

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 6 december 2006

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum: woensdag 6 december 2006
Aanvang: 16:30 uur
Locatie: Nieuwe raadzaal
Voorzitter: H.P. Klijnsma
Griffier: H. Dijksterhuis

OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda
 - [Agenda raadsclie. Ruimte en Wonen 6 december 2006](#) (pdf)
 - [Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 6 december 2006](#) (pdf)

A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
 - [Raadsvoorstel - Tervisielegging ontwerp-bestemmingsplan Meerstad-Midden](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Wijziging urgentiesystematiek](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Wijziging Bouwverordening 2004](#) (pdf)
- A.2. Rondvraag

B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. a. Voorstel inzake Trendrapport wonen 2006
b. Nota "Sturen op snelheid" inzake woningbouwprogramma 2006-2010
c. Voorstel inzake "Starters op de koopmarkt"
 - [Raadsvoorstel - Trendrapport wonen](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Sturen op snelheid \(woningbouwprogramma\)](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Starters op de woningmarkt](#) (pdf)
- B.2. Evaluatie Welstandszorg en jaarverslag Welstandscommissie 2003-2005
- B.3. Voorstel inzake herinrichting van het Overwinningsplein
 - [Raadsvoorstel - Overwinningsplein](#) (pdf)

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 6 december 2006

B.4. Bouwplan CiBoGa op verzoek GroenLinks-fractie

C. C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Lange termijn agenda

C.2. Ingekomen stukken/stukken ter kennisname

C.3. Vaststelling verslag d.d. 1 november 2006

Agenda raadscie. Ruimte en Wonen 6 december 2006

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN.

Concept-agenda: Ruimte en Wonen nr. 06/08
Vergadering: woensdag 6 december 2006
Tijd: van 16.30 uur tot 19.00 uur
Plaats: nieuwe raadzaal
Voorzitter: dhr. H.P. Klijnsma
Commissiegriffier: dhr. H. Dijksterhuis ☎ 3677724
E-mail: henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl

OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda

A. ALGEMEEN DEEL

- A.1 Vaststelling conformstukken:
 - Voorstel inzake ter inzagelegging ontwerp-bestemmingsplan Meerstad-midden
 - Voorstel inzake aanpassing huisvestingsverordening gezien
 - Voorstel inzake wijziging van Groninger Bouwverordening 2004
- A.2 Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1
 - a. Voorstel inzake Trendrapport wonen 2006
 - b. Nota "Sturen op snelheid" inzake woningbouwprogramma 2006-2010
 - c. Voorstel inzake "Starters op de koopmarkt"
- B.2 Evaluatie Welstandszorg en jaarverslag Welstandscommissie 2003-2005
- B.3 Voorstel inzake herinrichting van het Overwinningsplein
- B.4 Bouwplan CiBoGa *op verzoek GroenLinks-fractie*

C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1 Lange termijn agenda
- C.2 Ingekomen stukken/stukken ter kennisname
- C.3 Vaststelling verslag *d.d. 1 november 2006*

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 6 december 2006

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 6 december 2006

Plaats: nieuwe raadzaal

Tijd: 16.30 uur tot 19.00 uur

Aanwezig: H.P. Klijsma (voorzitter), F. de Vries (wethouder), J. Spakman (PvdA), H. van der Heijdt (PvdA), A. Prins (PvdA), J. Seton (CDA), J. Schaaf (SP), D. de Jong (ChristenUnie), S. Antuma (Student & Stad), D. de Haan (GroenLinks), L. Voortman (GroenLinks), B. de Boer (VVD), L. van Mameren (VVD), P. van der Wilt (D66) en H. Dijksterhuis (griffie).

Overige aanwezigen: J. Haks, E. Tollenaar, T. Ruimschotel, G. Lieferring (RO/EZ) en J. van der Meer (Vz. Welstandscie)

Opening en mededelingen

Mededelingen voorzitter

- Uitnodiging ontvangen van KUUB voor een fietstocht langs projecten in kader van particulier opdrachtgeverschap. Alle aanwezige raadsleden (-1) stemmen hiermee in. Datum: woensdag 24 januari 2007. Nadere info volgt.
- Vanaf 18 januari is er in de Martinikerk een tentoonstelling van de zeven ontwerpen voor het Groninger Forum; vanaf 16.00 uur voorbezichtiging voor raadscommissie.
- Op uitnodiging van woningcorporatie IN is er eind januari/begin februari een infoavond bij IN over een tweetal projecten van de corporatie. Nadere info volgt.
- Op dinsdag 23 januari is er bij RO/EZ een infoavond over o.a. Kempkensberg. Uitnodiging en programma volgen t.z.t.

