

VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2003/2004.- Nr. 44.

VRAGEN van de PvdA van de heer H.A. Boldewijn en de heer A.A.M. Prins betreffende particulier opdrachtgeverschap in De Linie.
(Binnengekomen: 26 augustus 2003.)

Recentelijk heeft een groep mensen die op zoek is naar een nieuwe koopwoning de gemeente verzocht als groep een project te mogen ontwikkelen in de nieuwe woonwijk De Linie. Op het moment dat zij die vraag stelden had een zakelijke projectontwikkelaar, voor zover ons bekend, afgehaakt en was de gemeente op zoek naar andere partijen om de locatie mee te ontwikkelen. Wij hebben begrepen dat u evenwel afwijzend heeft gereageerd op het verzoek van deze groep, omdat zij ieder als individu voldoende gelegenheid zouden hebben om een eigen huis te bouwen: In De Linie kunnen bewoners immers intekenen op een aantal vrije kavels waardoor sprake is van particulier opdrachtgeverschap binnen de ruimtelijke randvoorwaarden van dit project. Het aantal kavels is echter beperkt in relatie tot de omvang van Europapark en tot de markt vraag.

De gemeente heeft in het verleden particulier opdrachtgeverschap bevorderd bij enkele zeer geslaagde projecten. Het succes van deze projecten toont ook aan dat het afbreukrisico gering is: de inzet van groepen particulieren om daadwerkelijk tot bouw te komen is groot. Mede gezien de doelstelling van versnelling in de woningbouw, de huidige ontwikkelingen in de markt, en de vertragingen die dat voor projecten tot gevolg heeft, lijkt het ons daarom zeer wenselijk dat het particulier opdrachtgeverschap in projectverband goed ondersteund wordt. We vragen ons daarom af of er sprake is van ondersteuning, mede gelet op de ondersteuning die zakelijke projectontwikkelaars kunnen verwachten.

Eerder hebben wij in de Raad afgesproken dat er voortgangsrapportages voor grote woningbouwprojecten zouden plaatsvinden. Daar maakt De Linie deel van uit. Wij vragen ons af of u al in een eerder stadium in staat bent ons te rapporteren over de voortgang in dit project. Dit leidt ons tot de volgende vragen:

1. Bent u het met ons eens dat particulier opdrachtgeverschap bij projectmatig te ontwikkelen woningen tot een grotere woonsatisfactie leidt dan bij woningen die volgens een "traditioneel" stramen worden ontwikkeld?
2. Bent u het met ons eens dat er meer ruimte moet worden gegeven aan groepen die gezamenlijk een project voor hun eigen woningen willen ontwikkelen?
3. Op welke wijze worden groepen particulieren gefaciliteerd?
4. Wat is de voortgang bij het project De Linie?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 30 september 2003.

1. Wij nemen zondermeer aan, dat de inwoner die zelf verregaand invloed heeft kunnen uitoefenen op zijn woning in het algemeen meer tevreden is dan degene die een kant en klaar product heeft gekocht. Dit blijkt ook uit onderzoek dat is gedaan onder bewoners van (individueel) uitgegeven vrije kavels en uit de toenemende mate waarin ontwikkelaars woningconcepten aanbieden waarin individuele wensen van kopers kunnen worden uitgevoerd. Ten aanzien van dergelijke is een grotere tevredenheid aanwezig.
2. Ja. In 2001 (raadsbesluit 19-12-2001) is de oprichting van het Centrum voor Particuliere Bouw (KUUB) definitief geworden. KUUB is opgericht om bewoners initiatieven ten aanzien van woningontwikkeling te bundelen en inhoudelijk te ondersteunen. Met KUUB wordt gezocht naar geschikte locaties voor collectief particulier opdrachtgeverschap. De Veenweg, Hippocrateslaan, Eelderbaan en Kliefdiep zijn in beeld. Los van het Centrum voor Particuliere Bouw "KUUB", werden tot nu toe ook andere vormen van particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld, bijvoorbeeld het project Schots en Scheef op CiBoGa, BRASA-project Lijzijde (met behulp van corporaties) en natuurlijk door middel van het uitgeven van vrije kavels (ca. 14% van het aantal woningen in de nieuwbouwgebieden van de laatste 8 jaar).

Het probleem doet zich echter voor, dat gemeentes in het algemeen steeds minder zeggenschap hebben over gronden. Heeft de gemeente Groningen dat wel, dan moeten ontwikkelrisico's voldoende gedekt zijn, moet men aannemelijk kunnen maken dat de plannen binnen de gestelde eisen kunnen worden ontwikkeld en moet er niet buitensporig veel extra tijd in de procesbegeleiding van een dergelijk project zitten.

3. Zie voorgaand ten aanzien van de ondersteuning van KUUB Centrum voor Particulier Bouw.

In het specifieke geval van De Linie is in een vroeg stadium (zomer 2002) met KUUB overlegd over haar mogelijke rol in de ontwikkeling van De Linie. Destijds is met KUUB afgesproken dat op het moment dat de vrije kavels worden verloot, KUUB zich nadrukkelijk kan presenteren als de partij die de individuele kopers met raad en daad kan bijstaan. De mogelijkheid dat op dat moment individuele kopers zich zullen verenigen in een initiatiefgroep is hierbij nadrukkelijk besproken en open gelaten. In gesprekken van recentere datum is deze mogelijkheid aangevuld met de optie dat kavels die eventueel na de eerste lotingsronde overblijven voor door KUUB aangedragen gegadigden kunnen worden gereserveerd.

Dit zelfde aanbod is gedaan voor eventuele kavels die overblijven na afronding van besprekingen met ontwikkelaars. Aldus ontstaat de mogelijkheid voor de initiatiefgroep tussen de 10 en 20 woningen te realiseren.

4. Reeds vanaf het begin van de ontwikkeling van De Linie zijn twee routes in beeld geweest waarlangs de invulling van de nieuwe wijk tot stand zou moeten komen. Diverse ontwikkelaars vullen het zogenaamde superblok en het merendeel van de

grondgebonden woningen in. Daarnaast is er ruimte voor ca. 25 vrije kavels die door de gemeente zullen worden verkocht aan gegadigden. Met deze vrije kavels wordt tevens een oude toezegging aan de buurt ingevuld dat er ook ruimte zou komen voor particulier opdrachtgeverschap.

Met de ontwikkelaar van het superblok is inmiddels een principe-overeenkomst bereikt. Deze overeenkomst wordt nu in contractvorm uitgewerkt. Na het wegvallen van Hollestelle als ontwikkelaar van de grondgebonden woningen is aansluitend hierop contact gezocht met een tweetal andere partijen; Bemog en Slokker. Met één hiervan is inmiddels een principe-overeenkomst bereikt die ook in contracten zal worden uitgewerkt. Met de tweede partij wordt nog gesproken.

Los van het traject met de diverse ontwikkelaars vordert de sanering volgens planning. Eind april 2004 is de sanering afgerond. Direct aansluitend hierop kunnen de eerste woningen worden gebouwd door zowel de diverse ontwikkelaars als de eigenaren van particuliere kavels. De verkoop van deze 25 particuliere kavels start in oktober van dit jaar.