze gesprekken te voeren. Deze discussie voeren we met belangrijke partners zoals de Groningse corporaties, de makelaars, ontwikkelaars, Woonbond, etc. Uiteraard zijn dit geen vrijblijvende sessies, maar gestructureerde bijeenkomsten waarvan de resultaten een belangrijke inbreng vormen voor de beleidsuitspraken van de Woonvisie. De rol in het woningmarktbeleid van deze partijen is zeer essentieel. Wij bouwen per slot van rekening zelf geen woningen.

Dit betekent niet dat we per definitie met alle partijen op gedeelde standpunten hoeven uit te komen. Soms verschillen we nu eenmaal met onze partners van mening en zeer waarschijnlijk sommige partners ook onderling van elkaar. Uiteraard moeten de verschillende partners wel de kans hebben gekregen om hun standpunten te kunnen inbrengen. Maar om een goede gesprekspartner te kunnen zijn met alle partijen op de woningmarkt en om goede afspraken met hen te kunnen maken, willen we wel benadrukken dat we als gemeente een eigen, gemeentelijke visie op het woningmarktbeleid vaststellen. Streven is natuurlijk om onze

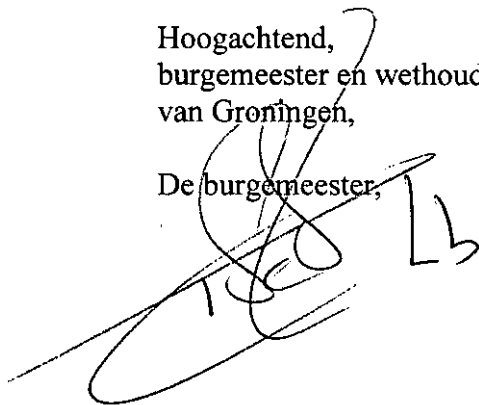
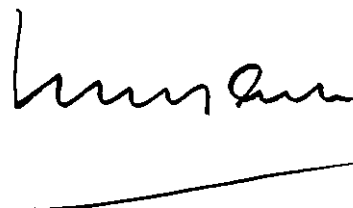


standpunten en die van betrokken partijen in de stad zo dicht mogelijk bij elkaar te laten komen. We willen de Woonvisie in het voorjaar van 2009 door u laten vaststellen. We rekenen op inspirerende, boeiende en waardevolle discussies. De resultaten van de discussies betrekken we bij de beleidsuitspraken van de op te stellen Woonvisie die we u in het voorjaar van 2009 zullen voorleggen.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders  
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the Mayor of Groningen. The signature is written over the text 'De burgemeester,' and extends to the left and downwards.A handwritten signature in black ink, likely belonging to the Secretary. The signature is written in a cursive style and is positioned to the right of the text 'De secretaris,'. Below the signature is a horizontal line.

