

Bestuursdienst



Afdeling Beleid en Programmering

Steller Michiel de Boer

Onderwerp Woningmarktontwikkelingen en Monitor JHV

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8235

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk RO12.3102936

Datum 14 JUN 2012

Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

### **Inleiding**

Zoals is aangekondigd in de MUST-brief die u onlangs heeft ontvangen, zal het Meerjarenprogramma Wonen (MJP) voortaan mee gaan in de MUST- en begrotingscyclus. Wij zullen u daarom in januari het MJP 2013 voorleggen.

In deze brief informeren wij u wel alvast over de moties die zijn vastgesteld bij de behandeling van het MJP 2012. Daarnaast is toegezegd dat wij de ontwikkelingen op het gebied van Jongerenhuisvesting nauwlettend zullen volgen met een monitor. Hierbij leggen wij u ook de monitor Jongerenhuisvesting voor.

### **Moties Meerjarenprogramma Wonen 2012**

Bij de vaststelling van het Meerjarenprogramma Wonen 2012 zijn de onderstaande moties aangenomen. Wij geven per motie aan wat onze reactie is en welke eventuele acties hierop zijn ondernomen.

#### *1. Ouderen*

Motie: "de plannen om ouderen te verleiden om te kiezen voor een voor hen geschiktere woning concreter uit te werken in het meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen en voor te leggen aan de gemeenteraad"

De huisvesting van ouderen is een van de speerpunten van ons woonbeleid. Wijzigingen in de hele financiering van de zorgsector, veranderende woonwensen van ouderen en uiteraard de toenemende vergrijzing zijn hiervoor de belangrijkste aanleidingen. Al is dit laatste minimaal aan de orde in Groningen. Via het beleidsprogramma Zorgen voor Morgen pakken we dit vraagstuk op een integrale wijze aan. Welzijn, wonen en zorg zijn hierin nauw met elkaar verweven.

In onze woonvisie spreken we over het verleiden van ouderen naar geschikte woningen. Daarbij dient er een kwalitatief goed aanbod te zijn van woningen. Naar onze mening is dit goed op orde binnen het programma Zorgen voor Morgen, door de

wijkvernieuwing en met de afspraken die we hebben met de woningcorporaties in de stad in het Nieuw Lokaal Akkoord. Voor ouderen is er een keur aan woonvormen waar men uit kan kiezen. Er zijn woon-zorgcomplexen, woningen boven en of nabij winkelcentra, solitaire wooncomplexen waar niet alleen ouderen wonen en verspreid over de wijken diverse kleinere complexen. Op dit moment zijn onder andere woningen in aanbouw op de Trefkoel locatie, het Hoornsediep (chinese ouderen) en zijn plannen in ontwikkeling voor Oosterhoogebrug. Bij de verdeling van sociale huurwoningen is de slaagkans onder ouderen al een aantal jaren zeer hoog (>90%).

Daarnaast willen we de doelgroep goed informeren over de woonmogelijkheden die er zijn. Samen met de ouderenorganisaties kijken we hoe we ouderen goed kunnen informeren over hun woontoeekomst zodat ze niet voor verrassingen komen te staan als plotseling de gezondheidstoestand sterk achteruit gaat. Daarom wordt er dit jaar een gemeentelijke site ontwikkeld waar op adresniveau te zien is wat de kwaliteit van de woningen is en welke zorg er geleverd kan worden. Tevens is op deze site te zien waar de dichtstbijzijnde voorzieningen zijn. Zo kan een senior zich goed informeren over de woning, de zorg, de afstand naar bijvoorbeeld de winkels, huisarts en de bushalte. Tevens worden ouderen via bijvoorbeeld artikelen in de buurtkrant en allerlei andere activiteiten op hun woonsituatie geattendeerd.

Ouderen kunnen altijd met hun vragen over huisvesting terecht bij de Steun en Informatiepunten (Stips). Inmiddels functioneren deze in 13 wijken en zijn ze nog in een aantal wijken in ontwikkeling. Bovendien worden er vanuit deze Stips in veel wijken huisbezoeken door seniorvoorlichters gehouden bij 75+ers. Op deze wijze ontstaat er meer inzicht in de behoefte en mogelijkheden van deze doelgroep.

Het is verder goed om een nuancering aan te brengen in de doelstelling om ouderen te verleiden meer naar geschikte woningen te verhuizen. Het gaat er uiteindelijk om dat de ouderen van onze stad lang goed en zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit betekent niet dat elke oudere nu meteen verleid moet worden om naar een geschiktere woning te verhuizen en is het de vraag hoe ver je moet gaan om ouderen hierin te bewegen. Veel ouderen prefereren het om zolang mogelijk in hun eigen woning te blijven wonen. Door vaak simpele aanpassingen, zoals bijv. een traplift, zijn woningen geschikt te maken en kunnen mensen in hun eigen woning blijven wonen. Hiervoor zijn ook gelden vanuit de Wmo beschikbaar.

De grootste problematiek ligt in de portieketagewoningen zonder lift. Vanuit de Stips zouden seniorenvoorlichters specifiek de doelgroep kunnen benaderen die in deze woningen woont. Dit is een optie die we verder willen bekijken. Daarnaast zullen we blijven sturen op de realisatie van kwalitatief aanbod. Deze kwalitatieve opgave voor ouderen pakken we op met een passende manifestatieachtige aanpak. Over de wijze waarop we dit gaan oppakken komen we in een later stadium terug.

## 2. Gezinnen

Motie: aan geven wat beleidsmatig en qua kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad, meer dan nu al het geval is, gedaan kan worden om meer gezinnen aan de stad te binden.

De doelgroep gezinnen is één van de doelgroepen die in het Meerjarenprogramma Wonen is benoemd waarvan we specifiek de ontwikkelingen gaan volgen. Hiervoor zijn indicatoren benoemd. In het Meerjarenprogramma 2013, dat in januari 2013 aan uw raad wordt voorgelegd, komen we uitgebreid terug op de resultaten van deze indicatoren.

Om gezinnen aan de stad te binden zetten we in op nieuwbouw van grondgebonden woningen in binnenstedelijke en groenstedelijk woonmilieus en zorgen we voor de benodigde voorzieningen op uitleglocaties. Voor wat betreft binnenstedelijke locaties zijn veel projecten in ontwikkeling of reeds gerealiseerd, bijvoorbeeld Achter de Reitdijk en ZON in Paddepoel-Zuid. Voor wat betreft groenstedelijke woonmilieus is Meerstad één van de belangrijkste projecten die inspeelt op dit woningsegment. Ook in Reitdiep zien wij nog potentie voor de ontwikkeling van kleinere deelgebieden met grondgebonden woningen. Tevens zien wij dat er veel belangstelling is voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De manifestatie “bouw uw droomhuis met CPO” die momenteel loopt leverde tot nu toe ca. 250 belangstellenden op en enkele projecten staan naar aanleiding hiervan in de startblokken. Tot slot zijn we met ontwikkelaars in overleg om te kijken of we appartementenprogramma kunnen omzetten naar grondgebonden woningen.

Overigens groeit het aantal gezinnen in de stad en is het aandeel van gezinnen t.o.v. de regio gegroeid. Het gaat in de stad dus goed qua gezinnen.

## 3. Problematiek Fietsparkeren

Motie: “Een actieplan vorm te geven bij de eerstvolgende ‘Monitor Jongerenhuisvesting’ met daarin een overzicht van knelpunten qua fietsparkeren, mogelijke creatieve oplossingen voor fietsparkeerproblematiek”

Zoals gezegd in de inleiding komen we later in deze brief uitgebreid terug op de monitor. Hieronder informeren wij u specifiek over de fietsklemmen. Tot op heden zijn inmiddels al meer dan 3000 fietsklemmen geplaatst, er is echter ook sprake van een wachtlijst van ca. 2000 fietsklemmen. Door uw raad is gevraagd met creatieve oplossingen te komen.

Er is jaarlijks een budget beschikbaar van € 200.000,- voor Flankerend beleid Studentenhuisvesting. Dit budget wordt ingezet voor twee doelen:

1. De campagne Leven in de Stad (ca. 1/3)
2. Het plaatsen van fietsklemmen (ca. 2/3)

Dit betekent dat er op dit moment jaarlijks een budget beschikbaar is van € 130.000,- voor het plaatsen van fietsklemmen. Dit budget is ontoereikend om de wachtlijst weg

te kunnen werken. Om de wachtlijst weg te kunnen werken is voor 2012 en 2013 een extra bedrag benodigd van in totaal € 200.000,- (100.000,- per jaar).

We willen en moeten de achterstand oplossen. Het plaatsen van fietsklemmen is een relatief goedkope oplossing voor overlast en vaak verbetert de situatie in de betreffende straat fors. We kunnen de achterstand echter niet in één jaar inhalen (vanwege personele capaciteit). We stellen daarom een twee-jaren-plan voor. Dit plan werken we direct na de zomer uit. We gaan daarbij ook in op de knelpunten in de openbare ruimte die we in toenemende mate ervaren bij het plaatsen van fietsklemmen.

Op 25 april 2012 heeft uw raad gesproken over de 'Nacalculatie 2011 Wensen van Stadlers'. Uit het onderdeel van de Fietsnota 2007 – 2008 is ruim € 59.000,- overgebleven. Uw raad heeft besloten dat deze middelen zullen worden besteed aan het fietsparkeren in de (oude) wijken. Op 30 mei heeft uw raad de Jaarrekening 2011 besproken en bent u akkoord gegaan met het bestemmingsvoorstel om het voordelige resultaat van € 86.000,- op Jongerenhuisvesting: BOUWJONG toe te voegen aan de exploitatiebegroting 2012 en deze middelen in te zetten voor het wegwerken van de wachtlijsten voor het plaatsen van fietsklemmen. We gaan de extra bijdragen voortvarend in zetten om de wachtlijsten in 2012 zo veel mogelijk weg te werken. Zoals aangegeven werken we direct na de zomer hiervoor een plan uit.

Voor 2013 komen wij met een afzonderlijk voorstel voor de dekking om de resterende wachtlijst weg te werken. We denken daarbij aan een kredietaanvraag en de kosten te activeren als investering met maatschappelijk nut.

Voor de jaren na het wegwerken van de wachtlijst (dus vanaf 2014) verwachten we dat het structurele budget afdoende is, doordat dat minder fietsklemmen zullen worden aangevraagd en er minder plekken zijn om ze te plaatsen.

### *3. Algemene Woningmarktmonitor*

Motie: Verzoek aan het college:

In overleg met de raad en corporatie een woningbouwmonitor te ontwikkelen en deze jaarlijks bij de bespreking van het Meerjarenprogramma Wonen aan te bieden.

In het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord (NLA) hebben wij met de corporaties een marktmonitor opgesteld. De monitor is ter informatie bijgevoegd als *bijlage I*.

### *4. Tijdelijke jongerenhuisvesting Suikerunieterrein*

Motie: Verzoek aan het college:

Onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor tijdelijke grootschalige jongerenhuisvesting op het Suikerunieterrein.

Eén van de 15 winnende ideeën in het kader van de Suikerunie prijsvraag bevat een suggestie voor studentenhuisvesting op het meest zuidoostelijke deel van het terrein

(ten zuiden van de entree). In de volgende stap van dit proces worden de winnende plannen verder uitgewerkt inclusief een businesscase. Als uitwerking van de motie wordt een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van tijdelijke jongerenhuisvesting op het Suikerunieterrein. We bieden u dit in oktober aan.

### **Monitor Jongerenhuisvesting**

Bij de bespreking van de Notities BOUWJONG! en Particuliere Kamerverhuur in uw raadsvergadering in februari 2011 is afgesproken dat de ontwikkelingen op het gebied van jongerenhuisvesting nauwkeurig zullen worden gemonitord. In november 2011 hebben wij de eerste monitor Jongerenhuisvesting gemaakt. Hierin zijn de gegevens gepresenteerd van het onderzoek dat Bureau Onderzoek en Statistiek in 2009 heeft uitgevoerd naar de huisvestingssituatie en woonwensen van studenten. In 2011 is dit onderzoek opnieuw uitgevoerd, de resultaten hiervan worden in deze monitor gepresenteerd.

Achtereenvolgens gaan we in op de volgende onderdelen:

1. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur
2. Voortgang BOUWJONG!
3. Handhaving illegale kamerverhuur
4. Keurmerk Kamerverhuurders
5. Geluidreducerende maatregelen
6. Meldpunt Overlast
7. Campagne Leven in Stad

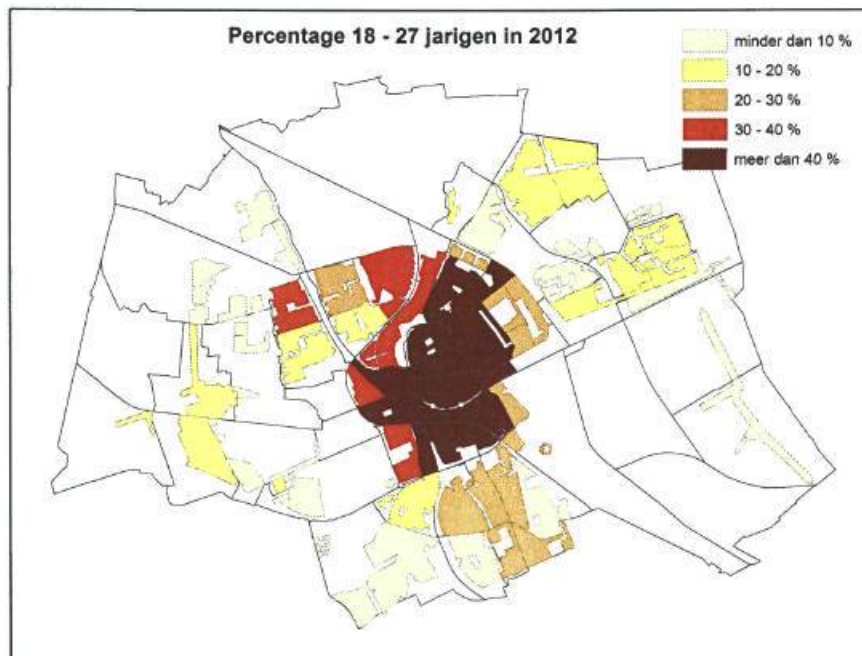
#### *1. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur*

##### *Aantal jongeren en studenten in Groningen*

Jongeren worden gedefinieerd als personen tussen de 18 en 27 jaar. Op 1 januari 2011 woonden er 52.721 jongeren in de Stad. Op 1 januari 2012 zijn dit er 54.636, een stijging van ca. 3,6%.

Het aantal studenten dat staat ingeschreven bij de Rijksuniversiteit en de Hanzehogeschool is op 1 januari 2012 54.079. Dit is ten opzichte van 2011 een groei van 969 studenten (1,8%). Als gekeken wordt naar het aantal jongeren onder deze studenten (dus tussen de 18 en 27 jaar) dan blijven er 47.750 studenten over. Uit het in 2011 uitgevoerde onderzoek blijkt dat iets meer dan 2/3 van het totaal aantal studenten in Groningen uitwonend is. In totaal wonen er ca. 33.000 à 34.000 studerende jongeren in de Stad.

Op onderstaande kaart wordt aangegeven welke aandeel de jongeren vormen op de totale bevolking in die buurt.



Uit het in 2011 uitgevoerde onderzoek blijkt dat een groot deel van de studenten in Groningen uitwonend is. Zoals hierboven al aangegeven ca. 2/3 deel. Uit het onderzoek blijkt dat rond de 50% van de 18-jarige studenten nog bij zijn of haar ouders/verzorgers woont. Dat percentage daalt tot rond of onder de 10% voor studenten ouder dan 20 jaar. De grote beweging naar de stad vindt dus kennelijk plaats tussen de leeftijd 17 – 20 jaar. Thuis wonen is financieel aantrekkelijk en gemakkelijk en dat zijn dan ook de vaakst genoteerde motivaties om thuis te blijven wonen. Een vijfde deel van de thuiswonende studenten geeft als reden het aanbod in de stad niet geschikt (genoeg) te vinden. De financiële ruimte die deze groep gemiddeld heeft is relatief klein, ze hebben gemiddeld minder over voor een woonruimte dan zij die al in Groningen wonen. Hierdoor zijn ze aangewezen op de goedkopere en (dus?) iets minder aantrekkelijke woonruimten, zeg maar ‘de startersmarkt’ voor studenten. Dit verklaart ook deels waarom ze nog thuis wonen.

Van de studenten van beide instellingen woont dus veruit het grootste deel in Groningen en niet meer bij ouders of verzorgers. Om inzicht te krijgen in de huidige woonmarkt voor studenten in Groningen is deze groep het belangrijkste. Deze groep komt voor het grootste deel nog voor of rond hun twintigste naar Groningen. Eenmaal in de stad maken ze een proces door dat men zou kunnen benoemen als een ‘wooncarrière’. Zo onderscheiden we starters, verbeteraars en eindfase-studenten.

Als we kijken naar de keuze van de huidige woonplek en de zaken die belangrijk zijn voor de tevredenheid daarover en die ook belangrijk zijn ten aanzien van een eventuele verhuiswens, dan zien we het volgende:

- Woonlasten (in relatie tot het gebodene) vormen de voornaamste bron van ontevredenheid over de woonsituatie.
- Geringe oppervlakte is naar aantal de tweede bron van ontevredenheid en de eerste reden om te willen verhuizen.
- De nabijheid van winkels voor de dagelijkse boodschappen telt zwaar mee.
- Het voorzieningenniveau en de wijze waarop de voorzieningen gedeeld moeten worden zijn de derde bron van ontevredenheid.
- Ook de ligging ten opzichte van het centrum vindt men belangrijk. Andere aantrekkelijkheden (prijs, kwaliteit, bouwkwaliteit van de woning, mate van zelfstandigheid in de woning, mogelijkheid tot samenwonen) kunnen studenten niettemin naar de periferie lokken.
- De ligging ten opzicht van de studielocaties telt mee, maar minder zwaar dan de ligging ten opzichte van de binnenstad.
- Vooral het centrum en een aantal oudere wijken daarom zijn aantrekkelijk voor studenten. Dit sluit vooral sterk aan bij veel aanbod in de particuliere markt.
- De waardering voor de algehele woonsituatie en de waardering voor de woonwijk gaan lang niet altijd samen. Er zijn aansprekende voorbeelden van wijken met een hoge waardering voor de woonsituatie en een lage waardering voor de wijk en wijken waar het omgekeerde het geval is.
- De aanwezigheid en de nabijheid van huisgenoten (waaraan men zich ergert of met wie het anderszins moeilijk samenleeft) vormen voor een aanzienlijk deel van de studenten een (bijkomende?) reden om ontevreden te zijn, wat kan leiden tot verhuisplannen.

Van de uitwonende studenten in de stad huurt 85% een woonruimte op de particuliere markt of van een woningcorporatie. De verhouding tussen particuliere verhuur en corporatieverhuur is in 2011 63% tegen 23%. In 2009 was deze verhouding 56% tegen 28%. Er zijn dus meer studenten in de particuliere verhuur terecht gekomen. Overigens stijgt het aandeel studenten dat huurt bij een corporatie naarmate ze ouder worden.

Per 1 maart 2012 zijn er in totaal 3.631 onttrekkingsvergunningen afgegeven. Medio vorig jaar waren dit er nog bijna 3.500. In de vorige monitor werd aangegeven dat het gemiddelde aantal kamers per vergunning ongeveer vijf is. Dit betekent dat er sinds medio 2011 ca. 650 kamers zijn bijgekomen in officiële kamerverhuurpanden.

## *2. Voortgang BOUWJONG!*

### *Tentoonstelling en participatie*

In de vorige monitor Jongerenhuisvesting werd aangekondigd we in een tentoonstelling alle plannen voor grootschalige jongerenhuisvesting op meerdere plekken in de stad wilden laten zien, dit is gelukt. De tentoonstelling BOUWJONG! is in de periode november 2011 t/m april 2012 te zien geweest in de hal van RO/EZ, de Hanzehogeschool (atrium Zernikeborg), de Rijksuniversiteit Groningen (Harmoniegebouw), de Openbare Bibliotheek en het UMCG. Rondom de

tentoonstelling zijn diverse activiteiten georganiseerd om van gedachten te wisselen over de plannen met jongeren en andere stadjes. Zo hebben er op de onderwijsinstellingen diverse lunchgesprekken plaatsgevonden waarbij jongeren met architecten, ontwikkelaars en corporaties de plannen hebben besproken. Ook is er een workshop georganiseerd in de Openbare Bibliotheek waarbij jongeren en omwonenden ingegaan zijn op de kansen voor het 'sociaal landen' van een aantal projecten in de buurt.



De manifestatie BOUWJONG! zal begin juni worden afgesloten door de publicatie en uitreiking van het boek BouwJong waarin alle plannen zijn opgenomen.



*Gerealiseerd / in uitvoering*

In de vorige monitor is aangegeven welke projecten zijn gerealiseerd en welke in aanbouw zijn. Een actueel overzicht van de locaties treft u aan in onderstaand schema. Ondertussen zijn de 63 eenheden aan de Eendrachtskade ZZ opgeleverd en verloopt de bouw van de 151 eenheden in de Groenling volgens schema: deze zomer wordt het complex opgeleverd. Daarnaast is Nijestee gestart met de realisatie van 135 eenheden aan de Zonnelaan. De geplande oplevering van dit complex is in 2013.

Voor de verbouw van de NEBO-flat is half mei een omgevingsvergunning verleend. Partimonium verkoopt dit pand aan een particuliere belegger die op korte termijn start met de verbouwing van het complex (58 wooneenheden). Daarnaast wordt naar verwachting nog voor de zomer gestart met de bouw van 96 jongerenwoningen en 40 appartementen in het oude belastingkantoor aan de Hofstede de Grootkade. De bouwaanvraag is in april ingediend.

