



Onderwerp Stand van zaken Bouwoffensief

Steller Michiel de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8212 Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO13.4080182

Datum - **9 JAN 2014** Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken van het Bouwoffensief Groningen. In uw vergadering van 26 juni 2013 hebben wij u over het Bouwoffensief geïnformeerd. Onder het motto 'Samen bouwen aan de woningmarkt' hebben we in het bouwoffensief aangegeven wat we willen gaan doen om de woningmarkt van Groningen op gang te houden en welke middelen wij daarvoor willen inzetten.

Start bouwoffensief

Op 25 juni 2013 heeft de startbijeenkomst van het Bouwoffensief plaatsgevonden. Alle partijen die een rol spelen op de lokale (en regionale) woningmarkt waren uitgenodigd. In totaal waren ongeveer 70 gasten aanwezig. Vanuit Bureau Meerstad zijn onder het motto 'Alle ballen op Meerstad' partijen uitgenodigd om zich te melden voor nieuwe initiatieven en experimenten in Meerstad. Tevens is aangegeven onder welke voorwaarden de gemeente eventueel financieringsmogelijkheden kan bieden. Tot slot zijn partijen uitgenodigd om zich te melden voor het opzetten van een nieuwe aanbodsituatie voor nieuwbouwwoningen, www.groningenwoont.nl.

Alle ballen op Meerstad

In Meerstad is in 2013 een grote variatie aan nieuwbouwwoningen op de markt gezet. De eerste resultaten van de nieuwe marketing- en ontwikkelingsstrategie lijken succesvol. Begin december 2013 waren er 26 woningen in Meerstad verkocht, één meer dan waar rekening mee was gehouden in de grondexploitatie voor Meerstad. Daarnaast is samen met de gemeente Slochteren een gebied in Meerstad aangewezen waar vanaf begin 2014 nieuwbouwwoningen kunnen worden gerealiseerd zonder tussenkomst van de welstand. Tot slot zijn wij met een marktpartij aan het onderzoeken of we met een experimenteel samenwerkingsverband tot ontwikkeling van huurwoningen kunnen komen. We zijn op dit moment de voor- en nadelen van een dergelijk samenwerkingsverband aan het onderzoeken.

Financieringsconstructies

We hebben aangegeven dat wij onder strenge voorwaarden eventueel bepaalde leningsfaciliteiten kunnen bieden. Het moet om projecten gaan die van groot stedelijk belang zijn, die bij niet doorgaan bijvoorbeeld de uitvoering van andere projecten belemmeren en het moet gaan om diensten van algemeen economisch belang (sociale huurwoningen).

Groningen woont

Tijdens de startbijeenkomst van het Bouwoffensief is een aanzet gegeven voor een nieuwe aanbodsite voor nieuwbouwwoningen in Groningen. In Amsterdam is een dergelijke site onder de naam amsterdamwoont.nl al gelanceerd. De site wordt daar ondersteund door vele partijen die actief zijn op de woningmarkt. Een conceptversie van groningenwoont.nl is ondertussen gereed en staat klaar om gelanceerd te worden. Dit is nog vooral een initiatief van de gemeente. Het idee is om circa 3 maanden met de site proef te gaan draaien en daarmee bezoekers te genereren. Als de site voldoende bezoekers genereert is het de bedoeling om andere partijen uit te nodigen om gezamenlijk de site verder te ontwikkelen. De site moet meer worden dan alleen een aanbodsite. Deze meerwaarde zit hem vooral in het gezamenlijk organiseren van activiteiten om het lokale nieuwbouwaanbod onder de aandacht te brengen. Daarnaast willen we het aanbod op een andere manier zichtbaar maken door ons meer te richten op waar je woont en de woonbeleving, dan alleen maar door een omschrijving van de eigenschappen van de woning op te nemen.

Ruimte in stad

In uw vergadering van 19 november hebben wij u geïnformeerd over de site ruimteinstad.nl. Deze site hebben we ontwikkeld naar aanleiding van uw motie “**Tijdelijk gebruik**”. De site is gelanceerd tijdens het Let’s Gro festival. De site maakt met de kansenkaart het gemeentelijke vastgoed en braakliggende grond zichtbaar, dat momenteel beschikbaar is voor tijdelijke invullingen. Zoals wij tijdens uw vergadering al aangaven heeft ondertussen ook een grote vastgoedeigenaar in Groningen zich gemeld. Daarnaast hebben ook 2 Groninger corporaties vastgoed aangeleverd voor op de kansenkaart.

Naar aanleiding van uw motie ‘**Actiever stimuleren grondverkopen en huizenbouw**’, zullen we op zowel de site Groningenwoont.nl als op Ruimteinstad.nl de maatregelen die wij nemen om de woningmarkt in Groningen op gang te houden en de kansen voor invullingen van lege ruimte, zichtbaar maken voor initiatiefnemers en burgers. We zullen daarnaast blijven zoeken naar voorbeelden in andere gemeenten die ook wij kunnen inzetten om de woningmarkt op gang te houden.

Olieavonden

Het doel van de olieavond is om intern onze processen en besluitvorming te verbeteren. Om te kijken wat we hierin kunnen verbeteren hebben we het concept van de zogenaamde olieavonden bedacht. 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.

