

Samenvatting rapporten bij Regionaal Woondocument

Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030

De genoemde (regionale) woningmarktanalyse is opgesteld naar aanleiding van het door Companen opgestelde rapport 'regionale woningbehoefteonderzoek' vanuit de behoefte om, met de kennis van de wijzigende woningmarkt, meer concreet sturing te kunnen geven aan de regionale woningmarkt. De belangrijkste conclusies zijn:

- In plaats van (alleen) sturen op kwantiteit is het advies om vooral ook op kwaliteit regie te voeren
- Met name in de stad Groningen is sprake van een grote woningbehoefte
 - o De stad kan hier waarschijnlijk niet volledig in voorzien
 - o Haren kan dienen als goed alternatief; ook om verhuisbewegingen vanuit de stad te bewerkstelligen, waardoor daar extra ruimte (in andere woonmilieus) ontstaat ('substitutievraag')
- Aan de zuid(-west)zijde van de stad is een grote vraag naar 'excellent wonen'
- Bij het zoeken naar aanvullende woningbouwlocaties in de regio (Zuid-West), moet de nadruk liggen op inbreidingslocaties en/of herstructurering
- De woningvraag aan zuidwestzijde van de stad geldt tot de 'demografische hobbel' (2025), daarna kan vraaguitval ontstaan
- O.a. in Haren is sprake van relatief veel woningen met een lage woontechnische kwaliteit (zowel in de particuliere sector als ook mn. in de huur), er zou actief ingezet moeten worden op verbetering hiervan
- Er zou (door alle gemeenten) strategisch voorraadbeleid moeten worden ontwikkeld, waarbij toegewerkt wordt naar een balans tussen vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) ná de demografische hobbel. Daarbij moeten de herstructureringsmogelijkheden worden meegenomen.

Bovenstaande is in de woningmarktanalyse vertaald in een aantal te maken sturingsafspraken. Deze afspraken zijn in de periode na vaststelling van de rapportage binnen de Regio G-A meermalen besproken en aangepast/uitgewerkt naar aanleiding van vervolg.

Vervolgaanbevelingen / vervolgstappen Regionale Woningmarktanalyse

Het 'PO Wonen' was van mening dat het niet verstandig was om alle adviezen uit het rapport van KAW / Weusthuis en Partners (w.o. sturingsopgaven) letterlijk over te nemen. In een tweetal notities met (vervolg)aanbevelingen en (vervolg)stappen zijn de adviezen daarom van commentaar voorzien en omgezet in eigen adviezen/voorstellen. De Stuurgroep RGA heeft deze voorstellen op 13 juli 2017 overgenomen en vastgesteld.

Op hoofdlijnen heeft dit geleid tot de volgende besluiten:

- Het regionaal instemmingsmodel en de planningslijsten worden een zevental punten aangepast;
- Alle oude en nieuwe adviezen worden gebundeld tot één overkoepelend document in een zogenaamd 'Regionaal Woondocument';
- De haalbaarheid van een herstructureringsfonds zal nader worden verkend;
- De gemeenten worden geadviseerd strategisch woningvoorraadbeleid te ontwikkelen en;
- met een integrale blik te kijken naar de woningmarkttopgave en waarbij ook (gewenste) secundaire effecten zoals doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad wordt meegenomen;
- Rol PO Wonen moet zich naast een toezichhoudende rol ook meer ontwikkelen tot een platform voor inspiratie en kennisdeling;
- Er moeten nieuwe prognoses worden opgesteld en deze moeten onderdeel gaan uitmaken van de reguliere monitoring.

Regionaal Woondocument

In het Regionaal Woondocument is een overzicht gecreëerd van de ontwikkeling van speerpunten en afspraken binnen de Regio G-A. Dit is gecombineerd met de (nu) liggende uitgangspunten en beschrijving van de huidige woningmarkt (uitgewerkt in deelgebieden). Deze laatste zijn vrijwel ongewijzigd overgenomen uit de eerder genoemde woningmarktanalyse. Het geheel is vertaald naar een set van afspraken die over de woningmarktsturing nu zijn gemaakt.