Aanvullende opmerkingen met betrekking tot de individuele projecten:

- Voor de Struktonlocatie aan de noordzijde van de Reitdiepzone is door de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aangevraagd voor 1 april. Strukton is nog met partijen in overleg over de exploitatie van het complex. Dit is nog niet zeker.
- Het project op de voormalige Rabobanklocatie (Paddepoel) wordt groter, doordat in het huidige plan ook nieuwbouw aan het complex wordt toegevoegd.
- KPN Hoendiep: zoals vermeld is in het bestaande gebouw geen ruimte voor jongerenhuisvesting. Hier wordt een gezondheidscentrum gehuisvest. Op dit moment wordt in samenwerking met De Huismeesters een plan ontwikkeld voor de realisatie van 44 kwalitatief hoogwaardige jongerenstudio's op het terrein van de wijkpost. De wijkpost komt op korte termijn beschikbaar.
- Voor de Gembetonlocatie is in overleg met De Huismeesters gekozen voor een tijdelijke invulling van het terrein met ongeveer 250 eenheden; dit jaar volgt er een concreet uitgewerkt plan en start de planologische procedure.
- Ook voor de Antillenstraat volgt er dit jaar concreet uitgewerkt plan en start de procedure (in samenwerking met Nijestee).
- De verkoop van het Hunzerheem aan een particuliere ontwikkelaar/belegger is doorgegaan en de initiatiefnemer heeft een bouwaanvraag ingediend. Hierover is overleg gevoerd met de wijkorganisatie Selwerd en omwonenden. De ontwikkelaar wil dit jaar al een deel van de woningen opleveren.
- Kolenkade Europapark: er is overeenstemming met Lefier over grondprijzen van deze locatie waardoor het plan nu verder uitgewerkt kan worden. De verwachting is dat nog dit jaar de bouwaanvraag wordt ingediend.
- Voor zowel het project aan de Zonnelaan/Grote Beerstraat (250 eenheden) als het Enchea-terrein (350 eenheden) is in overleg met de initiatiefnemers een concreet project gestart. De plannen die in het kader van de manifestatie zijn gemaakt, worden nu omgezet in uitvoeringsplannen op basis waarvan de initiatiefnemers investeringsbeslissingen kunnen nemen.
- Wolters-Noordhof complex: eigenaar wil transformatie van het leegstaande kantoorgebouw naar jongerenhuisvesting. Op dit moment is er nog geen exploitant in beeld.

zone / locatie	Aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	na 2014
<b>Bodenterrein</b>							
1 Boden (gemeente)		345	345				
2 Boden (UMCG/RUG)	200						200
<b>Paddepoel</b>							
3 GAK	350						350
4 Rabobank	125				125		
5 Zonnelaan	135				135		
6 Zonnelaan / Gr. Beerstr.	250					250	
<b>Eendrachtskade e.o.</b>							
7 Eendrachtskade ZZ	63			63			
8 Wijkpost Hoendiep	44					44	
9 ENCEHA	350						350
10 Nelf	240	120					360
11 Niemeyer	450						450
12 SOZAWA	400						400
<b>Reitdiepzone</b>							
13 ACM	250						250
14 Tuincentrum	393					393	
16 Gembeton		250			250		
<b>Overig</b>							
17 Zusterwoningen		207	207				
18 Lissabonstraat	80		80				
19 Wielewaalplein	151			151			
20 Antillenstraat		348			348		
21 Cortingborg 2	160					160	
22 Belastingkantoor	150				150		
23 NEBO-flat	58			58			
24 Wolters-Nrhof, Damsport	140			140			
25 Zernike		500					500
26 Europapark, Kolenkade	125					125	
27 Hunzerheem	235			110	125		
<b>Totaal</b>	<b>4.349</b>	<b>1.770</b>	<b>632</b>	<b>522</b>	<b>1133</b>	<b>722</b>	<b>2.500</b>
<b>Totaal (cumulatief)</b>			<b>632</b>	<b>1154</b>	<b>2287</b>	<b>3.009</b>	<b>5.509</b>

1733 concreet plan, najaar 2012 investeringsbeslissing ontwikkelaar en planol. procedure

1612 studielocatie, besluitvorming ontwikkelaar en gemeente nog noodzakelijk

1424 in aanbouw / reeds gerealiseerd

1950 wel in Nota Jongerenhuisvesting, (nog) geen planvorming

### *Ontwikkelingsstrategie Reitdiepzone*

In opdracht van de gemeente Groningen en corporaties Huismeesters en Lefier is door SITE een ontwikkelingsstrategie opgesteld voor de realisatie van grootschalige studentenhuisvesting in de Reitdiepzone. In de ontwikkelingsstrategie wordt een analyse gemaakt van de verschillende locaties en een stappenplan gepresenteerd om grootschalige jongerenhuisvesting in de Reitdiepzone mogelijk te maken. Ook wordt er een voorzet gegeven voor de meest kansrijke locaties in het gebied. De ontwikkelingsstrategie is in april door de stuurgroep Jongerenhuisvesting vastgesteld en voor een aantal locaties is besloten om op korte termijn gezamenlijk met de corporaties tot ontwikkeling van deze locaties te komen. Daarbij gaat het, naast de al opgestarte ontwikkeling van Strukton, in ieder geval om tijdelijke huisvesting op het Gembeton terrein en ontwikkeling van ACM. De publiekversie ontwikkelingsvisie Reitdiep treft u ter informatie aan in *bijlage II*.

### *3. Handhaving illegale kamerverhuur*

Naast de ontwikkeling in het aantal officiële kamerverhuurpanden worden ook illegale kamerverhuurpanden aangepakt. Op 14 oktober 2011 hebben wij u in de eerste monitor Jongerenhuisvesting geïnformeerd over de voortgang van de aanpak van illegale kamerverhuurpanden. We hebben toen toegelicht dat we onderscheid maken tussen straten waar alle illegale panden gelegaliseerd kunnen worden, straten waar in verband met de 15% norm niets meer gelegaliseerd kan worden en straten waar nog een deel van de panden gelegaliseerd kan worden tot de 15% bereikt is. Het project vordert inmiddels prima. Hieronder geven we een korte toelichting op de stand van zaken na het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2012 (stand per 31 maart 2012).

Er zijn sinds de start van het project 846 panden bezocht. Tijdens de inspecties is gebleken dat in veel gevallen geen onttrekkingsvergunning nodig is. Het gaat om ruim 80% van het totaal aantal bezochte panden. Meestal gaat het om kleine panden, met minder dan vier kamers, die niet vergunningplichtig zijn. Al met al blijken er nog meer panden legaliseerbaar te zijn dan we u in de vorige monitor konden melden.

Van de panden die wel een vergunning nodig hebben, zijn er ruim 160 aangeschreven (dus ca. 20% van het totaal aantal bezochte panden). Voor bijna 2/3 hiervan (ruim 100 panden) is daarop een vergunning aangevraagd, deze konden op één na allemaal worden verleend. Wie na de aanschrijving geen vergunning aanvraagt of op een andere manier de illegale situatie beëindigt, ontvangt een vooraankondiging en kan een dwangsom opgelegd krijgen. Er zijn tot nu toe 17 handhavingsprocedures doorgezet, dat wil zeggen dat er een zogenaamde vooraankondiging is gestuurd. Dit doen we na het verlopen van de termijn die is gesteld in de eerste 'vriendelijke fase' brief. Bij panden die wel vergunningplichtig zijn, maar niet meer legaliseerbaar door de 15% norm, kan de illegale situatie alleen maar worden beëindigd door de kamergewijze bewoning terug te brengen tot maximaal twee personen. Zoals we steeds hebben gemeld, zullen we in de handhavingsprocedures voor deze gevallen redelijke termijnen hanteren, zodat er tijd is om vervangende woonruimte te zoeken.

De eigenaar van een illegaal pand heeft hierin een belangrijke verantwoordelijkheid naar zijn bewoners.

De wijk Selwerd is uitgezonderd van de 15% norm. Totdat er meer duidelijkheid is over de wijkvernieuwing in Selwerd, vindt er geen uitbreiding plaats van vergunningplichtige kamerverhuur in de wijk Selwerd. Op dit moment wordt er gewerkt aan een wijkvernieuwingsplan voor Selwerd. De verwachting is dat deze eind 2012 gereed zal zijn. Op basis van de visie en uitgangspunten van dit wijkvernieuwingsplan zullen we u een voorstel doen op welke wijze we verder omgaan met de studentenhuysvesting in Selwerd.

#### *4. Keurmerk Kamerverhuurders*

Er is u een toezegging gedaan dat zal worden gekeken naar een keurmerk voor kamerverhuurders. Hierbij geven we aan wat onze overwegingen zijn met oog op dit keurmerk.

Een aantal jaren geleden zijn er op kamerverhuurpanden die aan alle gemeentelijke eisen voldoen, bordjes geplaatst dat dit pand voldoet aan de gemeentelijke eisen. Hier zijn we mee gestopt omdat (o.a. landelijke) regelgeving steeds werd aangepast en daardoor onduidelijk werd aan welke regels de panden wel en niet voldoen. Op dit moment communiceren we niet actief welk pand aan de gemeentelijke vergunningsystematiek voldoen. We merken wel dat er meer behoefte is aan communicatie rondom kamerverhuurbeleid, zeker nu we bezig zijn met de handhaving van illegale kamerverhuur. Er zijn veel vragen over welke panden wel of niet vergunningplichtig zijn en óf er een vergunning aanwezig is op dit pand. Ook krijgen we vragen, onder meer van buitenlandse studenten, over de consequenties van de handhaving van illegale kamerverhuur.

Op verschillende manieren gaan we de voorlichting op dit onderwerp verbeteren. We zullen op de gemeentelijke internetpagina de informatieverstrekking aanpassen (ook voor buitenlandse studenten). Tevens werken we aan een duidelijke voorlichtingsfolder die ingaat op de 15%-regeling en de handhaving daarvan. Tot slot gaan we toegankelijker informatie verstrekken welke panden wel en geen vergunning hebben.

We zijn van mening dat een keurmerk voor Kamerverhuurders een verkeerd beeld kan scheppen. Als we een keurmerk toepassen, dient dit op basis van objectieve criteria te geschieden. We geven nu, op basis van opbjectieve criteria en op basis van het gemeentelijk beleid, onttrekkingsvergunningen af. We merken dat, als er klachten komen inzake kamerverhuurpanden, dit klachten zijn van zeer verschillende aard. Soms richt zich dit op achterstallig onderhoud, soms op overlast van fietsen en danweer op het gedrag van de huurders. Ook zijn er honderden kamerverhuurders, van grote commerciële verhuurders tot ouders die voor hun kinderen een woning kopen. Deze grote variëteit aan kamerverhuurders maakt het ingewikkeld om duidelijke criteria te kunnen formuleren om tot een goed kwaliteitslabel te komen.

### *5. Geluidreducerende maatregelen*

Zoals in de vorige monitor Jongerenhuisvesting werd aangegeven, hebben wij overleg gehad met enkele grote kamerverhuurders over extra geluidsisolatie bovenop de verplichte geluidreducerende maatregelen. Het doel hiervan was om toch zo veel mogelijk tegemoet te komen aan de ambitie uit het '0 dB beleid' (uw motie van 16 februari 2011). We wilden verkennen of er mogelijkheden waren om vrijwillig een zwaarder isolatiepakket toe te laten passen in een soort 'GWK-achtig' model. Dit overleg heeft helaas niet geleid tot het gewenste resultaat. De kamerverhuurders zijn niet gelukkig met de verplichte maatregelen, zij geven aan geen afspraken te willen maken over extra maatregelen. Daarbij willen we vermelden dat het niet betekent dat deze grote kamerverhuurders niets doen tegen overlast, in veel gevallen treffen zij uit zichzelf al maatregelen. Zij vinden echter het verplichte karakter onnodig en ongewenst.

We hebben in het eerste kwartaal van 2012 een eerste groep eigenaren (van 150 panden) een brief gestuurd over de geluidreducerende maatregelen. Bij de brief zat een vragenlijst op basis waarvan moet kunnen worden beoordeeld of zij maatregelen moeten treffen of dat de isolatie van hun pand(en) al voldoende is. Het blijkt voor de eigenaars nog lastig om dit te beoordelen zonder technische kennis. Om te voorkomen dat we alle panden moeten bezoeken, zijn we nog bezig met het verfijnen van de brief en vragenlijst. Verder moeten we melden dat een aanzienlijk deel (bijna de helft) van de eigenaars de vragenlijst niet heeft teruggestuurd. Omdat we nog onderzoeken hoe we in praktische zin verder moeten, zijn nog geen handhavingsprocedures opgestart.

Naar aanleiding van de eerste brievenronde is een artikel verschenen in het Dagblad van het Noorden (14 februari 2012 'Kamerverhuurders boos om zet gemeente'). We verwachten dan ook dat naar aanleiding van de eerste aanschrijving formeel bezwaar zal worden gemaakt.

### *6. Meldpunt Overlast en Zorg*

Zoals u weet nemen wij overlast zeer serieus. Wanneer overlast wordt gemeld, wordt hier altijd direct op gereageerd, ongeacht of het een legaal, illegaal of niet-vergunningplichtig pand is. Meestal is een bezoek aan het pand en een waarschuwing voldoende. Waar nodig wordt overlast aangepakt via de daarvoor bedoelde handhavingsprocedure.

Overlast door studenten komt meestal door het verschillende levensritme van studenten en werkende mensen en gezinnen met kinderen. Vaak gaat het dan om geluidsoverlast. Een ander punt waar veel over geklaagd wordt is het aantal fietsen rondom studentenhuizen. Die staan vaak schots en scheef over het trottoir en belemmeren de doorgang en zorgen voor een slordig aanzicht van de straat.

Als we kijken naar het aantal meldingen van studentenoverlast zien we dat deze jaarlijks toenemen:

<b>Jaar</b>	<b>Aantal meldingen</b>
2009	427
2010	565
2011	595

De meeste meldingen komen uit Stadsdeel West (195), gevolgd door Noord (149) en Zuid (140). De grootste toename van meldingen is in stadsdeel Noord van 94 meldingen in 2010 naar 149 meldingen in 2011. In stadsdeel Zuid daalde daar tegenover het aantal meldingen van 194 in 2010 naar 140 in 2011. In vergelijking met de laatste 5 jaar (2006-2010) blijkt dat het aantal meldingen over studentenoverlast sterk is toegenomen. Deze stijging geldt vooral voor Stadsdeel West. Studentenoverlast betekent in bijna 2/3 van de gevallen: lawaai (65%).

Vermoedelijk heeft de recente stijging in het aantal meldingen voor een aanzienlijk deel ook te maken met de bekendheid die is gegeven aan het Meldpunt Overlast en Zorg, waarbij de nadruk lag op het melden van studentenoverlast.

U bent enkele malen geïnformeerd over de handhavingszaak rond de overlast bij een kamerverhuurpand in de C.H. Peterstraat. In het beroep in deze zaak heeft de rechtbank de gemeente in het gelijk gesteld, we hebben volgens de rechter de onttrekkingsvergunning terecht ingetrokken op basis van de overlast. De eigenaar heeft hoger beroep ingesteld, maar in de tussentijd kan het pand aan niet meer dan twee personen kamergewijs worden verhuurd. Op dit moment zijn van dit adres geen (nieuwe) overlastklachten bekend.

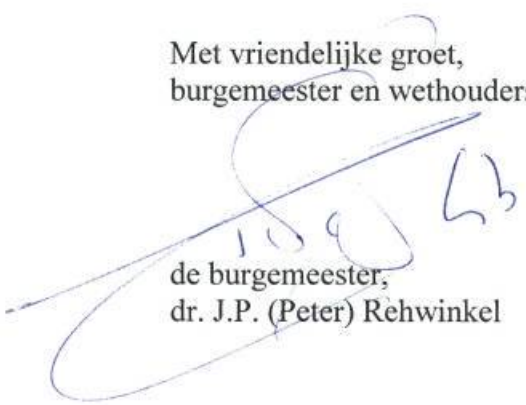
### *7. Campagne Leven in Stad*

Via het flankerend beleid is er budget beschikbaar om fietsklemmen te kunnen plaatsen rondom kamerverhuurpanden (zie hierboven). Daarnaast is er geld beschikbaar voor de bewustwordingscampagne Leven in Stad. Via deze campagne wordt geprobeerd bewustzijn te creëren bij zowel studenten als stadjsers over het feit dat ze samen in een stad leven. Goede contacten zijn daarbij van belang. Het afgelopen jaar zijn er de nodige ontwikkelingen geweest rondom de campagne.

- Zoals in de vorige monitor genoemd wordt er continu gewerkt aan de verbetering van de website. Recentelijk is er gestart met een weblog, waarbij door relevante personen een blog wordt geschreven in het kader van de campagne Leven in Stad.
- De Abriposters die door de stad heen hangen, komen ook in Abri's die langs drukke fietsroutes in de stad staan, waaronder de Paterswoldseweg, Korreweg en Zonnelaan.
- Er komt naast deze Abriposters ook toiletreclame in een aantal cafés in de stad, met dezelfde bewustwordingposters.

- Vanuit Leven in Stad wordt regelmatig met de Keicommissie overlegd om eerstejaars studenten (in het algemeen de groep die veel overlast veroorzaakt) bewust te maken. Dit jaar zal de fiets extra onder de aandacht worden gebracht
- Er wordt sinds een jaar getwitterd via Leven in Stad. Inmiddels zijn er 155 volgers.
- Er is een kleine sponsorbijdrage gegeven aan de BAZES-actie (Benefiet Actie Zeven Erkende Studentenverenigingen). Op 16 mei is er een benefiet-actie georganiseerd door studentenverenigingen waarbij geld is opgehaald ten behoeve van Kids United.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



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



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

## Woningmarktmonitor Nieuw Lokaal Akkoord 2.0

Datum : 18 januari 2012  
 Aan : Bestuurlijk Overleg  
 Van : Werkgroep Bouwopgave  
 Onderwerp : Opzet eerste woningmarktmonitor NLA 2.0 januari 2012

### Inleiding

In het voorjaar van 2011 is de samenwerkingsovereenkomst "Mensen maken Stad!" NLA 2.0 gesloten. In paragraaf 2.4 is opgenomen dat we de woningmarkt gaan monitoren om samen te kunnen beoordelen of we **de goede dingen goed doen en zondig moeten bijstellen**. Daarvoor kijken we op drie niveaus naar ;

<b>Niveau 1</b>	In hoeverre worden (kwalitatieve) doelstellingen gehaald?
<b>Doelstelling</b>	Zijn ze nog valide of is bijstelling gewenst?
<b>Niveau 2</b>	Hoeveel woningen zijn er gebouwd, met welke kwaliteit?
<b>Product</b>	Wat zijn de succes- en faalfactoren? Wat zijn de prognoses?
<b>Niveau 3</b>	Welke randvoorwaarden zijn van invloed op de positie van
<b>Externe randvoorwaarden</b>	de gemeente en corporaties

Deze monitor is eerste proeve. Op basis van een eerste verkenning en bespreking op 17 november jongstleden met de werkgroep Bouwopgave en bestuurders van gemeente en corporaties zijn vier onderwerpen geselecteerd voor nadere uitwerking. Dit zijn Jongerenhuisvesting, Wijkvernieuwing, Duurzaamheid en Woningverkoop, waarvan de eerste twee als meest urgent zijn aangemerkt.

In deze monitor rapporteren we in paragraaf 1 eerst over de woningmarktdoelstellingen van het NLA en bijbehorende productie-afspraken. Onderliggende cijfers en onderbouwing zijn in de bijlage opgenomen. In paragraaf 2 volgt de kern van de rapportage waarin we ingaan op de vier onderwerpen afgesloten met de conclusies en aanbevelingen voor aanvullende acties en zondige bijstellingen van doelen en afspraken. In paragraaf 3 worden de relevante ontwikkelingen in onze omgeving geschetst, die als kader dienen voor behaalde resultaten en geschetste perspectieven.

Hieronder staan de belangrijkste conclusies op de rij

### **Conclusies:**

#### **1. Doelstellingen en productie**

Het is nog wat vroeg om na één jaar te meten of doelstellingen die een wat langere realisatietijd hebben, gehaald zijn. Alles overziende liggen we wel voldoende koers waarbij de grootste zorg is om voldoende passende jongerenhuisvesting te realiseren.

De nieuwbouwproductie voor jongeren, gezinnen en ouderen ligt op koers binnen de NLA-afspraken, met de kanttekening dat de productie van jongerenwoningen bijna volledig in de huur en die van gezinswoningen voor de helft in de koop is gepland, waarvan de realisatie sterk onder druk staat.

De vernieuwing van de voorraad door sloop/vervanging zit aan de onderkant van onze ambitie. Het accent verschuift -financieel gedreven- steeds meer naar verbetering van de bestaande voorraad. De investeringsruimte van corporaties neemt af.



## **2. Externe omgeving**

Voor Groningen zijn het afgelopen jaar vooral de economische ontwikkelingen en de maatregelen van het kabinet van invloed geweest op de woningmarkt. Gevolg is dat vraag naar koopwoningen af neemt en de druk op de huursector stijgt. Tegelijkertijd trekt de rijksoverheid zich verder terug uit het lokale woonbeleid, ruimtelijk beleid en de wijkaanpak. Het is aan regionale en lokale partijen, de kar volledig te trekken. We moeten het dus vooral zelf doen.

Voor de middellange termijn komen de ontwikkelingen rond energieverbruik en duurzaamheid sterk in beeld en zullen daarnaast mobiliteit- communicatie- en bereikbaarheidsaspecten een sterke rol spelen in de keuze hoe en waar mensen willen wonen.

## **3. Jongerenhuisvesting**

De corporaties bouwen vooralsnog conform afspraak, maar daarmee wordt de groei van jongeren niet bijgehouden. Kamerverhuurpanden profiteren van deze vraagdruk, maar van belang is te melden dat een substantieel deel van dit aanbod goed aansluit op de kwalitatieve vraag van instromende jongeren naar kleinschalige woonvormen op binnenstedelijke locaties. Voor corporaties en gemeente ligt de opgave om voldoende volume te realiseren op aantrekkelijke locaties, waarbij het realiseren van de juiste schaalgrootte de grootste uitdaging is. Ook zullen we moeten onderzoeken in hoeverre de bestaande huurvoorraad hiervoor effectiever kan worden ingezet.

## **4. Verkoop woningen**

Als gevolg van afnemende koopvraag zal de koopproductie sterk afnemen. Corporaties kunnen in tegenstelling tot het verleden nauwelijks meer anticyclisch bouwen in dit segment. Ze zullen noodgedwongen selectief zijn in de keuze van projecten en zich focussen op bestaande wijken.

Voldoende verkoop van bestaande huurwoningen wordt meer cruciaal in het verdienmodel van corporaties om te kunnen blijven vernieuwen. Per corporatie verschilt de mate van afhankelijkheid. Daarvoor wordt het verkoopprogramma verhoogd richting de bovenkant bandbreedte van de NLA-afspraken. Hiermee worden vooral startende kopers bediend. Indien deze verkoopimpuls vanwege marktfactoren niet lukt, zal de nieuwbouw en verbeterproductie in de sociale voorraad verder terugzakken.

## **5. Duurzaamheid**

Het afgelopen jaar is de doelstelling van 875 – 1000 wat betreft verbeterde woningen naar label C ruimschoots gehaald. Het aandeel projecten waar duurzame energievoorzieningen wordt toegepast neemt een meer duidelijke plaats in binnen de gehele NLA-opgave, maar haalt nog niet de doelstelling. Hetzelfde geldt voor de toepassing van zonne-energie. In 2011 is gebruik gemaakt van duurzame energievoorzieningen (inclusief zonne-energie) bij nieuwbouw én woningverbeteringen.

Met het aantal geplande woningverbeteringen voor 2012 t/m 2015 liggen we goed op koers. Het toepassen van zonne-energie en andere duurzame energievoorzieningen haalt voor de komende jaren nog niet de gestelde doelen binnen de NLA-opgave, hoewel er wel veel plannen in voorbereiding zijn.

