

## RAADSBERICHT

Informatie van het college van burgemeester en wethouders  
aan de gemeenteraad

**Nummer : 2010-37**

**Datum : 30 november 2010**

**Onderwerp: Stand van zaken convenant met Woonborg**

**Bijlagen :**

Op 17 december 2007 hebt u ingestemd met het uitvoeringsprogramma ‘Samen op weg naar uitvoering Woonplan Haren’ voor de bouw van sociale huurwoningen in onze gemeente en met het ‘Convenant gemeente Haren – Woonborg 2007-2014’ ter realisering van het uitvoeringsprogramma. Wij vinden het wenselijk u te informeren over de stand van zaken op dit moment.

### **Opzet convenant**

In het convenant zijn met Woonborg afspraken gemaakt over de realisering van 144 sociale huurwoningen op zes locaties. Deze locaties zijn in het uitvoeringsprogramma genoemd. In een alleen bij uw raad bekende notitie locatiestudies zijn deze locaties verder uitgewerkt. Voorzien werd dat Woonborg de met de bouw van 144 sociale huurwoningen gemoeide kosten ad € 3 miljoen zou dekken uit de verkoop van eigen woningbezit en uit de winsten van opstalontwikkeling op een aantal van de zes locaties.

### **Stand van zaken per locatie**

#### *Biologisch centrum*

In de locatiestudie voor de herontwikkeling van het Biologisch Centrum was de bouw voorzien van 170 woningen. Hiervan werden 48 woningen voorzien in de sociale sector. Er is contact geweest met de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) over de aankoop van het terrein. Deze contacten zijn op niets uitgelopen, omdat de vraagprijs van de RUG en de prijs die wij wilden betalen ver uit elkaar lagen. Op dit moment opteert de RUG er voor het terrein zelf te ontwikkelen als continuering van het gebruik binnen de huidige bestemming niet mogelijk is. Realisering van sociale huurwoningen, zoals voorzien in het convenant met Woonborg lijkt op dit moment geen haalbare optie.

#### *Jagershof*

Het complex Jagershof is in handen van landelijk opererende verhuurders (De WoonPlaats en Woonzorg Nederland). Woonborg heeft een stedenbouwkundig model laten ontwikkelen en heeft vervolgens contact gezocht met de verhuurders. De WoonPlaats wil het onroerend goed echter uitponden tegen marktwaarden, waardoor het voor Woonborg niet mogelijk is hier sociale woningbouw te realiseren. Daarmee is dus de bouw van 21 woningen door Woonborg op deze locatie vooralsnog niet aan de orde.

### *Parkweg-P. Wierengaweg*

Op deze locatie is door Woonborg grond verworven. De bedoeling is dat Woonborg hier in samenwerking met de woongroep Hestia 30 huur- en koopwoningen gaat realiseren. Van deze woningen zullen er dan tien moeten worden gerealiseerd in de sociale huursector. De planning was, dat dit er 27 zouden zijn. Gedachte hierbij was dat Woonborg op deze locatie volledig kon gaan voor de sociale huursector. Het verlies op deze locatie kon dan verrekend worden met winst op andere locaties. Nu die andere locaties uitblijven claimt Woonborg een sluitende exploitatie op deze locatie zelf.

### *Hooiveld-Onnen*

De opzet was, dat Woonborg hier veertien woningen zou realiseren, waarvan twaalf in de sociale sector. Inmiddels heeft Woonborg ons laten weten de ontwikkeling van deze locatie financieel niet rond te kunnen krijgen. Wij zoeken nu zelf naar mogelijkheden om tot een realisatie te komen die het oorspronkelijk uitgangspunt (bouwen voor gegadigden uit Onnen) zo dicht mogelijk benadert. We richten ons op starters en jonge gezinnen en willen dit doen met behulp van het concept Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. We verwachten wel dat we uiteindelijk voor de huurwoningen een woningcorporatie nodig hebben.

### *Westerse Drift*

In het convenant werd hier de bouw van 26 woningen voorzien. Dit op basis van schetsen van stedenbouwkundige uitwerkingen voor respectievelijk 76 dan wel 36 woningen. Tot nu toe is het echter niet haalbaar gebleken om voor de buitendienst van gemeentewerken en voor de brandweer een andere passende en betaalbare locatie te vinden. Gevolg hiervan is, dat de planontwikkeling nog niet op gang gekomen is. Wij onderzoeken nu de mogelijkheden om de gemeentelijke diensten op het terrein te handhaven en tegelijkertijd woningbouw te realiseren.

### *Steegakkers Noordlaren*

In Noordlaren is een uitbreiding geprojecteerd aan de noordrand van het huidige dorp. Het plan zou 23 woningen kunnen omvatten, waarvan tien woningen in de sociale sector. De provincie staat tot dusver niet positief tegenover deze ontwikkeling. Aangezien goedkeuring van de provincie noodzakelijk is, is dit plan nog niet opgepakt. Wel zullen we binnenkort met de provincie gaan praten over mogelijkheden op deze locatie.

### **Hoe nu verder?**

De bovenstaande opsomming laat zien dat van de 144 geplande sociale huurwoningen op dit moment nog geen enkele woning is gerealiseerd. Alleen voor de locatie Parkweg-P. Wierengaweg is er perspectief dat dit binnen afzienbare tijd – zij het in beperkte mate – zal gaan lukken.

Wij vinden echter onverkort dat er in Haren voldoende aanbod van sociale woningbouw moet zijn. We zien echter ook dat dit niet gaat lukken met het afgesproken sociale convenant. Wij vinden hierbij de gemeenteraad aan onze zijde. Dit blijkt uit de motie die op 4 november 2010 in de gemeenteraad is ingediend en door het college is overgenomen. In deze motie werd opgeroepen als ondergrens voor de sociale woningvoorraad de stand van zaken van 1 januari 2010 aan te houden.

Wij zullen op de volgende manier verder gaan:

- Actualisering Woonplan in 2011 (zoals afgesproken in de Begroting 2011).
- Actualisering Sociaal Convenant in 2011 (of begin 2012) (zoals afgesproken in de Begroting 2011). Hierbij worden afspraken gemaakt over de totale voorraad sociale woningbouw, het duurzaamheidsniveau en de geschiktheid voor doelgroepen. Om de afhankelijkheid van een woningcorporatie te verkleinen, wordt gestreefd naar een convenant met minimaal twee woningcorporaties.
- In het gemeentelijk beleid randvoorwaarden afspreken over de verkoop van sociale woningen. Dit betreffen woningen die in de toekomst aan de sociale huurvoorraad worden toegevoegd.