Samenvatting (voor Haren van belang zijnde) afspraken:

Woningbouwopgave

- In vraag voor de stad Groningen kan gedeeltelijk worden voorzien, restvraag blijft 5.000 – 7.000 woningen
- Door aanvullende woningbouw langs de rand van de stad en in kleine kernen rondom de stad kan substitutie optreden waarmee in restvraag kan worden voorzien
- De vraag voor deze woningbouw uit zich vooral in de subregio Zuidwest
- Inbreiding (herstructurering) gaat voor uitbreiding
- Er moet meer aandacht zijn voor kwaliteit
- Aantallen
 - o Gemeente Haren mag bouwen binnen scenario 1500 woningen per jaar (over de hele regio)
 - Haren biedt (extra) ruimte aan meer excellente woonmilieus
 - o Alleen netto toevoegingen (incl. te slopen woningen)
 - o Geen onderscheid in zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden
 - o Ombouwen van kamers in verzorgingstehuizen naar zelfstandige woningen voor zelfde doelgroep vallen buiten de aantallen
 - o Dit geldt ook voor transformaties in het kader van scheiden van wonen en zorg en voor vervangende nieuwbouw van zorgvastgoed
 - o Nieuwbouw van wooncomplexen voor bijzondere doelgroepen tellen niet mee

Afstemming met de Regio bij nieuwbouwplannen

- Planningslijsten zijn leidend
 - o Binnen de aantallen van de planningslijsten mag vrij worden geschoven
 - Alleen opnemen in jaarlijkse rapportage
 - 5 jaarlijkse totaal binnen de regio bepaalt de maximale toevoeging
 - o Voor nieuwbouwplannen waarbij sprake is van extra woningen (volume-vergroting) is regionale instemming nodig (volgens instemmingsmodel)
- Verzoek om instemming (voor plannen die niet op de planningslijst staan)
 - o Éénmalig
 - o Indienen van plannen met motivatie / onderbouwing:
 - Relatie tot Subregionale woningbouwontwikkeling
 - Zie ook doelen voor subregio Zuidwest
 - Risico's
 - Kwalitatieve concurrentie (kwaliteit en meerwaarde en concurrentie t.o.v. andere projecten in omliggende kernen)
 - Locatie, soort en type woningen
 - Woonmilieu
 - Planopzet
 - Bebouwingsdichtheid
 - Prijsniveau
 - Omvang marktvrage (betreffende segment) i.r.t. regionale aanbod
 - Toepassing SER-ladder (duurzame verstedelijking)

- Geen toestemming nodig voor binnendorpse en –stedelijke inbreiding- /transformatielocaties (mits totaal aantal woningen planningslijst niet overschreden wordt)

Monitoring (door Regio)

- Inclusief demografische gegevens
- Elke 4 jaar een woningbehoefteonderzoek en herijking woningbouwafspraken
- Eventuele effecten a.g.v. opstuwning van plannen ('boeggolven') worden eens per jaar beoordeeld.

Sturing (door Regio)

- Kwaliteit boven kwantiteit
- Doelen voor Zuidwestelijke subregio (w.o. Haren)
 - Balans tussen inbreiden, uitbreiden en stedelijke vernieuwing
 - Geen nieuwe grootschalige uitleglocaties met excellent woonmilieu bij de stad
 - Meer excellent wonen op inbreidingslocaties
 - Bij uitbreiding: meer onderscheidend vermogen
 - Bij nieuwe uitleglocaties: onderbouwen

Taken (voor gemeenten)

- Uitwerken voorstel voor woningbouw / -sloopprogramma tot 2022 en doorkijk naar 2030 (sloop wordt dus toegevoegd)
- Eerste 5 jaars-periode in planningslijsten concreter uitwerken
- Waar nodig samenvoeging lijsten tussen herindelingsgemeenten
- Ontwikkelen strategisch woningvoorraadbeleid