Energieneutrale nieuwbouw heeft tot en met 2015 nog geen uitwerking gekregen. Reden hiervoor is met name de zeer hoge meerkosten die een dergelijke bouw nu nog met zich meebrengt, die op dit moment qua energielasten effectiever kan worden ingezet voor grootschalige verbetering van de bestaande woningvoorraad.

## **6. Wijkvernieuwing**

De kwaliteit van leven in de Groninger wijken is de afgelopen jaren sterk verbeterd. Tegelijkertijd bevinden we ons nu wel op een keerpunt. Investeringsmogelijkheden van gemeente en corporaties dalen sterk. Alle voortekenen wijzen op een langere periode van economische stagnatie. Die zal ongetwijfeld een negatief effect hebben op de kansen die de mensen in de wijken hebben op werk, maatschappelijke participatie en sociale stijging. Dit maakt het noodzakelijk om gericht te investeren en onze keuzes nog beter te focussen. Een heldere visie is daarbij meer dan ooit onontbeerlijk. Wijkbewoners staan daarbij centraal: hun problemen, maar meer nog hun vermogen bij te dragen aan het oplossen daarvan.

## **1. Woningmarktdoelstellingen, productie en perspectief**

### **A: Jongeren snel onder dak (binnen 3 maanden) in kwalitatief goede woning**

**Productieafspraken NLA:** jongerenwoningen corporaties: jaarlijks 250-500 nieuwe woningen,

**Realisatie 2011:** 425 woningen Bodenterrein, Lissabonstraat, + 199 onzelfstandige eenheden  
Diaconessenhouse

**Prognose 2012-2015:** 300- 660 woningen

#### **Conclusie & perspectief:**

Het aantal studenten dat studeert aan RUG of HG is in 2011 met 1900 gestegen. Het aantal jongeren ingeschreven in de stad is in 2011 met bijna 1.400 gegroeid. Corporaties hebben bijna 700 woningen toegevoegd en het aantal kamers in kamerverhuurpanden is met ongeveer 1.200 gestegen. Het aantal jongeren dat via Woningnet woonruimte zoekt heeft een slaagkans van 36%. Ruim 30% van nieuwe kamerbewoners van de grootschalige instroomcomplexen van Lefier (Selwerdflats, Van Heemskerckflats) heeft deze binnen 3 maanden gevonden. Ook begint de stijging van de wachtlijsten af te vlakken. Steeg de gemiddelde wachttijd bij Lefier van 2008 naar 2009 nog met ruim 100 dagen (van 421 naar 536), in 2010 en 2011 waren deze stijgingen nog maar 22 respectievelijk 18 dagen.

De corporaties bouwen vooralsnog conform afspraak, maar daarmee wordt de groei van jongeren niet bijgehouden. Kamerverhuurpanden profiteren van deze vraagdruk, maar van belang is te melden dat een substantieel deel van dit aanbod goed aansluit op de kwalitatieve vraag van instromende jongeren naar kleinschalige woonvormen op binnenstedelijke locaties. Voor corporaties en gemeente ligt de opgave om voldoende volume te realiseren op aantrekkelijke locaties, waarbij het realiseren van de juiste schaalgrootte de grootste uitdaging is. Ook zullen we moeten onderzoeken in hoeverre de bestaande huurvoorraad hiervoor effectiever kan worden ingezet.

### **B: Vasthouden gezinnen aan de stad, daarmee blijft de verhouding gezinnen stad/regio stabiel**

**Productieafspraken NLA:** gezinswoningen corporaties: jaarlijks 150 – 250 nieuwe woningen

**Realisatie 2011:** 134 woningen(waarvan 76 in de koop) op locaties als Grunobuurt, Paddepoel, Eelderzoom en Cortingborg

**Prognose: 2012 – 2015** jaarlijks 220 woningen, waarvan 50% in de koop

#### **Conclusie & perspectief:**

Het aantal gezinnen in de regio is in 2011 met 385 gegroeid, waarvan 337 in de stad. Daarmee is het aandeel van gezinnen in de stad tov de regio gegroeid. In deze periode zijn bijna 2.000 gezinnen actief op zoek geweest naar een woning op Woningnet en heeft 48% een huurwoning gevonden.

Het afgelopen jaar hebben corporaties in het licht van de afspraak net te weinig gezinswoningen gebouwd, maar zijn tegelijkertijd de huisvestingsmogelijkheden voor gezinnen relatief toegenomen. De voorgenomen productie lijkt op het oog ruim voldoende, maar bestaat wel voor de helft uit koopwoningen, die pas worden gebouwd als er voldoende woningen op voorhand zijn verkocht. De omzetting van koop naar vrije sectorhuur is nauwelijks een optie. Zie ook paragraaf 3.2

### C: Ouderen zolang mogelijk zelfstandig laten wonen

**Productieafspraken NLA:** gelijkvloerse corporatiewoningen op passende locaties: 150 – 250 per jaar

**Realisatie 2011:** 179 woningen (waarvan 120 aan het Vrijheidsplein, 48 in de Grunobuurt en 11 in de Morgenster in Paddepoel)

**Prognose: 2012 – 2015** 165 - 215 woningen, waarvan 50% sociale huur en 30% koop

#### **Conclusie & perspectief:**

Groningen neemt een aparte positie in t.o.v. het landelijke beeld van de ouderen. Het aantal ouderen in de stad tussen de 55 en de 75 groeit licht de komende jaren maar lang niet zo snel als landelijk het geval is. Het aantal 75 plussers daalt zelfs in de komende jaren in de stad en stijgt pas weer licht vanaf 2025.

Er zijn voldoende woningen voor ouderen in de stad. De slaagkans voor een sociale huurwoning voor ouderen is 97% op de eerste aanmelding. Er bestaat een kwalitatieve vraag naar ouderenwoningen, er komen geschikte ouderenwoningen vrij waar ouderen niet meer op reageren en vervolgens aan jongeren worden toegewezen. In de koopsector en in de middeldure huur zijn er voldoende woningen beschikbaar in de stad.

### D: Kwaliteit in sociale huur verbeteren door vervanging oude door nieuwe sociale huurwoning

**Productieafspraken NLA:** vervangen van 150 tot 250 sociale huur.

**Realisatie: 2010, 2011:** Respectievelijk 325 en 4 woningen onttrokken en resp 272 en 839 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd, waarvan 74% voor jongeren

**Prognose: 2012 – 2015:** Jaarlijks 130 woningen slopen en 484 sociale huurwoningen bouwen

#### **Conclusie & perspectief**

In Grunobuurt, Kostverloren, Paddepoel, Selwerd worden woningen gesloopt. In Tuinwijk en de Hoogte onttrokken door samenvoeging. De nieuwbouw is gesitueerd in bijna alle wijkveernieuwingswijken. Ongeveer 15 % van de nieuwbouw is voor bijzondere groepen als NOVO, GIGA, Focus, Verslavingszorg, Schots&Scheef, Wiel&Deal.

Over de gehele periode bezien zitten we aan de onderkant van vervangingsopgave met 140 per jaar. Per saldo bouwen we jaarlijks 325 woningen meer dan dat we slopen. Dit komt vooral omdat financiële en maatschappelijk druk het sloopprogramma remt. De vernieuwing van de corporatieve voorraad door transformatie neemt daarmee af. Voor een deel wordt dat opgevangen door toenemende verbeterproductie.

## E: Energielasten in bestaande corporatievoorraad verlagen

### Productieafspraken NLA:

- Verbeteren 875 tot 1.000 woningen tot minimaal energielabel C
- 20% van nieuwbouw of verbetering duurzame energievoorziening toepassen
- 10 tot 20% van daken bij nieuwbouw of verbetering voorzien van zonne-energie
- Minimaal 100 energieneutrale woningen in sociale sector bouwen
- Uitvoering grootschalige, duurzame energievoorziening bij bestaande woningvoorraad in NLA-wijk(en)

*Momenteel wordt een specifieke monitor voor het NLA-thema Duurzaamheid opgesteld. Deze komt in het voorjaar in het BO. De onderstaande data geeft alvast een indicatie van gerealiseerde aantallen, op basis van reeds bekende productie- en planningcijfers bij de corporaties.*

**Realisatie 2011:** 1092 woningen projectmatig verbeterd tot energielabel C, 11% duurzame energievoorzieningen bij nieuwbouw en projectmatige verbetering, 6% zonne-energie bij nieuwbouw en woningverbeteringen, 0 woningen energieneutrale nieuwbouw.

**Prognose: 2012 – 2015:** 4317 projectmatige woningverbeteringen, 8% duurzame energievoorzieningen bij nieuwbouw en projectmatige verbetering, 5% zonne-energie bij nieuwbouw en woningverbeteringen, 0 energieneutrale nieuwbouw, project restwarmte UMCG-Nijestee in uitwerking: goed voor duurzame restwarme voor ca. 1500 woningen in Oosterpark en omgeving.

### Conclusie & perspectief:

Het afgelopen jaar is de doelstelling van 875 – 1000 wat betreft verbeterde woningen naar label C ruimschoots gehaald. Deze woningverbeteringen vonden vooral plaats in de wijken Paddepoel, Oosterpark, De Hoogte, Korrewegwijk, Selwerd, Vinkhuizen, Corpus den Hoorn en Kostverloren. Het aandeel projecten waar duurzame energievoorzieningen wordt toegepast neemt een meer duidelijke plaats in binnen de gehele NLA-opgave, maar haalt nog niet de doelstelling. Hetzelfde geldt voor de toepassing van zonne-energie. In 2011 is gebruik gemaakt van duurzame energievoorzieningen (inclusief zonne-energie) bij nieuwbouw én woningverbeteringen. Vooral in de wijken Grunobuurt, Beijum, Selwerd, Vinkhuizen en De Wijert.

Met het aantal geplande woningverbeteringen voor 2012 t/m 2015 liggen we goed op koers. Het toepassen van zonne-energie en andere duurzame energievoorzieningen haalt voor de komende jaren nog niet de gestelde doelen binnen de NLA-opgave, hoewel er wel veel plannen in voorbereiding zijn. Daarbij gaat het met name om de duurzame nieuwbouw in Cortingborg, Grunobuurt, Bessemoerstrook/ Tuinwijk-Paddepoel en verbeterplannen in Oosterpark, Selwerd, Beijum, Paddepoel, De Wijert en Korrewegwijk.

Energie neutrale nieuwbouw heeft tot en 2015 nog geen uitwerking gekregen. Reden hiervoor is met name de zeer hoge meerkosten die een dergelijke bouw nu nog met zich meebrengt, die op dit moment qua energielasten effectiever kan worden ingezet voor grootschalige verbetering van de bestaande woningvoorraad.

## **F: Voorzien in behoefte eigen woningbezit en daarmee investeringsruimte vrijmaken**

**Productieafspraken NLA:** verkopen van 150 tot 250 sociale huurwoningen

**Realisatie:** In 2010 en 2011 zijn respectievelijk 217 en 249 sociale huurwoningen verkocht.

**Prognose:** 2012 – 2015 ramen we de verkoop van 1.000 sociale huurwoningen

### **Conclusie & perspectief**

De verkoop zit met zo'n 250 woningen per jaar aan de bovenkant van onze ambitie maar is sterk afhankelijk van de ontwikkeling op de markt. De verkoop aan zittende huurders is met nog geen 5% zeer beperkt ondanks inzet van kortingsregelingen. Het overgrote deel wordt verkocht bij leegkomst, waarbij de verkooptijd enkele maanden bedraagt, wat landelijk gezien een goede score is. Echter de mutatiegraad in de huurvoorraad loopt wel langzaam terug en daarvoor zullen we meer woningen moeten toevoegen aan de verkoopvijver om de voor corporaties cruciale inkomstenstroom op peil te houden. Eind 2011 heeft het kabinet een voorstel voor kooprecht voor 75% van de corporatie huurders aangekondigd. Hiermee neemt de keuze voor eigen bezit toe, maar het is de vraag wat de effectiviteit zal zijn op de markt van de komende jaren.

## 2. Vier hoofdonderwerpen

### **Jongerenhuisvesting**

Groningen is de jongste stad van Nederland. Dit komt vooral door de aanwezige onderwijsinstellingen. Het aantal studenten op deze instellingen is fors gestegen en zal de komende jaren ook nog fors blijven stijgen! Om de groei op te vangen, is het bouwen van woningen voor deze groep een speerpunt in ons nieuwbouwprogramma. Momenteel wonen de meeste jongeren via de particuliere kamerverhuur, in de bestaande wijken. Een aantrekkelijk woonprogramma moet ook bijdragen aan een minder grote druk op deze wijken.

Dát de bouw van jongereneenheden prioriteit heeft, is geen punt van discussie. Wel de precieze invulling ervan. Daarbij gaat het vooral om de hoeveelheden en de grootschalige invulling. Uit verschillende modellen en onderzoeken komen verschillende uitkomsten voor wat betreft de omvang van jongeren naar voren. Groeit in alle gevallen, gaat vooral om mate van groei!

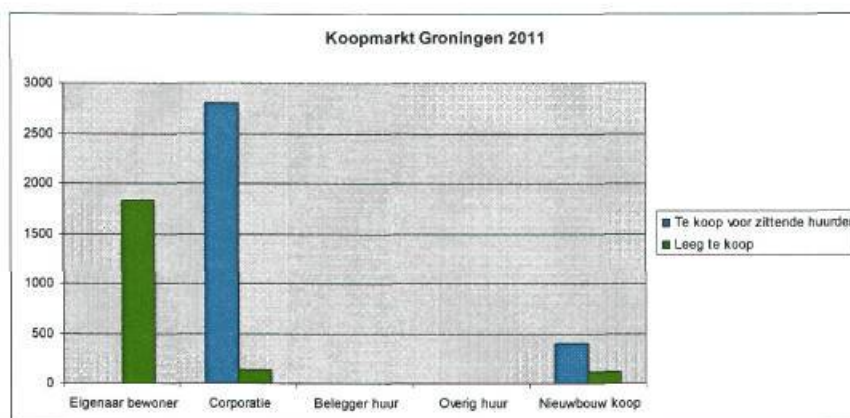
Om kosteneffectief te bouwen, én de vaart erin te houden, is enige vorm van grootschaligheid van belang. Uit de woonwensonderzoeken lijkt dat grootschalige locaties minder geliefd zijn. Locatie en zelfstandigheid zijn belangrijke elementen van de kwalitatieve woonvraag. En uiteraard een goede prijs-kwaliteitverhouding. Feit is dat jongeren de meest dynamische groep zijn op de woningmarkt. De opgave voor het NLA, 250 – 500 zelfstandige jongereneenheden per jaar, blijft staan. De komende periode gaan we de plannen van Bouwjong omzetten in specifieke projecten.

### **Woningverkoop**

In het licht van het NLA willen we met woningverkoop twee doelen realiseren nl,

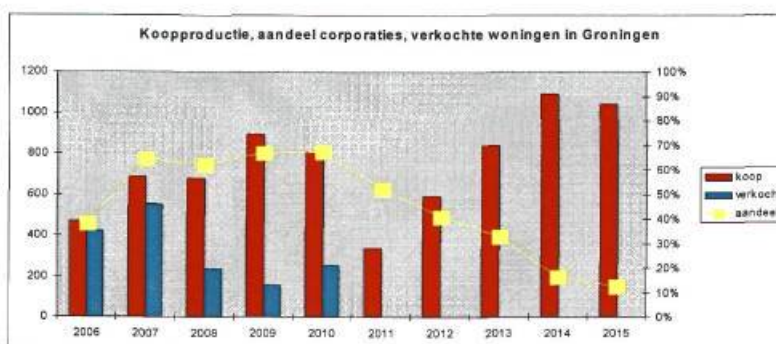
- Doorstroming(keuze) op de woningmarkt door voldoende passend koop aanbod,
- Middelen genereren voor corporaties om de kerntaak beter te kunnen uitvoeren.

Eind 2011 stonden 2.000 bestaande woningen te koop aangeboden op de markt, waarvan 5% van corporaties. Corporaties hebben daarnaast nog bijna 3.000 woningen te koop voor zittende huurders. Tegelijkertijd stonden 120 nieuw gebouwde woningen te koop, waarvan 60% door corporaties.



Als gevolg van de economische crisis en daarmee afnemende koopkracht en slinkend consumentenvertrouwen wachten potentiële doorstromers die een koopwoning achterlaten af. Daarnaast krijgen starters steeds lastiger hun financiering rond door strakkere eisen van banken. De prijzen van koopwoningen dalen, de productiekosten van nieuwe woningen echter niet. Dit resulteert in een afnemende productie én afnemende transacties.

De afgelopen jaren hebben corporaties noodgedwongen koopwoningen tijdelijk omgezet in vrije sector huur. Dit is door het wegvallen van WSW-borging sinds dit jaar geen reële optie meer. Daarmee neemt de flexibiliteit af en het risicoprofiel sterk toe bij nieuwbouw koop door corporaties. Dit leidt tot verlaging van het nieuwbouwprogramma van koopwoningen door corporaties. Waar de corporaties in voorgaande jaren nog het leeuwendeel van de koopproductie realiseerden, zal dit in de komende jaren sterk reduceren. Zie grafiek hieronder.



Het verdienmodel van corporaties is de afgelopen jaren sterk veranderd. Voor deze periode werden de kosten van de vervanging van een sociale huurwoning, voor een groot deel gecompenseerd door woningverkoop. Daarmee nam de sociale voorraad geleidelijk af, maar dit liep parallel met een krimpende doelgroep. De vernieuwing van de portefeuille verliep budgetneutraal. Nu stijgen de kosten van de vervanging (huur blijft achter bij de bouwkosten) en nemen de verkoop opbrengsten af. Tegelijkertijd neemt de investeringsvraag in de bestaande voorraad toe en deze kan onvoldoende uit de exploitatie gedekt worden. Zeker niet vanaf 2014 als de Huurtoeslagheffing wordt geëffectueerd. Om voldoende investeringsruimte voor nieuwbouw en verbetering te houden, zullen corporaties meer bestaande huurwoningen moeten gaan verkopen. Ook Patrimonium heeft aangekondigd dit te gaan doen. In onderstaande grafiek is deze toename te zien.



De verkoop van huurwoningen in de stad verloopt in vergelijking met de rest van Nederland relatief nog redelijk. Met name in de goedkope voorraad € 100.000 - € 160.000 doet de stad het goed. Verkoop bij leegkomst vormt veruit de hoofdmoot. Verkoop aan zittende huurders is zeer beperkt, ook met inzet van Verkoop onder Voorwaarden. Verkoop aan Wif of beleggers levert te weinig op (60% leegwaarde). In hoeverre het aangekondigde Kooprecht van huurders de markt én de corporatie-inkomsten beïnvloed is nu moeilijk in te schatten. De maatregel zal aan de voorkant wel veel energie kosten om 75% van de voorraad verkoopklaar te maken, maar waarschijnlijk in weinig effectieve meeropbrengst resulteren. Corporaties gaan hun verkoopvijver vergroten, maar er is wel verschil in verkoop-afhankelijkheid tussen corporaties om de vernieuwingsambities waar te maken. In onderstaande grafiek is dit inzichtelijk.





Punt van aandacht vormt ook het behoud van voldoende sociale voorraad voor de doelgroep. Deze voorraad is sinds 1-1-2011 nog slechts toegankelijk is voor inkomens onder de € 34.000. Naar schatting woont in iets minder dan een kwart van de sociale voorraad huishoudens boven deze inkomensgrens. Globaal gezien is er dus enige ruimte om woningen te verkopen aan juist deze groep.

#### Conclusies

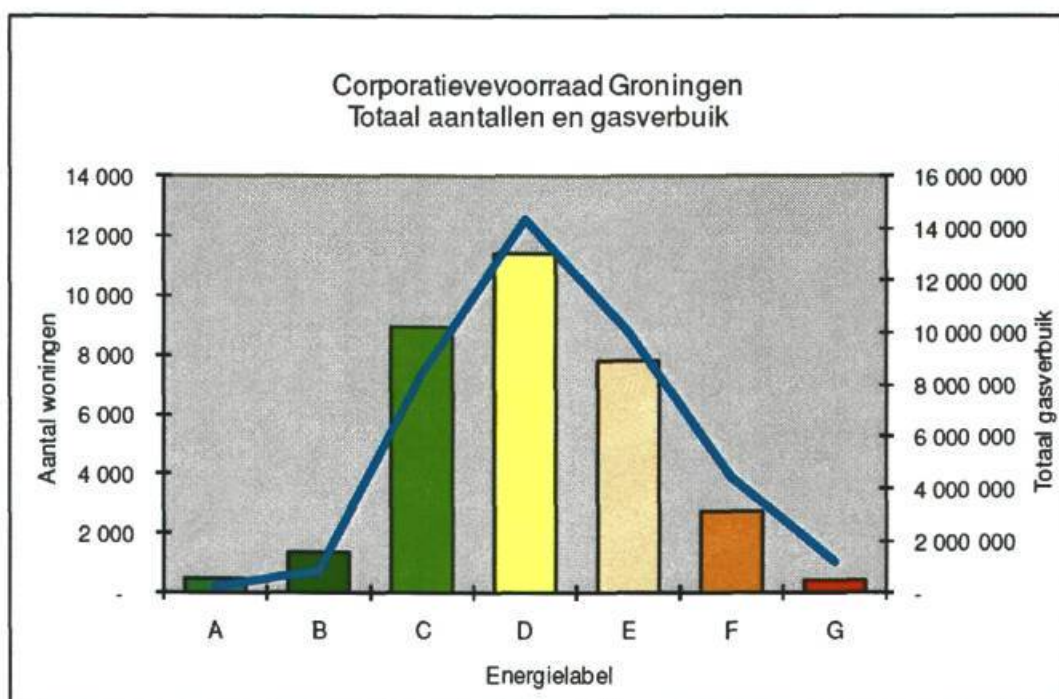
Als gevolg van afnemende koopvraag zal de koopproductie sterk afnemen. Corporaties kunnen in tegenstelling tot het verleden nauwelijks meer anticyclisch bouwen in dit segment. Ze zullen noodgedwongen selectief zijn in de keuze van projecten en zich focussen op bestaande wijken.

Voldoende verkoop van bestaande huurwoningen wordt cruciaal in het verdienmodel van corporaties om te kunnen blijven vernieuwen. Per corporatie verschilt de mate van afhankelijkheid. Daarvoor wordt het verkoopprogramma verhoogd richting de bovenkant bandbreedte van de NLA-afpraak. Hiermee worden vooral startende kopers bediend. Indien deze verkoopimpuls vanwege marktfactoren niet lukt, zal de nieuwbouw en verbeterproductie in de sociale voorraad verder terugzakken.

#### Duurzaamheid

Voor de eerste maal vormt het thema duurzaamheid een specifiek onderdeel bij de woningbouwafspraken tussen Gemeente en corporaties. Investerings in het woonaanbod van corporaties om energielasten te beperken vormt de voornaamste focus. De CO<sub>2</sub>-reductie die deze investeringen met zich meebrengen, wordt vanuit het NLA 2.0 meer gezien als een gunstig neveneffect.