Een eerste proef met een olieavond was de vaartocht op de Voorwaarts Voorwaarts op 18 september 2013. Tijdens de vaartocht waren mensen met ideeën, eigenaren, ondernemers en ambtenaren aan boord. De mensen met ideeën hebben hun idee kunnen pitchen, waarna in kleine groepen geprobeerd is de ideeën een stap verder te brengen. Het was een energievolle dag, waarbij vooral interessant was om te zien hoe door het samenbrengen van verschillende partijen er verbindingen ontstaan. Hierdoor zijn verschillende initiatiefnemers die dag daadwerkelijk een stap verder gekomen. Voor de daarop volgende olieavond bleken te weinig geïnteresseerden. In plaats daarvan hebben we een inloopmiddag georganiseerd, waarbij ambtenaren aanwezig waren om initiatiefnemers te ondersteunen. Hier kwamen enkele initiatiefnemers op af, die we goed hebben kunnen ondersteunen. We zijn ons nog aan het beraden op een efficiëntere vorm voor een olieavond/inloopmiddag.

Als vervolg op de bijeenkomst op de Voorwaarts Voorwaarts gaan wij in januari / februari 2014 een bijeenkomst organiseren. Hierbij zullen we naast partijen met ideeën ook vooral proberen meer mogelijk-makers uit te nodigen om ook een vervolgstap naar daadwerkelijke realisatie te kunnen zetten. We denken dan vooral aan partijen als de banken en lokale investeerders. De bedoeling is dat wij het initiatief voor deze bijeenkomst nemen, met het idee dat andere partijen vervolgens het stokje van ons overnemen. Dit zou dan moeten uitgroeien tot een vorm van netwerkbijeenkomsten waarbij partijen op het gebied van tijdelijkheid en transformatie elkaar eens in de zoveel tijd kunnen ontmoeten.

Terugkomdag Bouwjong

Op 14 oktober hebben we een terugkomdag BOUWJONG georganiseerd. De partijen die de afgelopen jaren als opdrachtgever of ontwikkelaar met projecten voor jongerenhuisvesting bezig zijn geweest waren hiervoor uitgenodigd. Het doel van de terugkomdag was om met deze partijen de balans op te maken en te bespreken in hoeverre de maatregelen uit het Bouwoffensief helpen bij het mogelijk maken van projecten voor jongerenhuisvesting. Een concrete maatregel is de verlaging van de parkeernorm van 0,3 naar 0,1 parkeerplaats per eenheid voor jongerenhuisvesting. Alhoewel de verlaging zeker een bijdrage levert in de haalbaarheid, is de grootste uitdaging op dit moment het verkrijgen van financiering en voor de corporaties tevens het verkrijgen van borging van het Wsw. Verder is gesproken over berichten dat er ruimte ontstaat op de kamermarkt. Over het algemeen waren partijen het er over eens dat er wellicht ruimte ontstaat in de onderkant van de particuliere kamermarkt en dat dit deels het gevolg is van de kwalitatieve toevoegingen met BOUWJONG. Partijen waren het met elkaar eens dat onze ambitie voor het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting in ieder geval onveranderd is. In de stuurgroep Jongerenhuisvesting van november 2013 is met de corporaties daarom de afspraak gemaakt om een versnellingsslag te maken. Met de corporaties zullen we daarvoor een

aantal prioritaire projecten aanwijzen en afspraken maken over hoe we deze projecten versneld mogelijk kunnen maken.

We blijven ons inspannen om projecten voor Jongerenhuisvesting mogelijk te maken. Wij voeren hiervoor regelmatig gesprekken met partijen en kijken daarbij, zoals aangegeven, ook naar de financieringsmogelijkheden vanuit de gemeente. Ook blijven wij zoeken naar partijen die dergelijke projecten willen financieren.

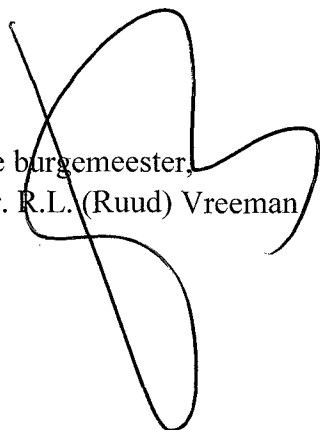
Vervolg

We hebben het afgelopen half jaar zoals u hierboven heeft gelezen verschillende bijeenkomsten georganiseerd, gesprekken gevoerd, producten ontwikkeld (ruimteinstad.nl en Groningenwoont.nl) en concrete voorstellen voor gemeentelijke financieringen uitgewerkt. Er zijn mooie resultaten bereikt of concrete vervolgstappen gezet. We zien verder, onder andere op basis van cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), dat de woningmarkt zich voorzichtig aan het herstellen is. Zo blijkt dat Groningen naast Amsterdam de grootste woningmarktdynamiek van Nederland heeft. Ondanks de crisis en de rijksbezuinigingen leveren we in 2013 nog circa 1.100 nieuwe woningen op. De corporaties hebben hier wederom een belangrijk aandeel in. Ondanks de verhuurdersheffing zien we dat de Groninger corporaties toch voor een aantal projecten borging hebben weten te verkrijgen van het Wsw. Ook in de bestaande voorraad neemt het aantal transacties behoorlijk toe en zien we dat de daling van de transactiepreizen bijna is gestopt.

We zullen ons ook het komende jaar met alle energie blijven inzetten om te zoeken naar alle mogelijke middelen die we kunnen inzetten om de woningmarkt op gang te houden. We zullen u voor de zomer van 2014 opnieuw informeren over de resultaten van het Bouwoffensief.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



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

