

Onderwerp Informatie m.b.t. ontwikkelingen BouwJong

Steller R. Asschert

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 86 Bijlage(n) - Ons kenmerk RO12.3388741

Datum 20-11-2012 Uw brief - Uw kenmerk -

21 NOV 2012

Geachte heer, mevrouw,

In de afgelopen dagen is er in diverse lokale en landelijke media melding gemaakt van het (vooral nog) stopzetten van projecten voor jongerenhuisvesting als gevolg van aangekondigde maatregelen in het regeerakkoord. In deze brief willen we uw raad informeren over de achtergronden van deze ontwikkeling, de gevolgen hiervan voor het BouwJong-programma in Groningen en de acties die we willen uitvoeren als reactie op de aangekondigde maatregelen.

Zowel in Groningen als in andere steden waar jongerenhuisvesting hoog op de agenda staat, is door meerdere woningcorporaties en andere investeerders aangekondigd dat projecten voor jongeren- ofwel studentenhuisvesting worden stopgezet. Zo heeft DUWO (studentenhuisvester in Amsterdam, Delft, Den Haag en Leiden) de aanbesteding van de bouw van 520 studentenkamers in Delft geannuleerd. Daarnaast heeft Vastgoedbelegger Syntrus Achmea haar cliënten geadviseerd niet langer in jongerenhuisvesting te beleggen en daarmee af te zien van de realisatie van een grootschalige studentencampus in Leiden. De reden hiervoor is dat het nieuwe kabinet heeft aangekondigd om het puntensysteem waarmee huren nu worden bepaald af te schaffen en de maximale huur te baseren op de WOZ-waarde, de jaarlijkse woningtaxatie. De huur mag volgens de plannen maximaal 4,5 procent van de WOZ-waarde bedragen. Aangezien studentenwoningen vaak een lage WOZ-waarde hebben, moeten de huren soms worden gehalveerd. Los van het feit dat studentenhuisvesters hierdoor financieel in de problemen komen, haalt de maatregelen elke financiële basis onder nieuwbouwprojecten weg waardoor deze niet meer van de grond komen.

In Groningen hebben woningcorporaties Lefier, de Huismeesters en Nijestee aangegeven voornamelijk de ontwikkeling van een aantal BouwJong-projecten 'on hold' te zetten, in afwachting van de concrete uitwerking van de aangekondigde maatregelen. Ook de Groninger corporaties zien geen mogelijkheden om op basis van de nieuwe maatregelen kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting te ontwikkelen. De huuropbrengsten van nieuwe complexen zijn dan te gering om projecten voor jongerenhuisvesting te kunnen financieren. Dit geldt overigens niet alleen voor

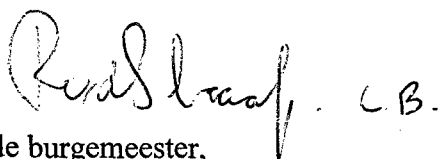
projecten op het gebied van jongerenhuisvesting. Ook andere investeringsprojecten worden de komende weken door de corporaties kritisch bekeken. De investeringsruimte van corporaties is de afgelopen jaren sterk verminderd door onder andere de verhuurdersheffing en de stagnerende verkoop van (huur)woningen. Dit noopt de corporaties om de hele bedrijfsvoering (van investeringen in nieuwbouw en renovatie tot de eigen organisatie) onder de loep te nemen. De onzekerheid over de uitwerking van het regeerakkoord maakt dit geen gemakkelijke opgave.

Deze week hebben we met de genoemde corporaties gesproken over de voorgestelde maatregelen en de gevolgen daarvan voor onze stad. We hebben naar elkaar uitgesproken dat onze gezamenlijke ambities op het gebied van jongerenhuisvesting rechttoerechtdaars blijven staan en dat we er alles aan zullen doen om projecten mogelijk te maken. Zoals in het coalitieakkoord is afgesproken gaan we een plan opstellen waarbij we aan willen geven hoe we elkaar kunnen helpen bij het versnellen van projecten, ook in het licht van de veranderde omstandigheden.

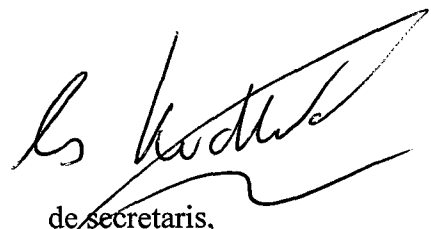
Echter, als de financiële basis onder de plannen voor BouwJong wegvalt kunnen we onze ambities op het gebied van jongerenhuisvesting niet realiseren. Dit betekent dat de druk van jongerenhuisvesting op de bestaande wijken toe zal nemen. Daarnaast heeft het mogelijk wegvallen van de geplande investeringen voor BouwJong-projecten ook grote negatieve gevolgen voor de bouwsector. Jongerenhuisvesting vormt één van de weinige segmenten waar op dit moment veel vraag naar is.

We willen daarom de minister van Wonen en Rijksdiensten informeren over de maatschappelijke consequenties van de voorgenomen maatregelen voor de stad Groningen. We doen dit in nauwe samenwerking met de woningcorporaties in onze stad en met andere steden in G32-verband. Over de voortgang hiervan zullen we uw raad zo spoedig mogelijk informeren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



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



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