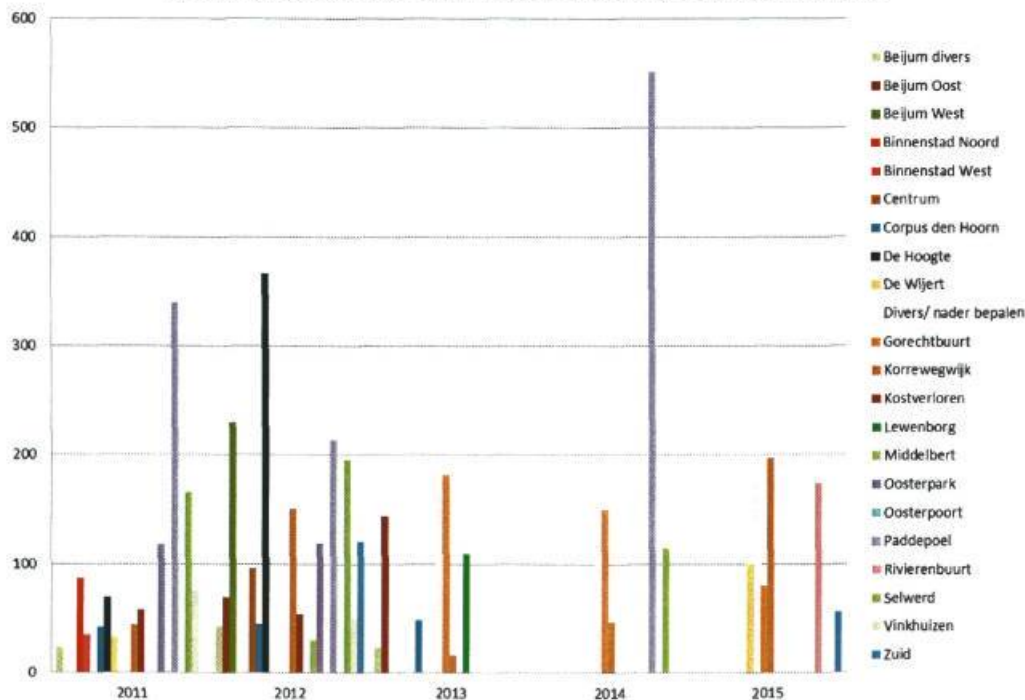
Als onderlegger voor het NLA 2.0, is in het najaar van 2010 in kaart gebracht hoe de energiezuinigheid van de huidige corporatieve voorraad in Groningen ervoor staat. De onderstaande grafiek geeft deze '0-situatie' weer aan de hand van de energielabels van de woningen en het bijbehorende totale stook-/gasverbruik. De energielabels vormen sinds 2009 een belangrijke indicator voor de energiezuinigheid van woningen in Nederland en andere EU-lidstaten.



Woningen met energielabel A zijn binnen de corporatieve voorraad de meest energiezuinige woningen en komen qua energiezuinigheid nagenoeg overeen met nieuwbouw van vandaag de dag. De minst energiezuinige woningen zijn de woningen met energielabel G. Bij deze laatste categorie gaat het voornamelijk om vooroorlogse woningen met minimale isolatievoorzieningen en oudere verwarmingsinstallaties zoals bijvoorbeeld een gashaard of geisers. De bovenstaande grafiek voor stad Groningen is typerend voor grotere steden in Nederland. De woningvoorraad wordt immers gedomineerd door woningen die gebouwd zijn voor de jaren '70 van vorige eeuw. Een periode waarin energiezuinigheid nog geen rol speelde, maar vooral de nadruk lag op systematisch, snel en veel bouwen.

In het NLA 2.0 zijn stevige afspraken vastgelegd om in de komende jaren het energieverbruik en –lasten bij het corporatieve woonaanbod te verminderen. De focus ligt op verbeteren van de bestaande woningvoorraad. De gestelde, jaarlijkse 875 -1000 woningverbeteringen naar minimaal energielabel C binnen het NLA 2.0 is goed op gang en is veelbelovend voor de komende jaren. In 2011 zijn 1092 zelfstandige woningen projectmatig verbeterd naar energielabel C en voor de periode 2012 – 2015 staan nog 4377 projectmatige woningverbeteringen in de planning. De onderstaande grafiek maakt duidelijk in welke wijken de woningverbeteringen vooral plaatsvinden.

Verdeling projectmatige verbeteringen zelfstandige woningen naar wijk



Verder wordt in toenemende mate duurzame energievoorzieningen bij woningverbeteringen en nieuwbouwprojecten toegepast. Voorbeelden hiervan zijn:

- nieuwbouw in de Grunobuurt van bijna 300 woningen → toepassing aardwarmte via warmtepompen
- nieuwbouw Cortinghborg van bijna 167 woningen → zonne-energie + warmte/koudeopslag
- toepassing zonne-energie bij bijna 300 woningverbeteringen in met name de wijken Beijum, Selwerd, Vinkhuizen, Oosterpark, De Wijert en de binnenstad.
- nieuwbouw Bessemoerstrook (Tuinwijk/ Paddepoel) van 32 woningen → toepassing zonne-energie

Ondanks deze 'opmars' aan alternatieve energie binnen de NLA-bouwproductie, worden de gestelde doelstellingen nog niet gehaald met de concrete plannen. Er worden echter op dit moment diverse, voorbereidende onderzoeken door de verschillende corporaties uitgevoerd om bij geplande woning(ver)bouwprojecten in 2012 – 2015 aanvullend duurzame energie toe te passen. Deze onderzoeken vinden vooral plaats in de wijken Beijum, Selwerd, Korrewegwijk, Paddepoel en De Wijert en hebben betrekking op totaal 600-700 woningen.

Met energieneutrale nieuwbouw hebben de corporaties tot op heden nog geen start gemaakt. Reden hiervoor is met name de zeer hoge meerkosten die deze nog innovatieve manier van bouwen op dit moment met zich meebrengt. In 2011 is in het kader van het NLA 2.0 een nader onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van energieneutrale nieuwbouw, waarbij tevens diverse voorbeeldprojecten in den lande onder de loep werden genomen. Uit het onderzoek kwam naar voren dat het ontwikkelen van een energieneutrale woning op dit moment gemiddeld tussen de €30.000 en €40.000 aan meerkosten met zich meebrengt ten opzichte van een vergelijkbare nieuwbouwwoning die voldoet aan het huidige Bouwbesluit. Dergelijke meerinvesteringen hebben meer effect bij structurele verbetering van de bestaande woningvoorraad.

Tot slot valt te melden dat Nijestee in samenwerking met het UMCG momenteel de mogelijkheden nader uitwerken om restwarmte vanuit het UMCG te regenereren voor huishoudelijk gebruik. Deze restwarmte is goed voor ongeveer 1500 woningen/ huishoudens in Oosterpark en omgeving.

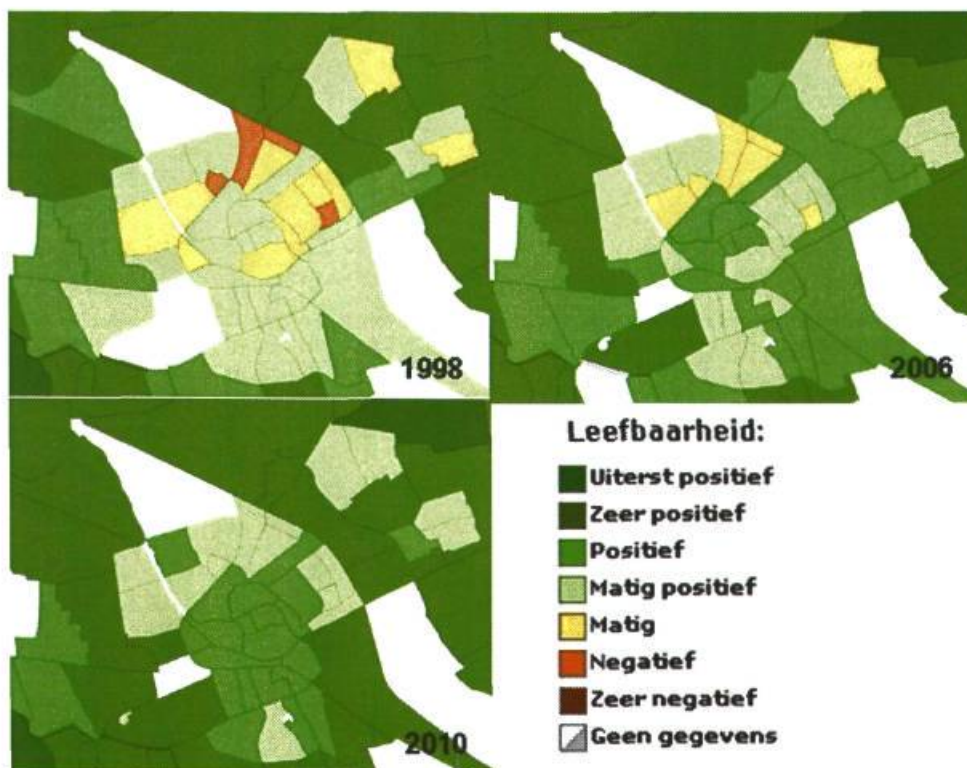
## Conclusie

Het thema duurzaamheid heeft een structurele plaats ingenomen binnen de woningbouwopgave van Groningen. Er wordt vooral geïnvesteerd in het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Daar is op dit moment de grootste winst te halen wat betreft de reductie van het energiegebruik en energielasten. De realisatie en planning van de woningverbeteringen naar minimaal energielabel C ligt goed op koers. Dit geldt nog niet voor het toepassen van duurzame energie binnen de woningbouw, hoewel dit prestatieveld al goed op gang komt. Voor energieneutrale woningbouw lijkt op dit moment de tijd nog niet rijp, gezien de grote meerinvesteringen.

## Wijkvernieuwing

Wijkvernieuwing neemt een bijzondere positie in, binnen het NLA 2.0. Veel afspraken die we in het NLA opgenomen hebben, hebben directe gevolgen voor de wijkaanpak. Denk bijvoorbeeld aan de sloop-nieuwbouwafspraken, aan de kwaliteitsverbetering in de bestaande voorraad en aan de wijkteams. Tegelijkertijd ontbreken uitspraken op het niveau van de doelstellingen die specifiek over de wijkaanpak gaan. In de toekomst willen we hier bewuster op sturen. Daarom doen we nu wél uitspraken over de ontwikkelingen die we zien en die te maken hebben met onze wijkaanpak. Het gaat dan met name om de ontwikkeling in de leefbaarheid en veiligheid in de wijken. Maar, anders dan op andere plekken in deze monitor, kunnen we dus geen uitspraken doen over het behalen van NLA-doelstellingen.

Beginnen we op met meest abstracte schaalniveau, dan zien we een duidelijke positieve ontwikkeling in de leefbaarheid in onze wijken. Vanaf 1998 worden die gemonitord in de Leefbaarometer van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Onderstaande kaartbeelden laten de leefbaarheidontwikkeling zien voor de peiljaren 1998, 2006 en 2010.



In 1998, het startjaar van de Leefbaarometer, telde Groningen vier buurten met een negatieve leefbaarheidscore: Concordiabuurt, De Hoogte, West-Indische Buurt en de Bloemenbuurt. Ook waren er elf buurten met een matige leefbaarheid: Vinkhuizen-Zuid, Paddepoel-Zuid, Kostverloren, Binnenstand-Zuid en –Oost, Oost-Indische Buurt, de gehele Oosterparkwijk (m.u.v. Bloemenbuurt), Beijum-Oost en Lewenborg-Zuid.

In 2006 was de situatie al sterkt verbeterd. Er waren geen buurten meer met een negatieve leefbaarheidscore. Het aantal buurten met een matige leefbaarheid was teruggelopen van elf naar zeven: Paddepoel-Zuid, Concordiabuurt, De Hoogte, Oost- en West-Indische Buurt, Beijum-Oost en de Bloemenbuurt.

In 2010, het meest recente meetjaar, was het aantal buurten met een matige of negatieve leefbaarheid zelfs afgenomen tot nul. Ook het aantal wijken met een ronduit positieve leefbaarheidscore is sterk toegenomen. In de grote lijnen zien we dus veel reden om positief gestemd te zijn. De Groninger wijkvernieuwingaanpak, waarin fysieke en sociale maatregelen hand in hand gaan, is aantoonbaar werkzaam. Een dergelijke leefbaarheidsontwikkeling zie je dan ook zelden in andere grote steden.

Voor een gedetailleerder beeld van de ontwikkeling van wijken maken we gebruik van de gemeentelijke Trendrapportage Leefbaarheid en Veiligheid. Deze verschijnt sinds 1996 elke twee jaar. Ook hier is de tendens dat de Stad zich op een positieve manier ontwikkelt. Op belangrijke vlakken als verloedering, vernielingen, drugsoverlast, vermogensdelicten en overlast door groepen jongeren is er een duidelijke positieve ontwikkeling te zien. Ook zijn er vlakken waarop een negatieve trend te zien is, maar die blijven beperkt tot drie zaken: tevredenheid over voorzieningen voor ouderen en basisonderwijs en het onderhoud aan groen en grijs.

Kijken we naar de signalen uit de wijken, dan is het beeld gemèlereerder. Selwerd scoort relatief vaak onder het stedelijk gemiddelde, inwoners van deze wijk hebben bovendien een negatief beeld over de ontwikkeling van de wijk. Maar 15% heeft het laatste jaar een positieve ontwikkeling in de wijk gezien (gem. 27%). Ook de verwachting dat het in de toekomst beter zal gaan met de wijk, wordt door een kleine minderheid uitgesproken: 21%, tegenover 34% gemiddeld voor de Stad.

Naast Selwerd zijn er nog een aantal wijken/buurten waar we de komende jaren de vinger goed aan de pols moeten houden. Deze wijken combineren relatief lage scores op het gebied van leefbaarheid en veiligheid met gematigde toekomstverwachtingen. Concreet gaat het dan om Vinkhuizen, Beijum en De Wijert-Noord. Het is goed te weten dat er wel steeds positieve aanknopingspunten zijn. Bewoners van De Wijert-Noord zijn vaak van mening dat hun wijk de afgelopen periode in de lift heeft gezeten. In Beijum is de drugsoverlast tussen 2002 en 2010 gehalveerd. In Vinkhuizen is deze ontwikkeling zelfs nog sterker geweest: van 15% naar 4%.

Naast deze wijken is er een groep wijken, waar het nodige aan de hand is, maar waar optimisme over de toekomst en erkenning van het effect van investeringen onder bewoners overheersen. Het gaat dan om Indische Buurt, De Hoogte, Oosterparkwijk, Lewenborg, Tuinwijk, Paddepoel en Kostverloren. Het is goed te benadrukken dat dit optimisme ook gestoeld is op concrete verbeteringen. Ook hier drie voorbeelden. In de Indische Buurt is de verloedering flink verminderd en neemt (het gevoel van) onveiligheid duidelijk af. Dat laatste geldt ook voor De Hoogte, waar ook de drugsoverlast gehalveerd is. In de Oosterparkwijk tot slot is het gevoel van medeverantwoordelijkheid voor de buurt sterk verbeterd en is de verloedering afgenomen tot ongeveer het stedelijk gemiddelde.

**Conclusie**

De kwaliteit van leven in de Groninger wijken is de afgelopen jaren sterk verbeterd. Tegelijkertijd bevinden we ons nu wel op een keerpunt. Investeringsmogelijkheden van gemeente en corporaties dalen sterk. Alle voortekenen wijzen op een langere periode van economische stagnatie. Die zal ongetwijfeld een negatief effect hebben op de kansen die de mensen in de wijken hebben op werk, maatschappelijke participatie en sociale stijging. Dit maakt het noodzakelijk om gericht te investeren en onze keuzes nog beter te focussen. Een heldere visie is daarbij meer dan ooit onontbeerlijk. Wijkbewoners staan daarbij centraal: hun problemen, maar meer nog hun vermogen bij te dragen aan het oplossen daarvan.

### **3. Ontwikkelingen in externe omgeving**

Voor Groningen zijn het afgelopen jaar vooral de economische ontwikkelingen en de (aangekondigde) maatregelen van het kabinet van invloed geweest op de woningmarkt en dit zal ook nog enige tijd doorwerken. Voor de middellange termijn komen de ontwikkelingen rond energieverbruik en duurzaamheid sterk in beeld en zullen daarnaast mobiliteit- communicatie- en bereikbaarheidsaspecten een sterke rol spelen in de keuze hoe en waar mensen willen wonen.

#### ***Bewoners***

Groningen groeit en verjongt in 2011. De stad heeft ongeveer 3.000 (1,5%) inwoners erbij gekregen, waarvan 2.500 als gevolg van een vestigingsoverschot - vooral in de leeftijdsgroep 18-25jr- en een geboorteoverschot van 750 stadgers. Het contrast tussen Stad en Ommeland, tussen groei en krimp wordt daarmee groter.

De bewoners in Groningen geven in de stedelijke monitor over leefbaarheid en veiligheid aan, dat de stad meer schoon, heel en veilig wordt en dat met name in de actuele wijkvernieuwingswijken de verkregen aandacht het leefbaarheidsgevoel versterkt. Neemt niet weg dat de NLA-wijken over het algemeen ondergemiddeld scoren en dat Vinkhuizen, Paddepoel-noord, Selwerd, Beijum en de Wijert verdienen meer aandacht. Over het algemeen is de stadger ontevredener geworden over het basisonderwijs en voorzieningen voor ouderen en mensen met een beperking, dit gevoel komt ook in "nieuwere" wijken tot uiting.

De kwaliteit van de sociale leefomgeving is een belangrijke indicator. De sociale kanten van de leefomgeving zijn stabiel. De scores voor samenhang, buurtcontacten en het percentage bewoners dat zich medeverantwoordelijk voelt voor de buurt laten minimale fluctuaties zien in de loop der jaren. Wel zijn er wijken die onder het gemiddelde scoren. Dit zijn de wijken Korrewegwijk/De Hoogte, Centrum, Oosterparkwijk, Tuinwijk en Vinkhuizen. De lage sociale samenhang en de weinige buurtcontacten zijn hier debet aan. De Hoogte scoort op alle elementen duidelijk onder het stedelijk gemiddelde. Dit geldt ook voor de Grunobuurt, die daarmee een negatieve uitschieter is in Oud-Zuid. De overige wijken in Groningen scoren over het algemeen voor wat betreft sociale leefomgeving rond het stadsgemiddelde met uitschieters in de Hoornse wijken/Piccardthof wegens goede sociale samenhang en buurtcontacten.

Het kennen van woon(beleving)behoefte en deze kunnen gebruiken wordt steeds belangrijker om bewoners meer naar wens te laten wonen. In 2011 hebben we voor de gehele stad de leefstijlen van bewoners op basis van emotionele eisen (naast financiële en functionele) in kaart gebracht en gekoppeld aan gewenste woonmilieus. Dit biedt handvatten om gericht op de kwaliteitsvraag in te spelen.

In 2011 is het consumentenvertrouwen afgenomen en dat zal naar verwachting doorzetten. De vraag naar huurwoningen neemt toe (wachtlijden aangeven) en naar koopwoningen neemt af omdat huidige woningeigenaren eerst willen verkopen en starters hebben een afwachtende houding.

#### ***Economie***

Na de creditcrisis van eind 2008 zijn we na een kleine opleving doorgeschoten in een economische crises, die naar verwachting nog wel enkele jaren aanhoudt. De uitkomst van Europese discussie en de daaraan gekoppelde economische vooruitzichten zijn onduidelijk.

Op dit moment uit zich dat naast eerder genoemd afnemend consumentenvertrouwen, vooral ook in een vertrouwensdieptepunt bij banken, zowel naar particulieren als investeerders en banken onderling. Dit leidt tot lagere koopkracht van bewoners, slinkende opbrengsten uit verkoop en verhuur van

woningen en daardoor minder investeringen in nieuwbouw van woningen. Deze economische klem zet de woningmarktmotor op een zeer laag pitje. Ook de gemeente als uitgever van (bouw)grond en ontwikkelaar van stedelijke gebieden als Meerstad ondervindt de gevolgen van deze stagnatie.

Het effect van deze crisis is een toenemende vraag naar huurwoningen en afnemende effectieve vraag naar koopwoningen.

De stad als economisch centrum van het Noorden is cruciaal voor het investeringsperspectief in (langjarig) vastgoed. Binnen het Noorden is de positie van de stad blijvend sterk. Landelijk gezien is er wel enige zorg uitgaande van recente scenario's waarbij economische activiteit zich steeds meer concentreert in en om de Randstad.

### ***Duurzaamheid***

Ondanks economische stagnatie in Europa neemt de wereldwijde vraag naar energie toe en raken de traditionele en gemakkelijk te exploiteren bronnen op. De prijs van energie zal sterk toenemen en daarmee de noodzaak tot energiezuiger wonen en "verkeren". Dit stelt hogere eisen aan de energieprestatie van de woning en aan de bruikbaarheid van de woning als thuiswerkplek om woonwerkverkeer in te dammen. In 2011 is dit inzicht niet wezenlijk veranderd.

### ***Rijksoverheid***

2011 is het eerste volle jaar van het kabinet Rutte, dat in dit jaar veel zaken in werking heeft gezet die ingrijpen op de woningmarkt. Kenmerkend is dat Rijksinterventie toeneemt, maar dat van een structurele hervorming geen sprake is. Het eigen huis als symbool van keuzevrijheid, zeggenschap en verantwoordelijk van de individuele burger wordt in contrast gezet met de sociale huurwoning als product van betutteling en scheefwonen. Tot slot zijn veel interventies gebaseerd op het Randstedelijk marktbeeld en missen vooralsnog de noodzakelijke regionale inkleuring.

Sinds 1-1-2011 moet minimaal 90% van de huurders bij een nieuwe verhuuring van woningen met een huur van minder dan € 653 een lager inkomen hebben dan € 33.614. Dit geldt dus voor 97% van het corporatieve bezit. Praktisch gezien is deze sociale voorraad (ca 34.000 zelfstandige woningen) niet meer toegankelijk voor middeninkomens. In Groningen leidt dat (nog) niet tot grote problemen, omdat deze groep alternatieven heeft in de vrije sector huur en koop van corporatiewoningen.

Het kabinet wil scheefwonen reduceren en heeft daarom in de Randstad en omgeving de woningwaarderingspunten met 25 opgetrokken, waardoor verhuurders hogere huren kunnen vragen. Dit geldt niet voor Groningen. Per juli as wil BiZa de mogelijkheid bieden om inkomens boven de € 43.000 wonend in de sociale huur een huurverhoging van inflatie+5% in rekening te brengen.

Per 1 juli jl. is het woningwaarderingsstelsel aangepast, waarbij de energielabels zijn opgenomen in de puntentelling. Hiermee ontstaat voor verhuurders een prikkel om woningen te verbeteren naar label B en helpt bij de verduurzaming van de bestaande voorraad.

In het Regeerakkoord is voorzien om vanaf 2014 jaarlijks een Huurtoeslagheffing in rekening te brengen van ruim € 700 miljoen op jaarbasis bij verhuurders. In combinatie met het beleid om de jaarlijkse huurverhoging al jarenlang gelijk te stellen aan de het inflatiecijfer, dat lager ligt dan bouw- en beheerkosten-stijgingen, neemt de investeringsruimte van corporaties sterk af. Volgens het kabinet kan dit worden gecompenseerd met extra verkoop van huurwoningen, dat door het invoeren van het "Kooprecht" voor 75% van corporatiehuurders een impuls kan krijgen.



Rond de zomer van 2011 heeft Donner zowel zijn Woonvisie als voorstel Herzieningswet (Woningwet) toegelaten instellingen volkshuisvesting aan de Tweede Kamer gestuurd. Deze laatste herijkt het werkveld van corporaties en doet dit vooral aan de hand van de scheiding van Diensten van wel of niet van Algemeen Economisch Belang, op basis van Europese richtlijnen. De corporatie moet zich primair richten op DAEBactiviteiten, waaronder de bouw en verhuur van woningen < €653. Niet-DAEBwoningen en -activiteiten moeten worden ondergebracht in een aparte entiteit om daarmee een gelijk speelveld te creëren met de commerciële partijen. Veel zaken moeten nog concreet worden uitgewerkt, maar de investeringsruimte voor niet-DAEB activiteiten wordt zeer beperkt.

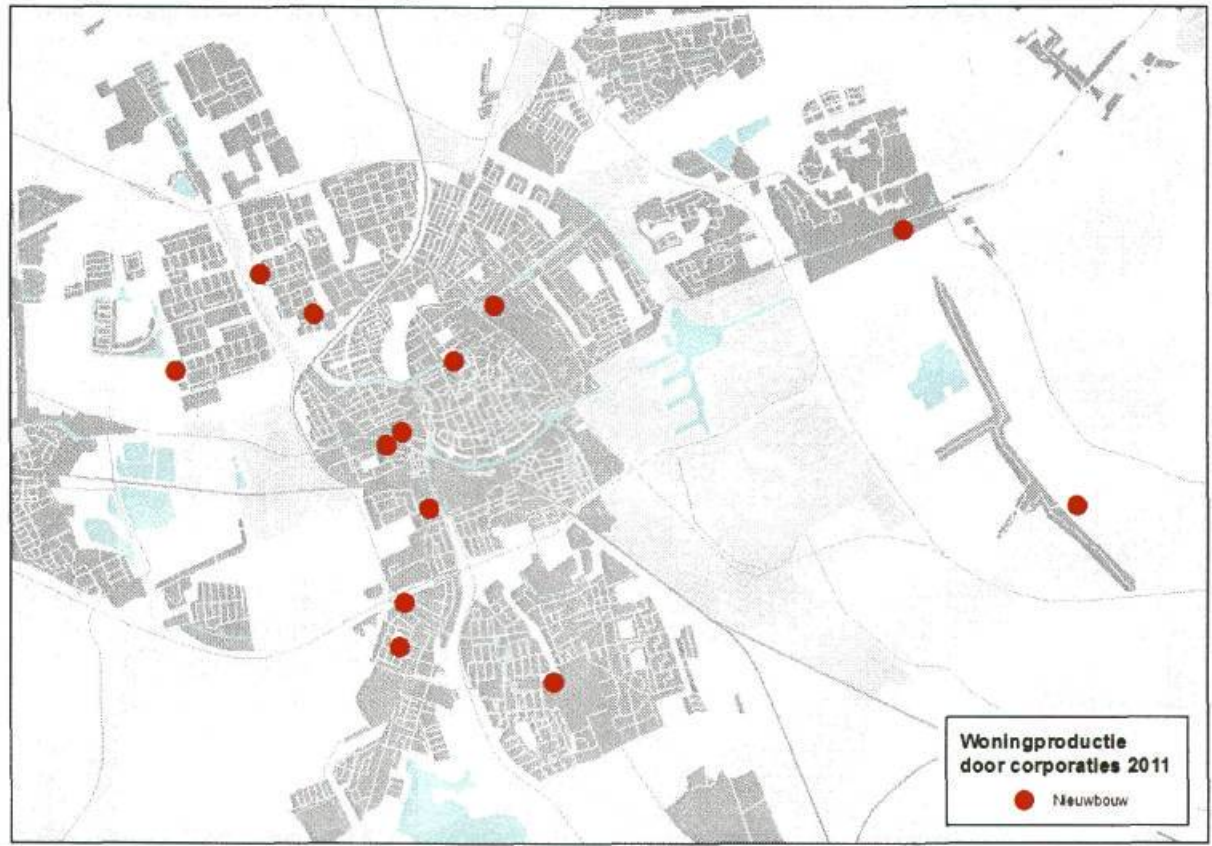
In de Herzieningswet wordt ook een grotere rol weggelegd voor financiële toezicht door het Centraal Fonds Volkshuisvesting die wordt omgevormd naar een Nederlands Autoriteit TIV. Het interne toezicht (RvC's) wordt versterkt en de rol van lokale woonvisies verzwakt. Tegelijkertijd trekt de rijksoverheid zich verder terug uit het lokale woonbeleid, ruimtelijk beleid en de wijkaanpak. Het is aan regionale en lokale partijen, de kar volledig te trekken. Zelforganisatie van burgers is daarbij uitgangspunt.

In Donners Woonvisie is de lijn uit de Herzieningswet en een pleidooi voor het eigen woningbezit terug te vinden, maar is verder vooral een opsomming van concrete maatregelen zoals tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting, aanpassing WWS-punten, aankondiging Kooprecht.

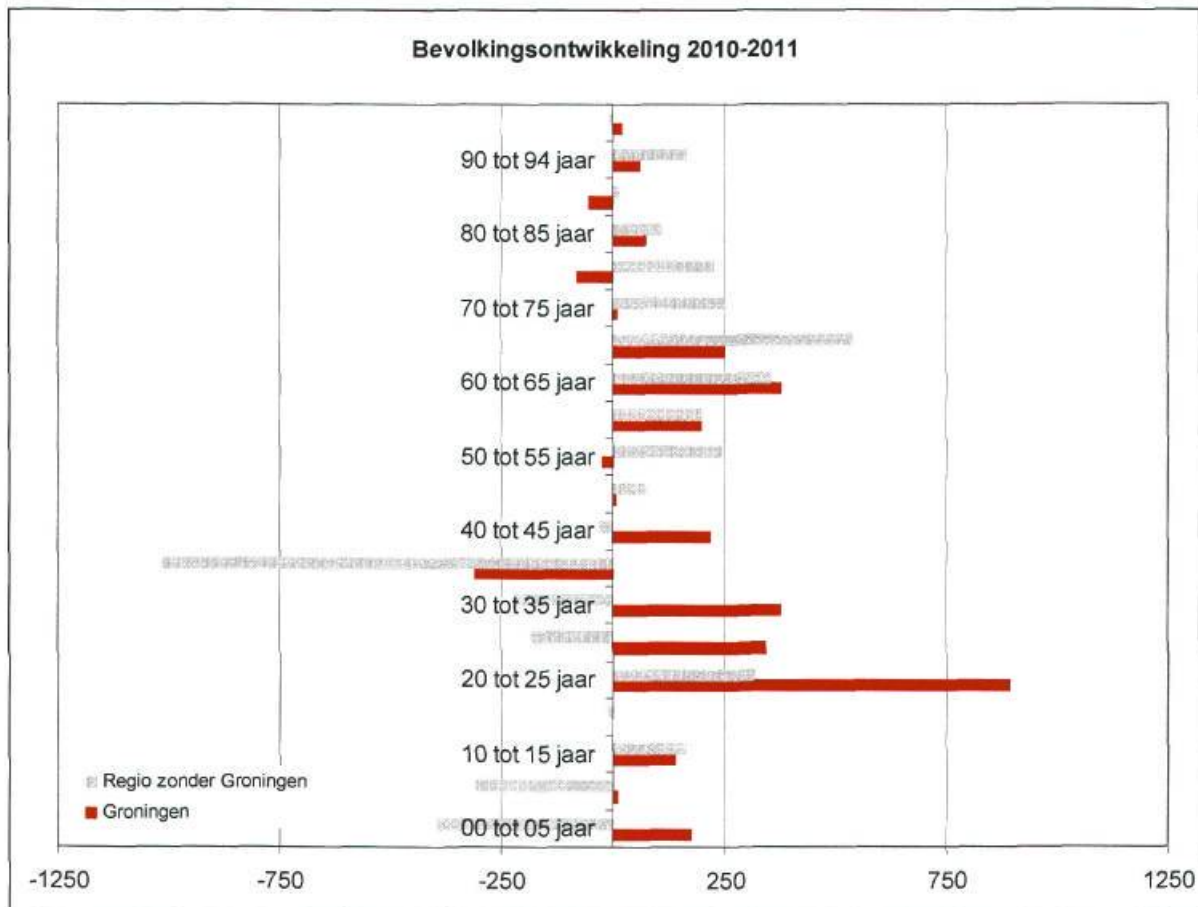
**Bijlage** Onderliggend materiaal facts&figures

**ALGEMEEN**

**Woningen door de corporaties gebouwd in 2011**



## Bevolkingsontwikkeling

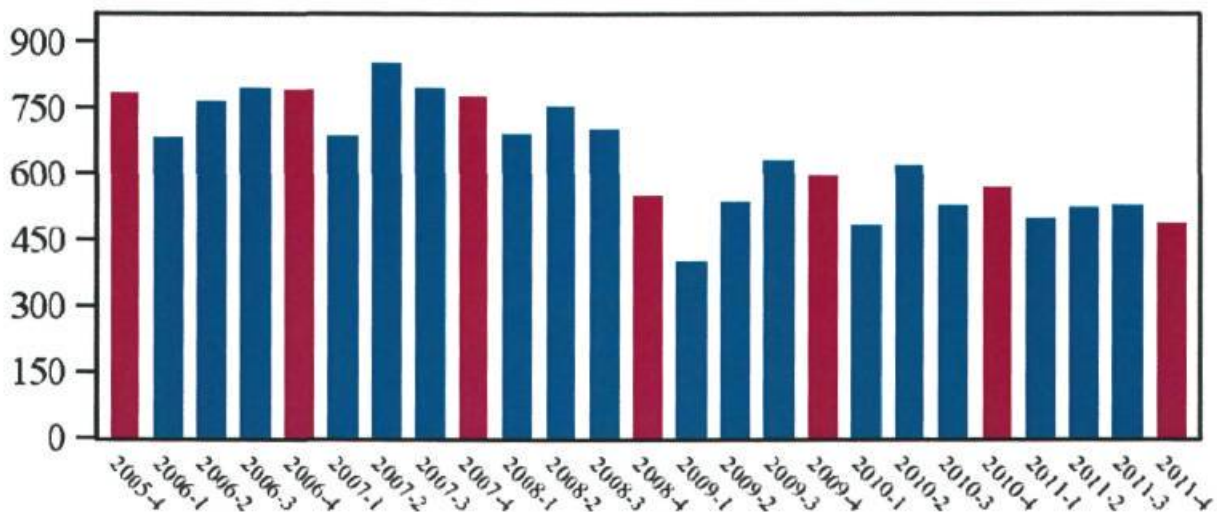


## Index consumentenvertrouwen



**Aantal transacties bestaande bouw NVM region Groningen e.o.**

**Figuur: Aantal transacties per kwartaal**



**Aantal niet werkende werkzoekenden in de stad Groningen (t/m september 2011)**



## A: Jongeren snel onder dak (binnen 3 maanden) in kwalitatief goede woning

**Doelstelling:** Productie jongerenwoningen corporaties: 250-500 woningen,

Realisatie 2011: 687 woningen

- Bodenterrein (Nijestee): 345
- Eendrachtskade ZZ (Lefier): 63
- Lissabonstraat (Lefier): 80
- Diaconessenhouse (De Huismeesters): 199

**Prognose 2012-2015:** 300- 660 woningen

### Indicatoren

#### Wachttijd jongeren

Wachttijd per segment	2008	2009	2010	2011
<b>Instream</b>	156	158	187	202
Van Heemskerckstraat 1 5-11h	209	222	265	254
Van Heemskerckstraat 3	422	361	376	398
Esdoornlaan	116	122	121	159
Duindoornstraat	119	109	117	171
Eendrachtskade	246	228	332	275
<b>Centrumpanden</b>	1185	1432	1602	980
<b>Jong wonen</b>	1264	1598	1760	1506
Eendrachtskade ZZ	1293	1497	1776	1868
Winschoterdiep	1447	1722	2011	2013
Oosterhaven/ Oosterkade	1374	1687	1519	811
Lijnbaanstraat	810	1436	1575	980
<b>Niche</b>	787	762	818	912
Goeman Borgesiuslaan	871	820	852	1077
Damsport	628	557	720	535

#### Ontwikkeling aantal jongeren (18-27 jarigen):

2010: 51.343

2011: 52.721

groei: 1.378

#### Toename aantal kamerverhuurpanden

Januari 2010: 3.115 (aantal kamers 16,6 duizend)

Januari 2011: 3.299 (aantal kamers 17,5 duizend)

Januari 2012: 3.586 (aantal kamers 18,7 duizend)

#### Woningnet

Verhuringen: 770

Actief zoekenden: 2159

Slaagkans: 36%

## **B: Vasthouden gezinnen aan de stad, daarmee blijft de verhouding gezinnen stad/regio stabiel**

**Doelstelling:** Productie gezinswoningen corporaties: 150 – 250 per jaar

Realisatie 2011: 134 woningen

- 48 sociale huur
- 19 overige huur
- 67 koop

Locaties:

- Grunobuurt Blok 7 (Traverse): 14
- Grunobuurt Blok 8 (Statie): 16
- Paddepoel: Sterrenhof blok 2 + 3: 13
- Corpus dHoorn: Flex 2: 35
- Eelderzoom plandeel D: 14
- Eelderzoom plandeel C: 18
- Cortingborg I fase 1 huur grondgebonden: 28

**Prognose: 2012 – 2015** 886 woningen

- 354 sociale huur
- 61 overige huur
- 471: koop

### **Indicatoren**

Aandeel gezinnen in de regio dat in de stad woont:

2010: 33,1%

2011: 33,5%

Toename gezinnen

Toename aantal gezinnen in de stad: 337

Toename aantal gezinnen in de regio: 385: toename van gezinnen in de regio komt door toename in de stad!

Woningnet

- Verhuringen: 524
- Actief zoekenden: 1087
- Slaagkans: 48%

Instroom in 2010 naar nieuwbouw eengezinswoningen:

- 70% gezin
- 24% (jong) stel
- 6% overig

## **C: Ouderen zolang mogelijk zelfstandig laten wonen**

**Doelstelling:** Productie gelijkvloerse corporatiewoningen op passende locaties: 150 – 250 per jaar

**Realisatie 2011:** 179 woningen

- Grunobuurt Blok 7 (Traverse): 33 / overige huur en koop
- Grunobuurt Blok 8 (Statie): 15 / overige huur en koop
- Morgenster 2e fase (Sirius): 11 / overige huur
- La Liberté: 120 / sociale huur

**Prognose 2012 – 2015:** 877 woningen

- 50% sociale huur
- 20% overige huur
- 30% koop

### **Indicatoren**

instroom in nieuwbouw appartementen.

Woningen bouwjaar 2010: instroom in loop van 2010: 21% door 65+

### Woningnet

- Verhuringen: 201
- Actief zoekenden: 207
- Slaagkans: 97%

## **D: Kwaliteit in sociale huur verbeteren door vervanging oude door nieuwe sociale huurwoning**

**Doelstelling:** Productie vervangen van 150 tot 250 sociale huur.

### **Realisatie 2011:**

- 4 gesloopt
- 839 nieuwgebouwd waarvan
  - o 624 voor jongeren
  - o 215 voor overige doelgroepen

### **Prognose: 2012 – 2015**

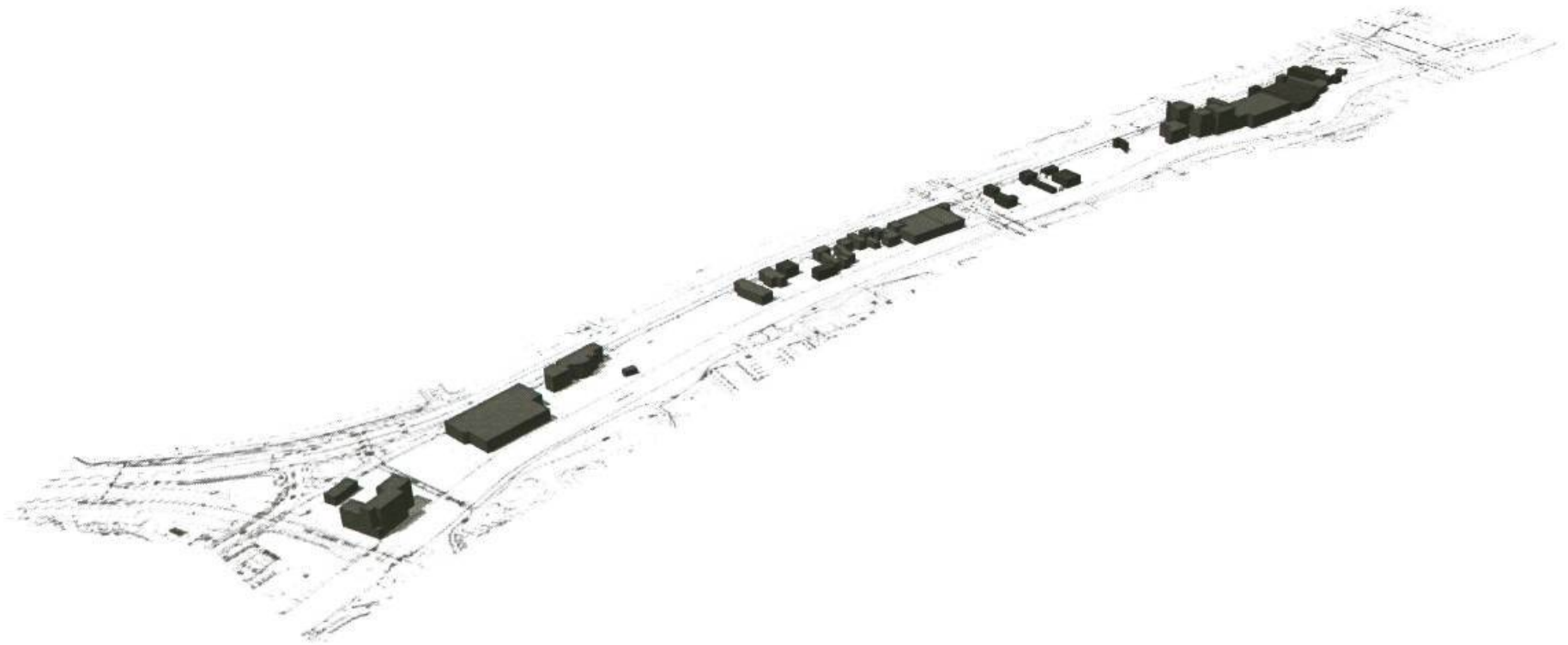
- 516 slopen
- 2876 nieuwbouw<sup>1</sup> waarvan
  - 1743 voor jongeren
  - 1133 voor overig

---

1 Inclusief plannen zonder dekking



# ONTWIKKELSTRATEGIE REITDIEPZONE



# **INHOUD**

1. Proces
2. Kader voor investeren
3. Potentie Jongerenhuisvesting
4. Ontwikkelstrategie

# 1. PROCES

# DOELSTELLING 1<sup>E</sup> FASE

- Kader voor Investeren:
  - Quickscans
  - Op basis van maximalisatie jongerenhuisvesting
  - Op basis van randvoorwaarden, belemmeringen, kansen
- Welke percelen in de RDZ bieden kansen voor het investeren in grootschalige jongerenhuisvesting (>100 wooneenheden)?

# DOELSTELLING 2<sup>E</sup> FASE

- Potentie voor jongerenhuisvesting:
  - Concurrentie-analyse
  - Wat is de daadwerkelijke vraag naar grootschalige jongerenhuisvesting
  - Wat voor kwaliteit moet gerealiseerd worden; welke extra voorwaarden vanuit 'vraag' moeten meegenomen worden?
  - Onderscheid tussen permanent en tijdelijk
  - Wat is de potentie van (grootschalige) jongerenhuisvesting in de Reitdiepzone?

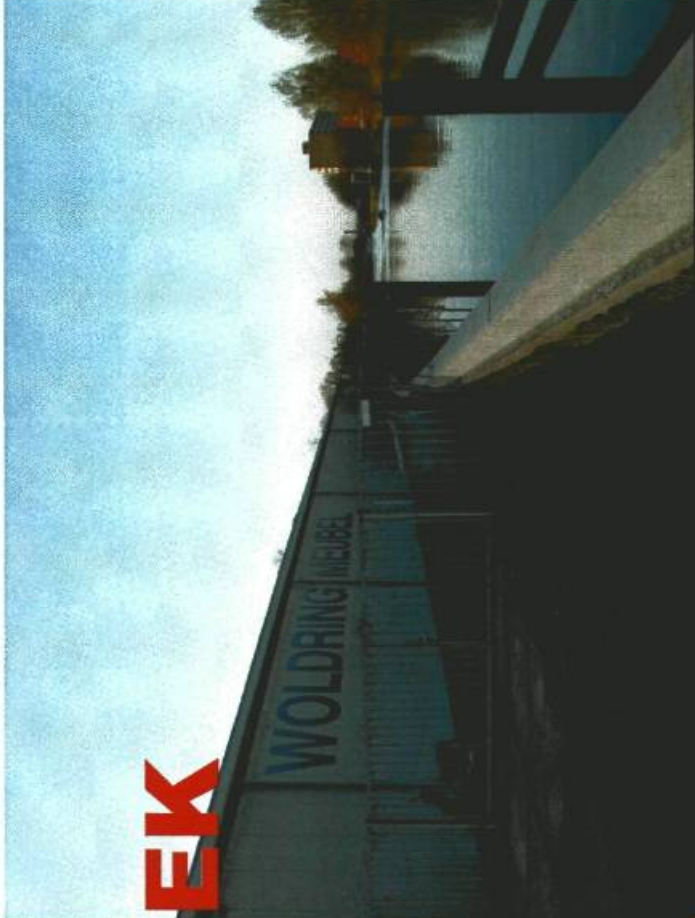
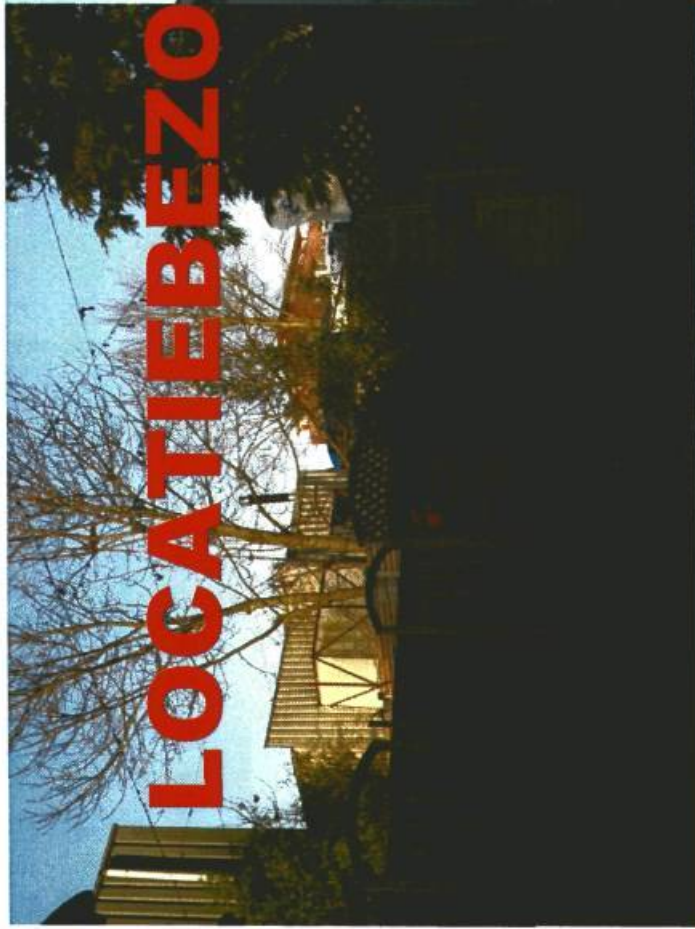
# DOELSTELLING 3<sup>E</sup> FASE

- Ontwikkelstrategie incl risico-analyse:
  - Op welke plek;
  - Wanneer;
  - Hoe;
  - Door/met wie;
  - Met welke middelen?
  - Voor zowel totale zone als per perceel
  - Onderlinge afhankelijkheden en onzekerheden
  - Hoe beheersbaar krijgen
  
- Stappenplan om (grootschalige) jongerenhuisvesting in de Reitdiepzone in ontwikkeling te brengen

# BUREAUONDERZOEK



# LOCATIEBEZOEK

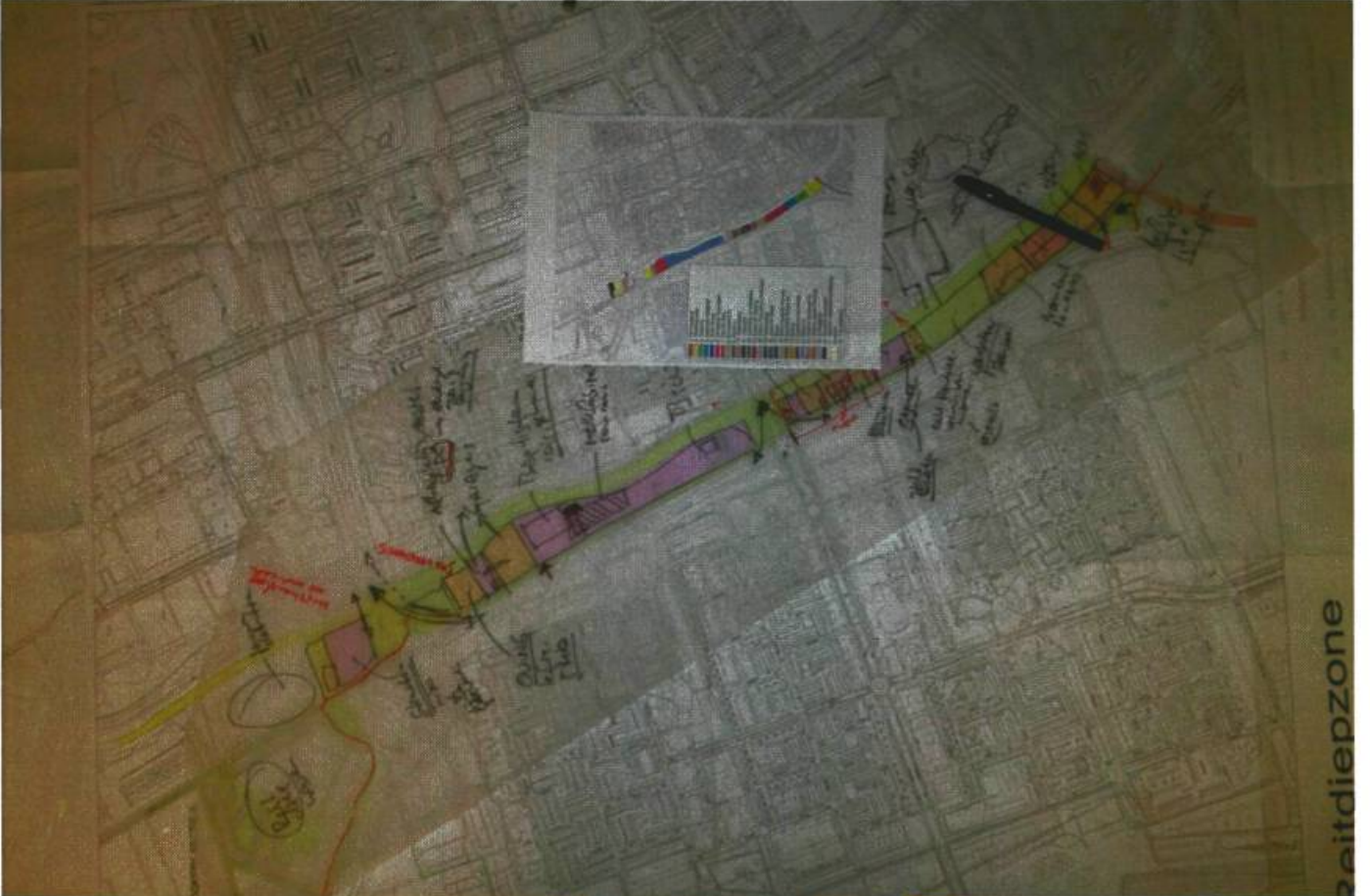




# GESPREKKEN

<b>Bedrijf</b>	<b>Afdeling/functie</b>	<b>Naam</b>	<b>Bedrijf</b>	<b>Afdeling/functie</b>	<b>Naam</b>
1 Lefier		Annemarieke Aarts	23 Gemeente Groningen	Ondersteuning projectleider	Diane Prins
2 Lefier		André de Vries	24 Gemeente Groningen	Bouwjong	René Asschert
3 Lefier		Miranda de Locht	25 Gemeente Groningen	Trainee	Rommie Spoelstra
4 Huismeesters		Peter Hillenga	26 Gemeente Groningen	Planeconomie	Henk Zuidhof
5 Huismeesters		Erwin van Liempt	27 Gemeente Groningen	Planeconomie	Edwin Mol
6 Bouwselect		Sipke Meindertsma	28 Gemeente Groningen	Planeconomie	Johan Vissinga
7 Bewoner		Dhr. Johan Veerman	29 Gemeente Groningen	Directeur Projectontwikkeling	Bert Popken
8 Douwes Automobielen		Dhr. Douwes	30 Gemeente Groningen	Milieu	Mark Remijn
9 Veldma-Jansen		Dhr. Gerrit Veldma Jansen	31 Gemeente Groningen	Geluid	Robert Walsen
10 A-Garage			32 Gemeente Groningen	Externe Veiligheid	Annemiek Hilgen
11 Woldring		de heer Woldring	33 Gemeente Groningen	Bodem	Jan Kootstra
12 Helemaal Vastgoed		Erik Vos	34 Gemeente Groningen	Brandweer	Johan Braker
13 Waterschap Noorderzijlvest	Vergunningen	Eddy Ottens	35 Gemeente Groningen	Luchtkwaliteit	Vincent de Jonge
14 Waterschap Hunze en Aa's		Jan Copinga	36 Gemeente Groningen	Wegverkeerslawaaï	Willem de Hoor
15 Brivec		Marco van den Hoorn	37 Gemeente Groningen	Stadsbouwmeester	Niek Verdonk
16 RUG		Marjolein Meijer	38 Gemeente Groningen	Stedenbouw	Rob van Gemert
17 Bewoners Marqant		oa Henk Wilkens	39 Gemeente Groningen	Grondzaken	Erwin Lucas
18 Nijestee		Bert Horst	40 Gemeente Groningen	Ingenieursbureau	Jack Schriever
19 Strukton		Guus Driever en Dirk-Jan Bax	41 Gemeente Groningen	Archeologie	Gert Kortekaas
20 Gemeente Groningen	Wethouder	Frank de Vries	42 Gemeente Groningen	Stadsdeelcoördinator	Peter Wijnsma
21 Gemeente Groningen	Beleid	Ronald Klaassen	43 Gemeente Groningen	Jurist	Jan Klok
22 Gemeente Groningen	Projectleider RDZ	Jelle Dijkstra			

**INTERN**



# **2. KADER VOOR INVESTEREN**

---

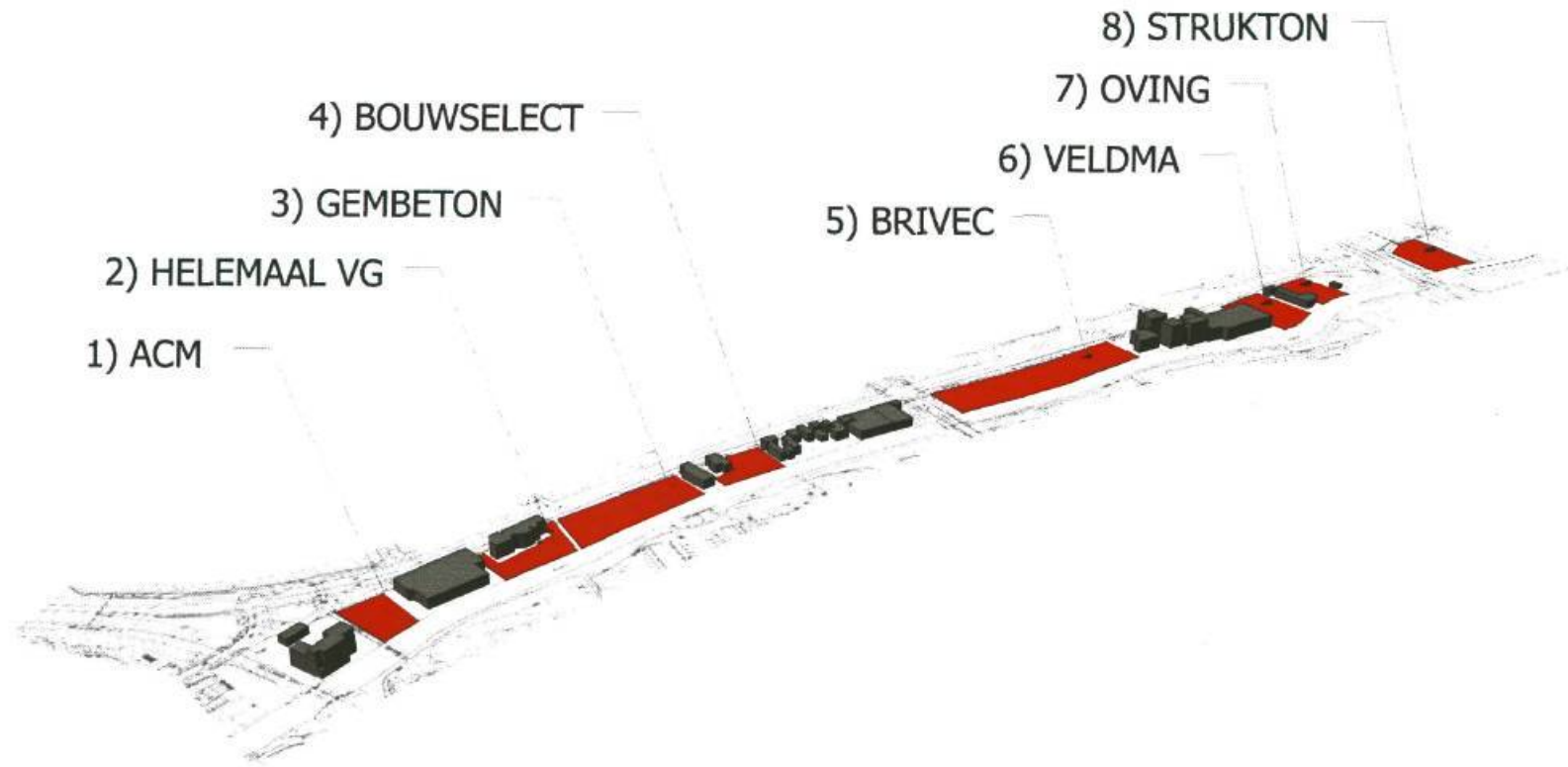
# KADER VOOR INVESTEREN

- Twee belangrijke onderdelen voor investeringskader:
  1. **Haalbaarheid** van ontwikkeling jongerenhuisvesting;  
Quickscans om haalbaarheid te testen
  2. **Bereidheid** tot investeren van eigenaar/afnemer;  
Gesprekken met eigenaren/afnemers

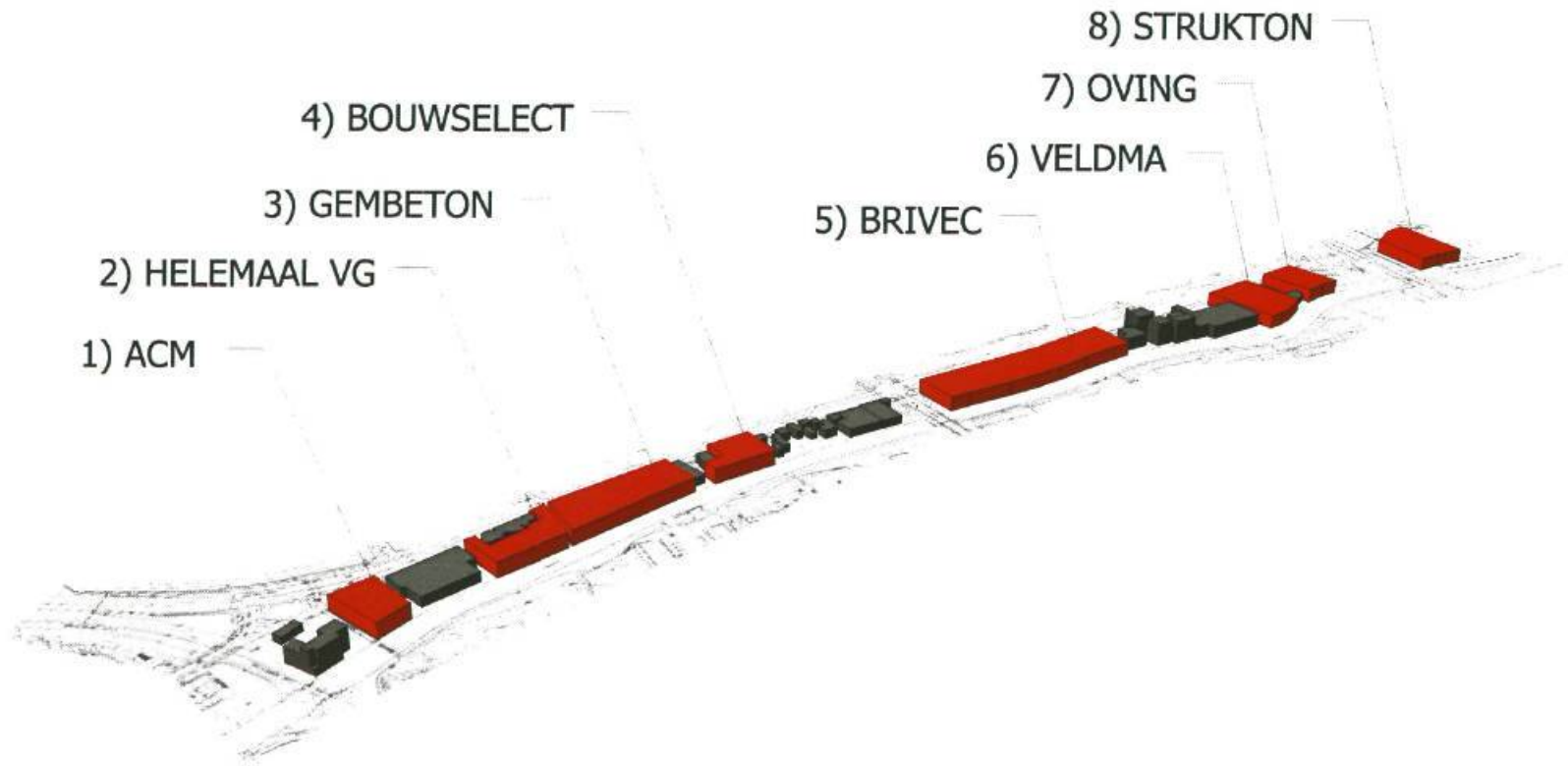
# QUICKSCANS

- Quickscans zijn een vingeroefening om
  - Financiële haalbaarheid van ontwikkeling jongerenhuisvesting op perceelniveau te onderzoeken
  - Percelen onderling te kunnen vergelijken
- Quickscans zijn gebaseerd op aannames, plus beschikbare informatie
- De quickscans pretenderen niet 100% correct te zijn, maar geven wel degelijk een gevoel voor de haalbaarheid van de diverse plekken
- De quickscans houden geen rekening met kwaliteit en tonen de maximale capaciteit van de desbetreffende kavel

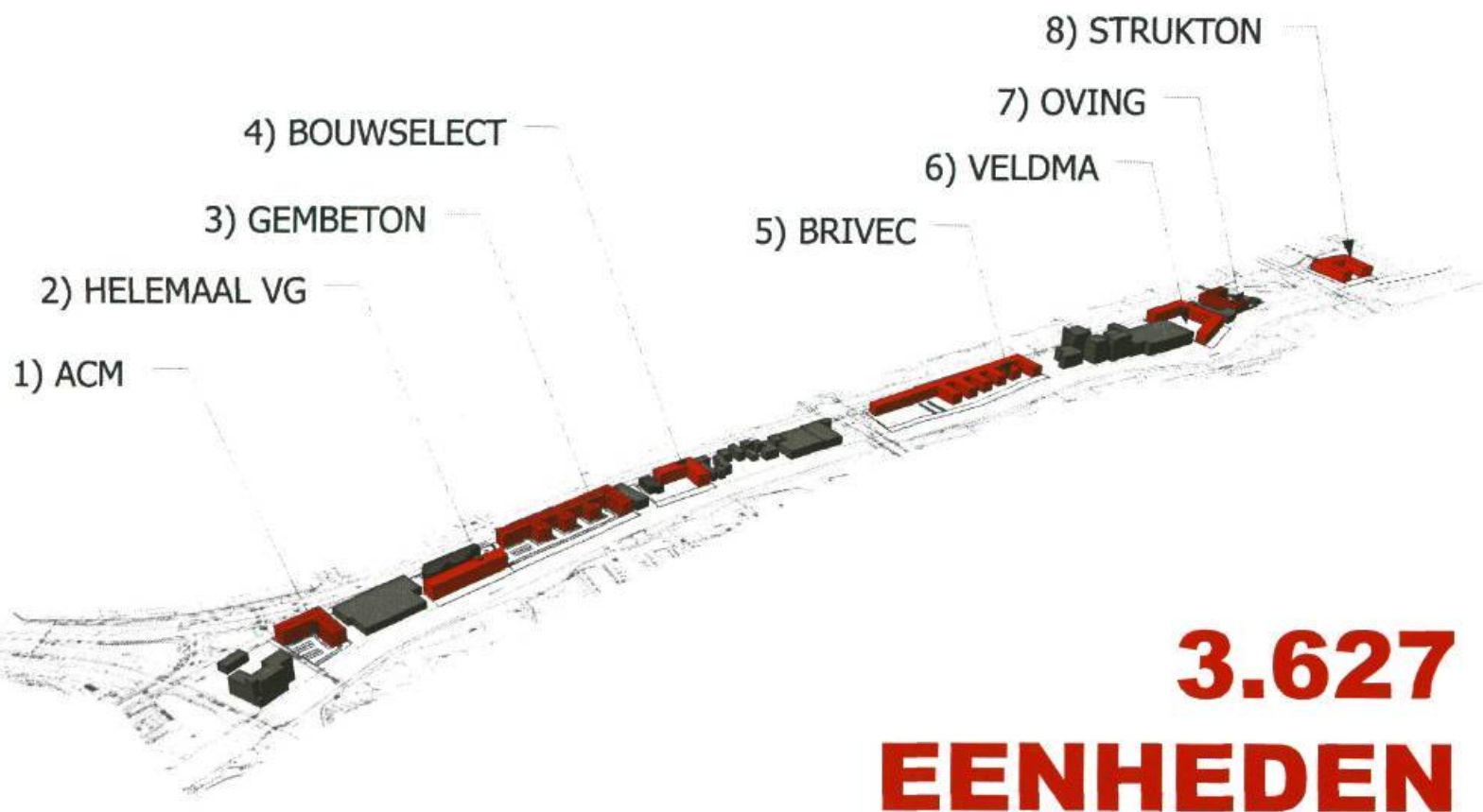
# 8 QUICKSCANS:



# MAXIMAAL BEBOUWINGSVOLUME

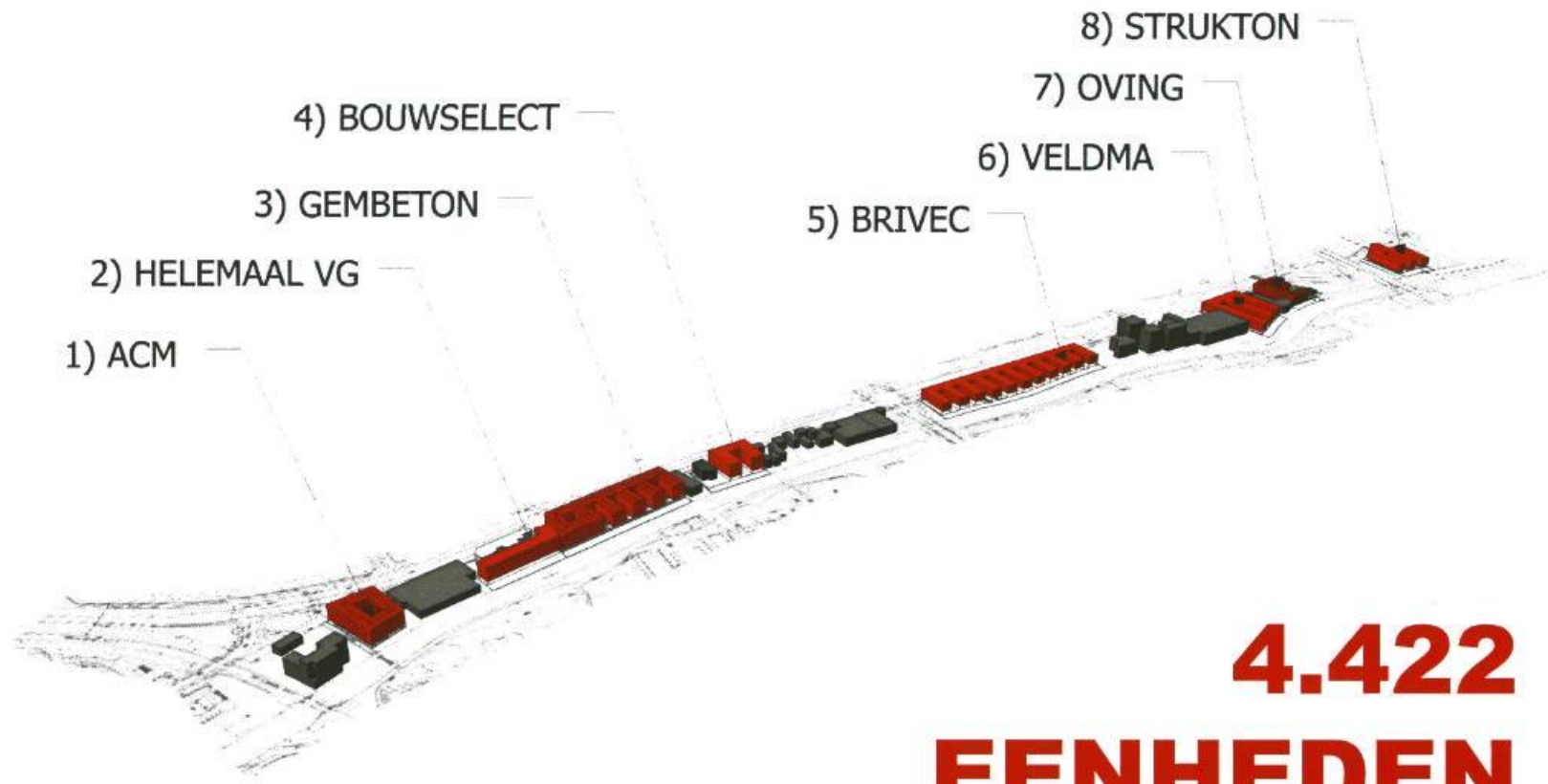


# OPTIE A, PARKEREN OP MAAIVELD (P-NORM 0,3)

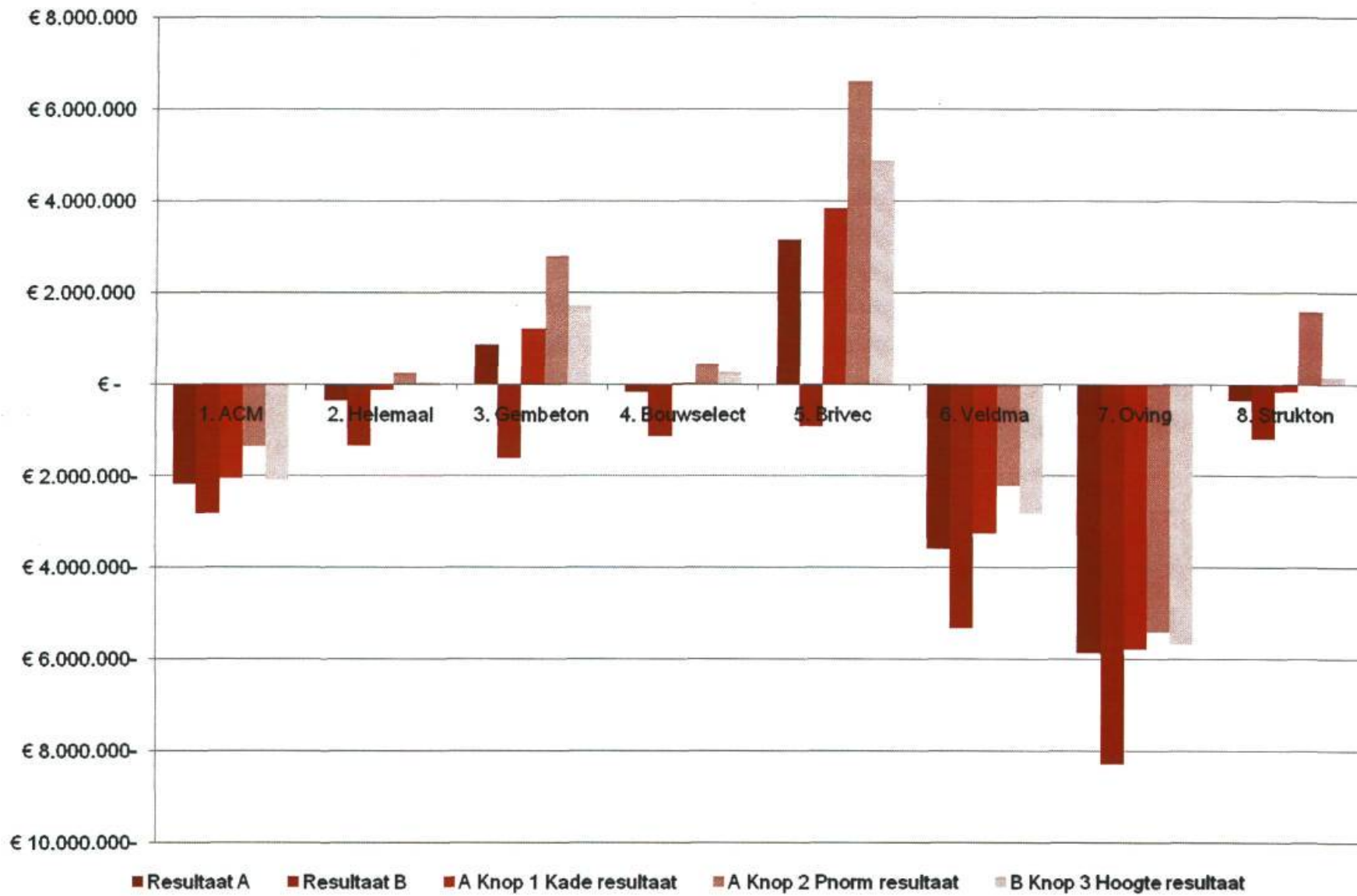




# OPTIE B, PARKEREN ONDER GEBOUW



**4.422  
EENHEDEN**



# BEREIDHEID

- Lefier wil ACM voor jongerenhuisvesting ontwikkelen en is bereid deels af te boeken; Oving is op een laag pitje gezet
- Gemeente wil zsm huisvesting aanbieden om antwoord te kunnen bieden aan tekort jongerenhuisvesting
- Brivec is bereid te investeren bij garantie afname
- Strukton is bereid deels zelf te investeren bij garantie afname
- Alle welwillende partijen willen meer concrete commitment van elkaar
- Corporaties twifelen aan marktpotentie grootschalige jongerenhuisvesting
- Helemaal VG en Bouwselect interessante partners die mee kunnen ontwikkelen, maar zijn niet de ondernemers, met te kleine kavels, om zelfstandig grote aantallen jongereneenheden te ontwikkelen

# HAALBAARHEID

- Grootschalige jongerenhuisvesting is in de Reitdiepzone haalbaar; geen showstoppers
- Haalbaarheid gebaseerd op aantallen wooneenheden en gunstige aankooprijks:
  - Brivec en Gembeton meest kansrijk voor ontwikkeling grootschalige jongerenhuisvesting
  - Daarna volgen Bouwselect en Strukton locatie
- ACM-, Oving- en Veldma-locatie zonder afboeken niet rendabel te krijgen
- Gebouwd parkeren is op iedere locatie onrendabel, behalve als hoger gebouwd mag worden
- Parkeernorm grootste kans om ontwikkelingen rendabel te krijgen
- Gebruik kade beïnvloedt rendabiliteit slechts gering
- Bodemverontreinigingsrisico te minimaliseren door aanbrengen leeflaag
- Combinatie van 'knoppen' bevordert rendabiliteit (bv parkeernorm i.c.m. bouwhoogte)
- Geen enorme positieve resultaten: ontwikkeling moet vanuit optimalisatie-invalshoek ingestoken worden, waarna kwaliteit kan worden toegevoegd; zeker wanneer grootschaligheid wordt verlaagd

# **3. POTENTIE JONGERENHUIJVESTING**

# POTENTIE JONGERENHUISVESTING

- Op basis van beschikbare informatie, gesprekken en locatiebezoek:
  - Groningen studentenstad
  - Product-Markt-Combinaties (PMC's)
    - Type jongeren
    - Woonwensen per type
    - PMC's
  - Concurrentie-analyse stedelijk niveau
  - Potentie van de plek
  - PMC's op de plek
  - Conclusie

# GRONINGEN STUDENTENSTAD

- Populatie > 51.000 **studenten**
- 84% uit het noorden en oosten van NL
- 25% uit provincie Groningen
  
- Ca 70% woont in de stad (circa 35.700)
- 4.400 internationale studenten, waarvan;
  - 2/3 uit de EU
  - 2/5 uit Duitsland
  - 1/10 uit China
  
- Hoofdredeken voor vestiging van studenten:
  - Reputatie van de opleidingen
  - Stad zelf met haar specifieke kwaliteiten
  
- Geïsoleerde centrale ligging in het noorden
- Woningmarkt; verdichting en verdrinking van jongerenhuisvesting in bepaalde lagere segmenten van de huidige woningvoorraad, aanpak hiervan middels 15% norm

## KWALITATIEVE VRAAG

- *“De totale vraag naar studentenwoonruimte in Groningen wordt sterker bepaald door de studenten die al in Groningen wonen dan door hen die zich in Groningen willen vestigen... Naar aantal overstijgt deze vraag, zowel actief als passief, de vraag van buiten de stad. Het gaat hier dus vooral om kwalitatieve vraag.” O&S, Studenten- en jongerenhuisvesting in Groningen 2011*
- Momenteel een kwalitatieve vraag, geschat op 3000 tot 4500 jongereneenheden tot 2015

# TYPEN JONGEREN

- 4 Typen jongeren te onderscheiden:
  1. 16 – 21 jaar 'startfase'
  2. 20 – 25 jaar 'middenfase'
  3. 24 – 30 jaar 'eindfase'
  4. Internationaal, 16 – 30 jaar
    1. Budget-georiënteerd
    2. Comfort-georiënteerd
  
- 4 typen obv huidig onderzoek niet te kwantificeren.



# PRODUCT MARKT COMBINATIES

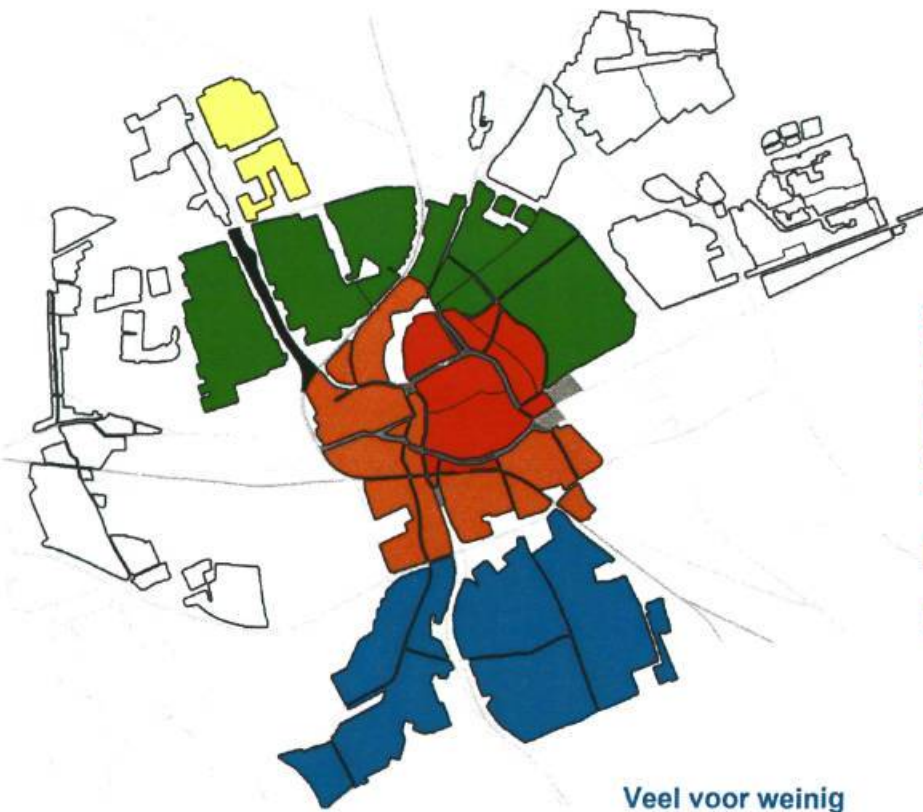
WOONCARRIERE

PROFIEL SEGMENT	TYPERING	WONINGTYPE & KWALITEIT	USP
16 – 21 jaar Startfase 1 <sup>e</sup> stap alleen Beginnende student Eerste stap in Groningen	Budgetgericht Minder kritisch op •Locatie •Grootte •woonvorm Hoge doorloopsnelheid Hogere inschatting vd woonkwaliteit tov aanbod	Container Flat Bulk in wijken Mindere wijken Transformatie kantoorpanden/serviceflats	Veel voor weinig Makkelijk te vinden Makkelijk beschikbaar Zelfstandig en gedeeld
20 – 25 jaar Middenfase Eigen community Veel niet studie gerelateerde activiteiten Groningen is mijn stad	Betere woonplek Hogere prijs/kwaliteit Bereid meer te betalen Doorloop via eigen netwerken 'Wel de lusten, niet de lasten'	Eengezinswoningen Boven/beneden-woning Goede wijken Studio	Status van •Voorzieningen, •Wijk •Gebouw Minder delen Gedeelde (status)functies Met een paar vrienden iets delen
24 – 30 jaar Eindfase Opent naar maatschappij en buurt	Geen overlast van huis/buurtgenoten Je rond je studie af en of hebt je eerste serieuze baan Partner studeert nog, jij net klaar wil best meer betalen voor hogere kwaliteit (goede prijs-kwaliteitverhouding) 'Starter' op de carrière-markt	buiten de stad, of in de stad, maar meer 'rustigere woonwijken' Ruim wonen Niet massaal Delen van inkomen (samenwonen) Eengezinswoningen Hip appartement op goede plek	Ruimte Bereikbaarheid Kwaliteit Werkomgeving Zelfstandig
INTERNATIONAAL	BUDGET  Zoekt vanuit het buitenland een kamer Vind het niet erg om te delen Richt zich in de eerste instantie op het doel (universiteit)	Containers (internationale) Flats	Veel voor weinig Makkelijk beschikbaar Makkelijk te vinden Nabij onderwijsinstellingen Gemeenschappelijke ontmoetingsruimten (eigen community)
16 – 30 jaar Dezelfde lijn als NL echter serieuzer en doelgerichter op reden verblijf	COMFORT  Sterk doelgericht Zoekt vanuit het buitenland Komt met partner	Appartementen Zelfstandig Eengezinswoningen Gemeubilleerd	Zelfstandig Faciliteiten Kwaliteit Service nabij onderwijsinstellingen

# DOELGROEPEN PER WIJK

Buurtwaardering daalt sterk  
Woningwaardering verschild  
Studentenflats negatiever beoordeeld  
Meer massaliteit  
Gunstiger prijs/kwaliteitsverhouding  
ca 16,- pm2  
~ 35 % wil verhuizen

**STARTFASE**  
INTERNATIONAAL (BUDGET)  
INTERNATIONAAL (COMFORT)  
EINDFASE



Wonen in een stadswijk  
Sfeervol, eigen adres  
Gewilde plek  
Wel de lusten niet de lasten  
Dichtbij centrum en station  
ca 17,- pm2  
kamergrööte ~ 20 m2  
~ 35 % wil verhuizen

Status  
Gewilde plek  
Alles onder handbereik  
Hoge concentratie jongeren  
ca 17,- pm2  
~ 35 % wil verhuizen

**MIDDENFASE**  
EINDFASE

**MIDDENFASE**  
EINDFASE  
INTERNATIONAAL (COMFORT)

Veel voor weinig  
ca 15,- pm2  
kamergrööte > 25 m2  
Geen jongerenmilieu  
Ver van alles  
> 50% wil verhuizen

**STARTFASE**  
INTERNATIONAAL (BUDGET)  
EINDFASE

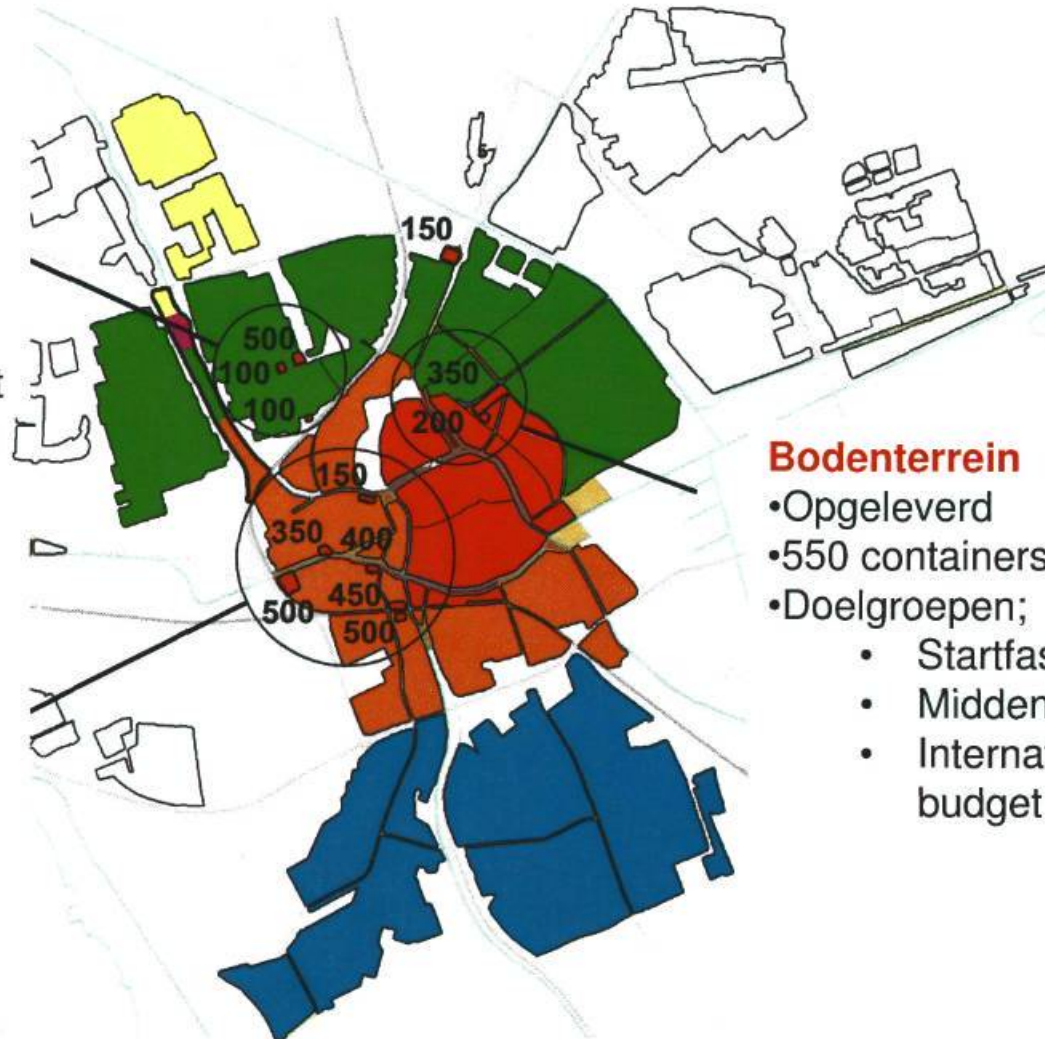
# CONCURRENTIE: 3.200 UNITS

## Paddepoel

- Gereed 2012-2014
- 700 eenheden
- Sloop-nieuwbouw
- Herontwikkeling
- Doelgroepen;
  - Startfase
  - Internationaal budget

## Schilderswijk/zeeheldenbuurt

- 2350 eenheden;
- 1400 gereed 2012- 2014
- 950 eenheden na 2014
- Containers
- Herontwikkeling
- Doelgroepen;
  - Startfase
  - Middenfase
  - Eindfase



## Bodenterrein

- Opgeleverd
- 550 containers
- Doelgroepen;
  - Startfase
  - Middenfase
  - Internationaal budget

## ACM

- Silo is motor en kan gehele zone op de kaart zetten
- Zowel qua uitstraling als qua programma zorgvuldig ontwikkelen
- Nabijgelegen percelen afhankelijk van succes ACM-silo
- Plek in RDZ dichtst bij binnenstad
- Rauwe uitstraling
- Goede ontsluiting binnenstad door fietsbrug
- Goede ontsluiting vanuit Friesestraatweg

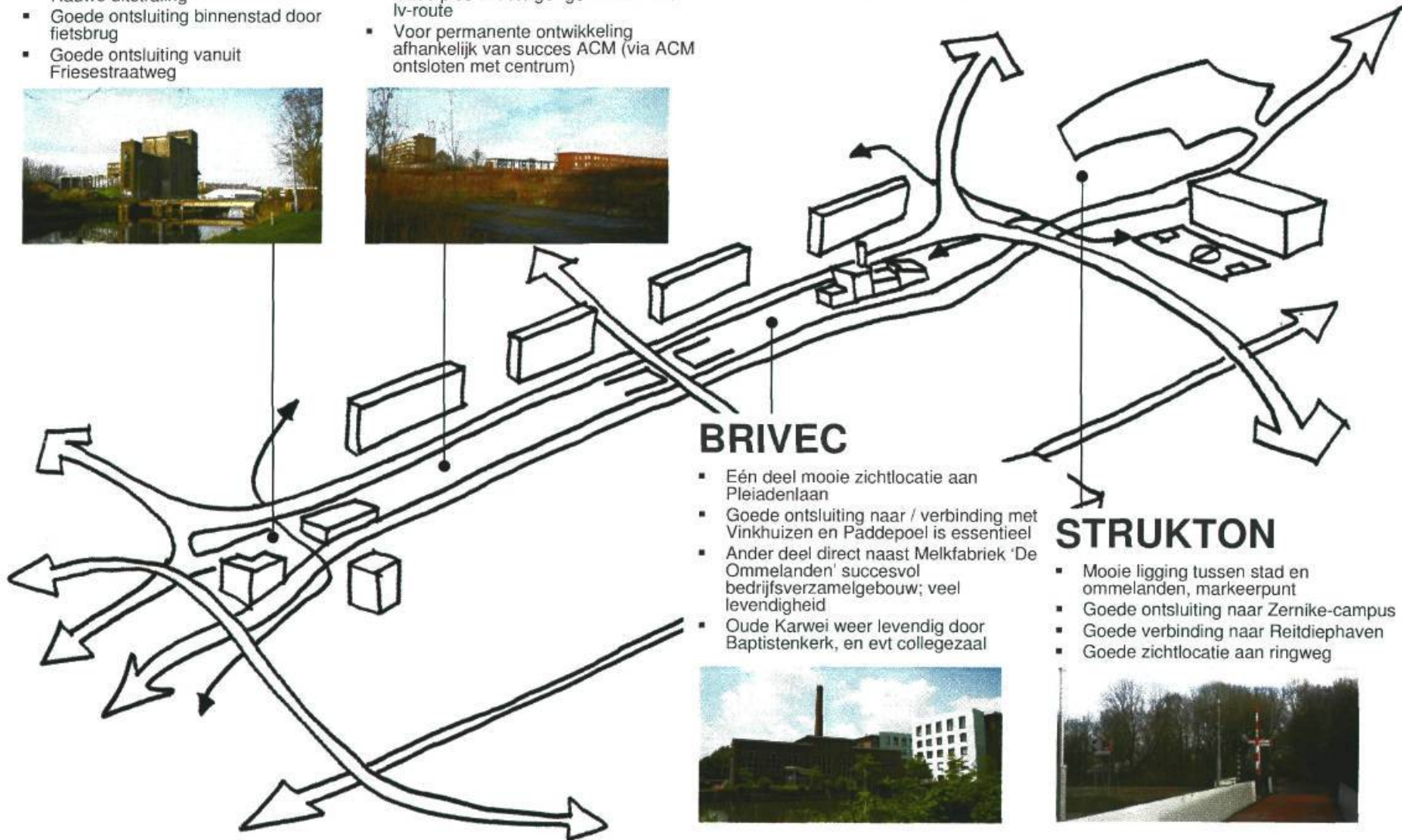


## GEMBETON e.o.

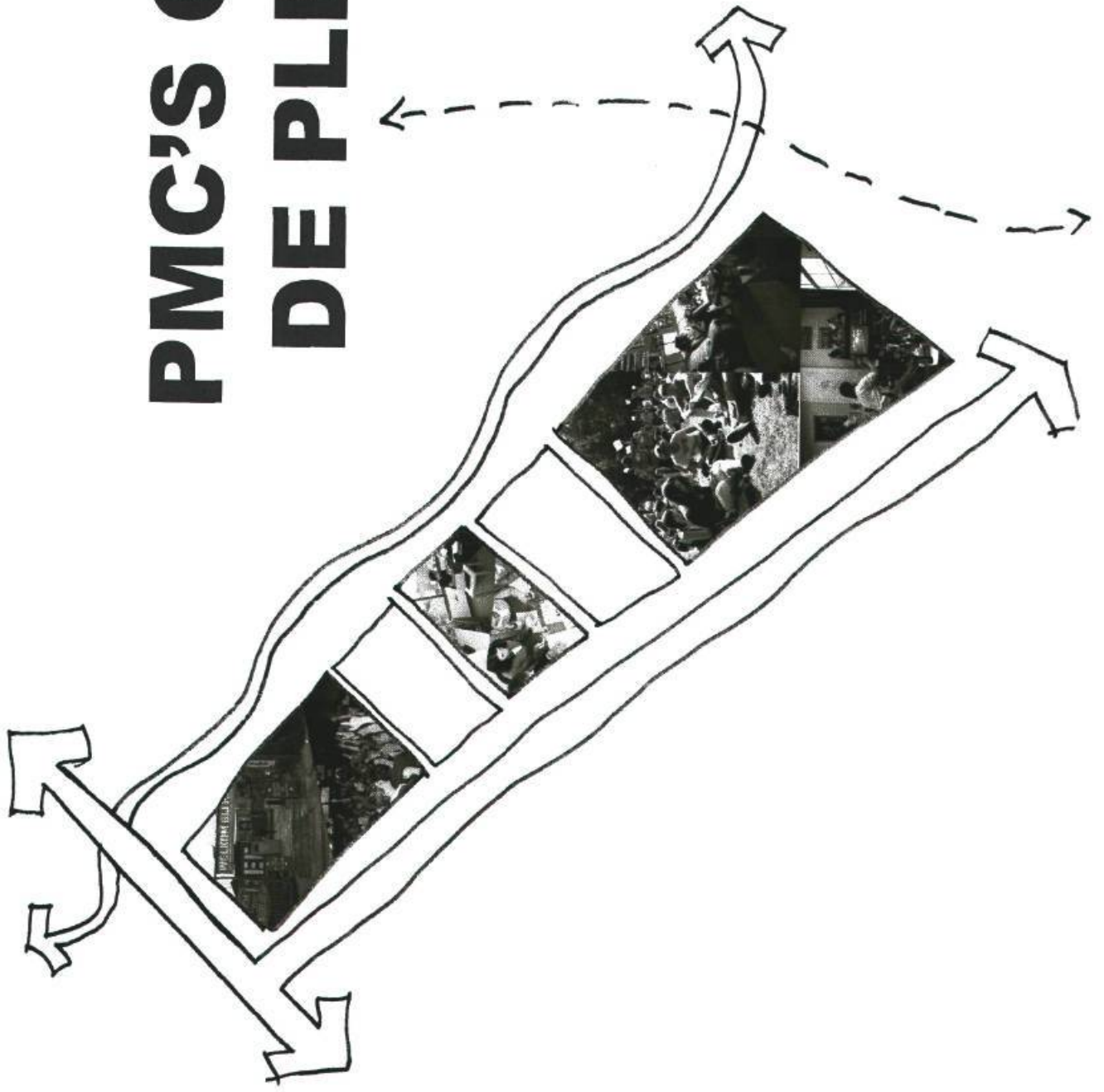
- Apart eiland in de zone
- Tegenover succesvolle Voermanhaven
- Mogelijkheid tot zelfstandige realisatie
- Helemaal VG- en Bouwselect-locatie eveneens (kleine) eilanden, eventueel te koppelen aan een ontwikkeling op Gembeton
- Kade plus evt steiger gebruiken voor lv-route
- Voor permanente ontwikkeling afhankelijk van succes ACM (via ACM ontsloten met centrum)



# POTENTIE VAN DE PLEK



# PMC'S OP DE PLEK



# SILO-CLUSTER

PROJECTEN ZIJN TIJDELIJK/TRANSFORMATIE; GERICHT OP STARTFASE

POSITIONERING: RICHT JE OP MIDDENFASE, MET EEN LEVENDIG, KLEINSCHALIG, STEDELIJK WOONMILIEU

SCHILDERSBUURT e.a.

1. KPN GEBOUW HOENDIEP

2. SOZAWE

3. NElf LOCATIE

4. NIEMEYER

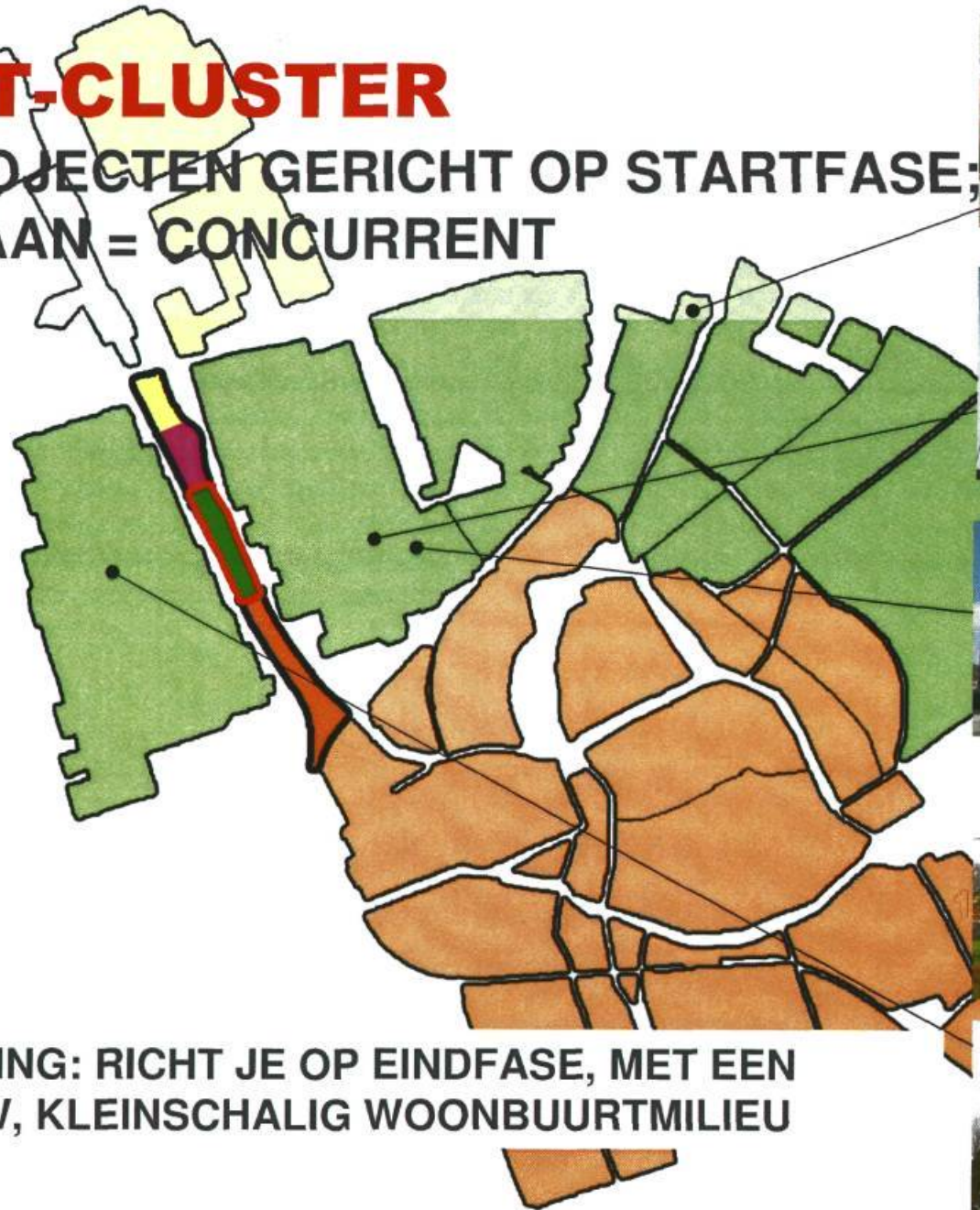
5. ENCEHA

13. BODENTERREIN

16. BELASTINGKANTOOR

# BUURT-CLUSTER

VEEL PROJECTEN GERICHT OP STARTFASE;  
ZONNELAAN = CONCURRENT



POSITIONERING: RICHT JE OP EINDFASE, MET EEN  
RUSTIG, LUW, KLEINSCHALIG WOONBUURTMILIEU

# **OMMELANDEN-CLUSTER & KENNIS-CLUSTER**

**GEEN CONCURRERENDE PROJECTEN**



**POSITIONERING OMMELANDEN-CLUSTER: RICHT JE OP EINDFASE EN  
INTERNATIONAAL COMFORT, MET EEN SPECIFIEK WOON-WERK MILIEU  
INCLUSIEF VOORZIENINGEN**

**POSITIONERING KENNIS-CLUSTER: RICHT JE OP INTERNATIONAAL  
COMFORT EN EINDFASE, MET EEN HOOG KWALITATIEF, SERVICEGERICHT  
WOONMILIEU EVT INCLUSIEF KENNISGERICHTE FACILITEITEN**



# POTENTIE

# JONGERENHUISVESTING

- Er is een kwalitatieve vraag van 3.000 tot 4.500 wooneenheden voor jongeren tot 2015
- Vier typen jongeren te onderscheiden
- Onderverdeling vraag jongerenhuisvesting naar typen obv huidig onderzoek niet te kwantificeren
- Diverse plekken in de Reitdiepzone kennen diverse potentie vanuit plek en markt
- Dit leidt tot vier clusters in Reitdiepzone
- Ieder cluster concurreert met diverse buurten in de stad
- Ontwikkelingen en aanbod voor startfase, 16-21 jaar, oververtegenwoordigd in de stad
- Ontwikkelingen en aanbod voor midden- en eindfase en internationaal comfort zijn ondervertegenwoordigd
- Richt je op die midden- en eindfase en internationaal comfort van de jongerenmarkt
- Verleid jongeren met een aantrekkelijk specifiek woonmilieu
- Maak daarbij gebruik van de verschillende potenties van de clusters

**4.**

# **ONTWIKKELSTRATEGIE**

# **ONTWIKKELSTRATEGIE**

- 3.1 Strategie op gebiedsniveau
- 3.2 Strategie op clusterniveau
- 3.3 Externe risico's
- 3.4 Proposities

# STRATEGIE GEBIEDSNIVEAU

- Er is veel vraag naar onderlinge afstemming
  - Veel ideeën, maar gebrek aan prioritering
  - Veel onderling wantrouwen
  - Behoeftte aan commitment
  - Behoeftte aan garanties voor afname
  - Behoeftte aan gezamenlijk gedragen gebiedsstrategie
- 
- Communiceer, heldere aanspreekbaarheid
  - Heldere kaderstelling (keuzes) vanuit gemeente, zowel op gebieds- als perceelniveau
  - Onderlinge (intentie- of realisatie-)overeenkomsten, zowel op gebieds- als perceelniveau
  - Ondersteunend en faciliterend in programma's, initiatieven en regelgeving
  - Concrete garantie-afspraken tussen onderwijsinstellingen/corporaties, ontwikkelaar en gemeente dragen zorg voor daadwerkelijke investering

# **STRATEGIE CLUSTERNIVEAU**

## 1. SILO-CLUSTER

- Focus op middenfase, 20-25 jaar
- **Start bij ACM**
- Silo-ontwikkeling moet succes worden in uitstraling en programma
- Silo en jongere-eenheden ACM zijn 1 plek, dus gelijktijdig ontwikkelen
- 200 – 300 wooneenheden, evt gefaseerd ontwikkelen
- Houd rekening met planschaderisico
- Parkeernorm loslaten bij ACM
- Gembeton locatie parallel tijdelijk ontwikkelen met hoogwaardige containerplek, creëert placemaking, voldoende massa en het door Lefier gewenste commitment
- Realisatie-overeenkomst Lefier en Gemeente noodzaak
- Gembeton pas permanent ontwikkelen na succes ACM

## 2. BUURT-CLUSTER

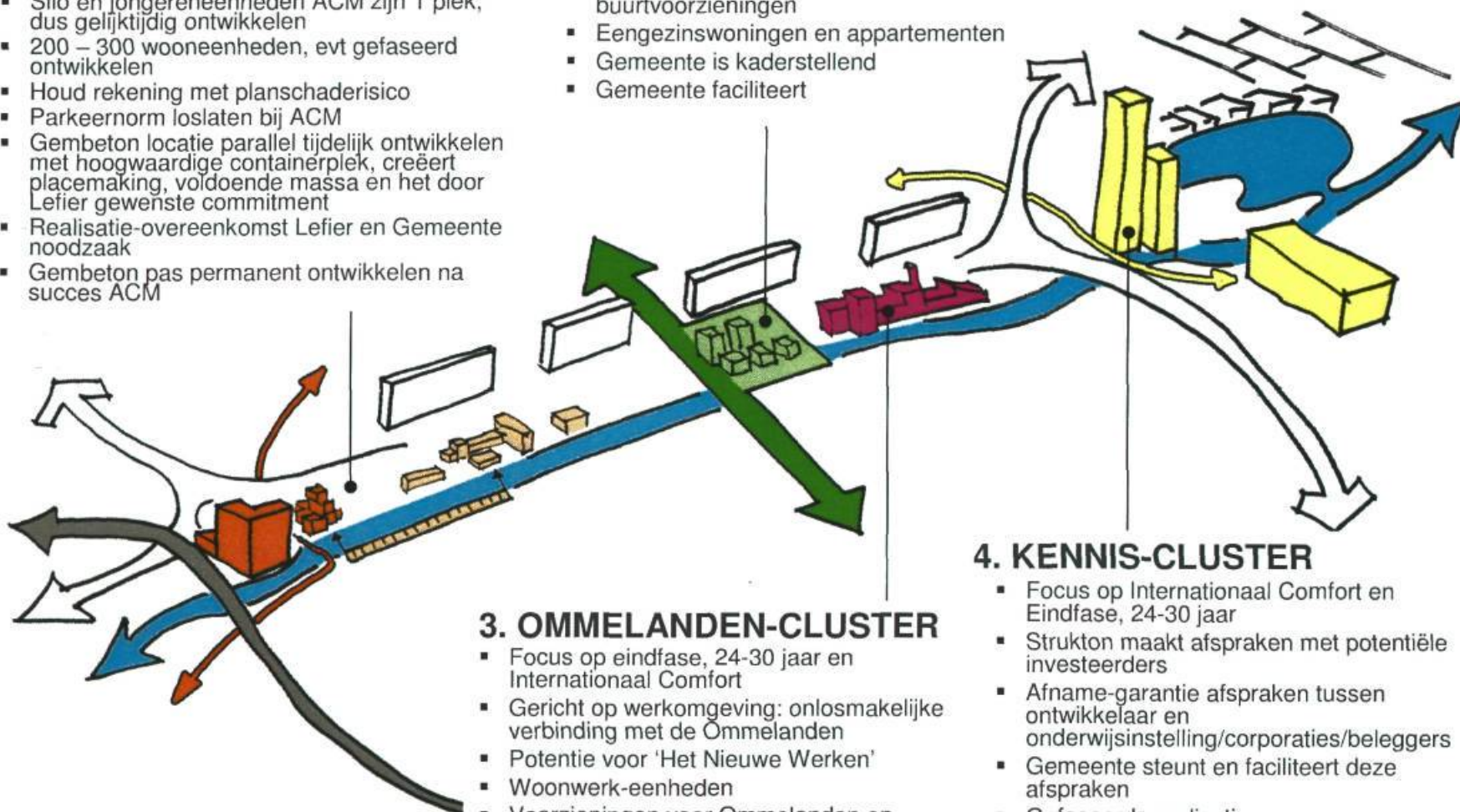
- Focus op eindfase, 24-30 jaar
- Pleiadenlaan moet als eerste ongelijkvloers aangelegd zijn tbv goede verbinding
- Rustige woonbuurt met starterswoningen en buurtvoorzieningen
- Eengezinswoningen en appartementen
- Gemeente is kaderstellend
- Gemeente faciliteert

## 3. OMMELANDEN-CLUSTER

- Focus op eindfase, 24-30 jaar en Internationaal Comfort
- Gericht op werkomgeving: onlosmakelijke verbinding met de Ommelanden
- Potentie voor 'Het Nieuwe Werken'
- Woonwerk-eenheden
- Voorzieningen voor Ommelanden en omliggende buurten
- Hoge kwaliteit
- Gemeente is kaderstellend
- Gemeente faciliteert

## 4. KENNIS-CLUSTER

- Focus op Internationaal Comfort en Eindfase, 24-30 jaar
- Strukton maakt afspraken met potentiële investeerders
- Afname-garantie afspraken tussen ontwikkelaar en onderwijsinstelling/corporaties/beleggers
- Gemeente steunt en faciliteert deze afspraken
- Gefaseerde realisatie
- Parkeren op maaiveld, evt met dek
- Hoge interne service
- Hoge kwaliteit
- Gemeente faciliteert, Strukton is zeer actief



---

# EXTERNE RISICO'S

- Ontwikkelingen in de situatie op de woningmarkt voor studenten en jongeren;
  - Conjunctuur (budgetbesteding)
    - Optimale prijs-kwaliteitverhouding blijft essentieel
    - Eventuele flexibiliteit door mogelijke herverkaveling (bv 1 wooneenheid in 2 onzelfstandige units te delen)
  - Politieke context (subsiestromen)
    - Richt je vooral op de markt en laat je niet alleen door de voorwaarden voor subsidie leiden (bv niet nu woningen van 18 m<sup>2</sup> realiseren obv voorstel Donner)
  - Onderwijskwaliteit (aantrekkingskracht RUG en HHS)
    - Woonproducten voor eindfase-jongeren zijn voor meer doelgroepen (starters) aantrekkelijk, wanneer studentenaantallen wegvallen
  - Demografische ontwikkelingen (groei en krimp van de stad)
    - Verwachtingen zijn voor de stad positief;
    - krimp is lastig op te vangen; evt flexibiliteit door herverkaveling (bv 2 wooneenheden tot 1 woning te schakelen)
  - Internationale aantrekkingskracht
    - Richt je niet puur alleen op internationale studenten, maar biedt een iets uniformer product; Producten voor Internationaal Comfort zijn tevens interessant voor Midden- en Eindfase

## PROPOSITIE AAN LEFIER

- Vanaf dag 1 gezamenlijk aan de slag
- Lefier: wees bereid af te boeken
- Gezamenlijk zorgen voor succes Silo: bedrijven voor Silo verleiden, prioriteit ontwikkeling RDZ ligt op dit perceel
- Realiseer zsm 200 we, gemeente realiseert gelijktijdig een hoogwaardig tijdelijk containermilieu in onderlinge afstemming
- Gemeente organiseert 1 aanspreekpunt
- Gemeente organiseert zich tbv optimaal proces t/m oplevering
- Gemeente gaat commitment met Lefier aan obv gezamenlijk gedragen ontwikkelstrategie Silo-Cluster

## PROPOSITIE AAN STRUKTON

- Strukton blijft beleggers zoeken
- Gemeente ziet mogelijkheden voor een gefaseerde ontwikkeling
- Gemeente ziet mogelijkheden voor met name hoge kwaliteit, niet goedkope units
- Gemeente ondersteunt Strukton bij het zoeken van afname-garantie
- Gemeente ondersteunt Strukton waar mogelijk bij aanpassing ontwerp
- Gemeente faciliteert, en organiseert 1 verantwoordelijk aanspreekpunt
- Strukton ontwikkelt voor eigen rekening en risico

## PROPOSITIE AAN BRIVEC

- Gemeente gaat het gesprek weer aan met BRIVEC
- Gemeente ziet 2 verschillende woonmilieus op de BRIVEC-locatie
- Gemeente ziet kansen voor woonbuurtmilieu na ongelijkvloerse aanleg Pleiadenlaan
- Gemeente maakt een heldere keuze hoe snel de Pleiadenlaan ongelijkvloers wordt gemaakt
- Gemeente ziet nu al kansen voor woonwerkgebied in directe relatie met Ommelanden
- Gemeente benoemt in afstemming met BRIVEC gewenst programma en biedt ruimte hiertoe
- Gemeente faciliteert en maakt kaderstellend document in continue afstemming met BRIVEC
- BRIVEC ontwikkelt voor eigen rekening en risico

## PROPOSITIE HUISMEESTERS

- De Huismeesters geeft aan hoeveel jongereneenheden zijn de komende periode willen realiseren
- De Huismeesters geeft aan hoeveel eenheden zij in de Reitdiepzone willen afnemen
- Gemeente bespreekt met De Huismeesters welke type eenheden zijn willen afnemen
- Gemeente bespreekt met De Huismeesters afname-garanties
- Obv keuze type eenheden afname-afspraken faciliteren tussen De Huismeesters en ontwikkelaar(s)