Mededelingen wethouder

- Opening tentoonstelling ontwerpen Forum is 18 januari om 17.00 uur, voorbezichtiging voor raadscommissie vanaf 16.00 uur.
- Op 30 januari is er bijeenkomst in kader van Regiovisie voor raads- en statenleden; Info volgt.
- Bruilweering komt aan de orde in de raadscommissie van februari
- Piccardthof: voorstel komt op korte termijn
- Bouwplan CiBoGa (v.m. Waterbedrijf): antwoord op vragen van mevr. Voortman naar alle leden van raadscommissie Ruimte en Wonen
- Door het blad "Building Business" is de dienst RO/EZ uitgeroepen tot beste gemeentelijk ontwikkelbedrijf

Vaststelling agenda

2° conformstuk: -huisvestingsverordening- naar discussielijst

3° conformstuk: -wijziging Bouwverordening- combineren met besluitvorming punt B.2

laatste discussiepunt B.4 -bouwplan CiBoGa- wordt afgevoerd

Over de ontvangen vertrouwelijke informatie bestaat geen behoefte om vragen te stellen

Collegiebrief inzake verplaatsing bomen (Platanen) Damsterdiep aan het eind van de agenda

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 6 december 2006

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN.

1^e conformstuk: Voorstel ter inzagelegging ontwerp-bestemmingsplan Meerstad Midden

dhr. de Jong – komt dit nog terug bij de raadscommissie – woningen Meerstad pas in 2010 ?
weth. de Vries – komt hier terug (in februari over voorzieningenniveau in Meerstad) – eerste woningen verwacht in 2009

De raadscommissie stemt in met bovengenoemde ter inzagelegging.

2^e conformstuk: voorstel aanpassing Huisvestingsverordening gezien urgentiesystemathiek
naar discussielijst, agendapunt B.0

3^e conformstuk: voorstel inzake wijziging Groninger Bouwverordening 2004
besluitvorming gekoppeld aan agendapunt B.2

A.2 RONDVRAAG.

dhr. de Jong – info superblok De Linie en planvorming Trefkoel

dhr. Prins – brief Pictura; collegereactie via raadscommissie

dhr. de Haan – twee collegebrieven n.a.v. vermindering subsidie; bij Europapark wel voortgang, bij Lewenborg niet?

Weth. de Vries – enig verschil van inzicht geweest tussen gemeente en Nijestee over normering superblok De Linie n.a.v. verscherpte (rijks)regelgeving – planvorming Trefkoel is in laatste fase; college komt hier schriftelijk op terug – collegereactie op brief Pictura via raadscommissie cultuur – ook blijvende inzet college op planvorming Lewenborg

B.0 VOORSTEL INZAKE AANPASSING HUISVESTINGSVERORDENING GEZIEN URGENTIESYSTEMATHIEK (VAN CONFORMLIJST)

dhr. Schaaf – termijn van 6 maanden handhaven voor zoeken naar nieuwe woning

weth. de Vries – voorstel is samenhangend pakket, niet één element uithalen

dhr. de Jong – hoeveel punten (100 – gemeente of 50 – corporatie)

weth. de Vries – het aantal punten wat men had blijft gehandhaafd.

de voorzitter concludeert dat het voorstel als conformstuk naar de raad gaat

B.1 VOORSTEL INZAKE TRENDRAPPORT WONEN 2006 + NOTA “STUREN OP SNELHEID”, WONINGBOUWPROGRAMMA 2006-2010 + VOORSTEL INZAKE STARTERS OP DE WONINGMARKT.

dhr. Seton – weer dezelfde optimistische riedel van het college (1350 woningen p.j.) – een geplande inhaalslag vanaf 2002 zou zelfs 1600 woningen p.j. betekenen; niet realistisch ! – beter is het om nu een realistisch aantal te nemen en het college daaraan te houden – is het juist dat marktpartijen te voorzichtig opereren, geen risico willen nemen en alleen hun eigen winst voor ogen houden – is een aanjaagteam voldoende functioneel ? – akkoord met voorgestelde maatregelen voor starters; is de doorstroming feitelijk niet een verborgen behoefte aan woningbouw voor starters ?

dhr. Prins – stad staat niet in “de woonstand” – projectmatig particulier opdrachtgeverschap leent zich erg goed voor starters; wordt te weinig mee gedaan – verkoop van huurwoningen akkoord indien er ook voldoende huurwoningen worden bijgebouwd – aandacht bij woningbouwprogramma voor o.a. versnelling van procedures; zowel bij eigen grondpositie als in andere gevallen – aandacht ook aan sterkere aansturing en positionering in het bouwproces – doelstelling onvoldoende geformuleerd – info over rol en functie van het aanjaagteam, waarom geen projectbureau ? – bouwveloppe moet uitgebreider en breder – (stedenbouwkundig kader voor grotere aantallen woningen, groen en zorg) – nieuwe wet op de grondexploitatie ontbreekt in dit stuk; medio volgend jaar analyse wat deze wet betekent voor organisatie van het bouwproces in Groningen

Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 6 december 2006

mevr. de Boer – aantal woningen in verhouding tot Regiovisie ? – info over financiële gevolgen door verminderde bouwaantallen (BLS: € 2300,- per woning betekent ruim € 7 mln) – niet voldoende in “de woonstand” – info over rol van het aanjaagteam (hoe halen we nu geplande aantallen woningen) – sluit aan bij vragen over bouwveloppe – afgelopen jaar slechts 13 studentenwoningen gebouwd – waar en hoeveel nieuwe starterswoningen.

dhr. de Haan – al jaren te weinig gebouwd, maar niet alleen in Groningen – nu maatregelen om sneller te kunnen bouwen – *dhr. Prins: elders wel gunstiger cijfers* – in deze regio in ieder geval veel slechter dan elders – 100 woningen extra voor starters blijft aan de magere kant – meer verkoop van bestaande huurwoningen houdt zijn fractie moeite mee (vervallen aan de doelgroep) – invoering Huurwet gaat gelukkig niet door: Trendrapport kan daarop aangepast – blij dat project Intense Stad goed loopt; weinig bezwaren maar ook (te) weinig nieuwe woningen – positief gestemd over Nieuwe Lokaal Akkoord

dhr. v.d.Wilt – hoe realistisch is het nu genoemde aantal nieuwe woningen (verbindt de wethouder z'n politieke lot aan deze bouwopgave..) – tot 2010 zullen we de geplande opgave (1350 woningen p.j.) toch niet halen; welke aanvullende maatregelen ? – pleit voor bredere toepassing van particulier opdrachtgeverschap – laag aantal nieuwe studentenwoningen, info

dhr. de Jong – sluit aan vraagstelling PvdA – sloopdoelstelling blijft gelijk ? – bouwplanning wel voldoende realistisch; consequenties voor BLS-subsidies ? – Borchmeren al genoemd als Groningse bouwlokatie – koopregeling voor starters, info – accelerator en rentekosten, info – hoe zeker is de start van de bouw in Meerstad in 2008

dhr. Schaaf – blij met maatregelen bouwproductie – meer aandacht voor woningen voor starters – meer toepassing geven aan erfpacht, zie vb. in Zaanstad – voorraad sociale woningen op peil houden; minder verkoop – sloopprogramma: zie cijfers collegeprogramma
dhr. Antuma - meer aandringen bij ontwikkelaars en beleggers op hoger bouwtempo – aantal woningen en gevolgen voor BLS-subsidies – controle op studentenwoningen; deze notitie brengt daar weinig verandering in

weth. de Vries – woningbouwproductie is geen specifiek Gronings maar algemeen probleem; nu realistische prognose hanteren (1350 woningen is dan wat bureaucratische afspraak) – 950 woningen volgend jaar moet haalbaar zijn – aanjaagteam bestond al eerder maar niet in deze vorm – nieuwbouw van starterswoningen in Kliefdiep (64) en ook in Reitdiep – college niet voor erfpachtconstructie zoals in Zaanstad – Borchmeren: oude afspraak van voor 2002 – Regiovisie: op korte termijn bijeenkomst met nadere info – particulier opdrachtgeverschap: KUUB heeft nu meer dan 200 woningen in portefeuille – verkoop van huurwoningen: afspraak in collegeprogramma – bouwveloppe komt hier terug bij discussie Lokaal Akkoord – *dhr. Prins: bouwveloppe moet wel gaan over meer dan alleen kavels* – studentenhuisvesting, actief mee bezig: 150 woningen in de W.A. Scholtenstraat, 80 woningen Eendrachtskade, 60 woningen Munnikeholm en 350 tijdelijke eenheden – in de loop van april/mei 2007 komt het college met nadere info over de regelgeving, voortvloeiende uit de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening – het missen van BLS-subsidies is de logische consequentie van het niet halen van de bouwopgave – oplevering van woningen in Meerstad zal in 2008 waarschijnlijk niet haalbaar zijn, dat wordt 2009.

De voorzitter concludeert dat het voorstel als conformstuk naar de raadsagenda gaat

B.2 EVALUATIE WELSTANDSZORG EN JAARVERSLAG WELSTANDSCOMMISSIE 2003 - 2005

mevr. Vooy's (namens Bond Heemschut) wijst op ontwikkelingen in de Hunzezone (gebiedsgerichte criteria) en vraagt naar mogelijkheden om een website voor de Welstand in te richten

Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 6 december 2006

mevr. de Boer – vraagt naar wijze van advisering door de Welstandscommissie – standpunt inzake bouwenveloppe – wijze van omgang met beschermd stadsgezicht – mogelijkheden tot verbreding samenstelling Welstandscie.

dhr. Antuma – sluit aan bij opmerking over verbreding Welstandscie.

dhr. v.d.Wilt – gebiedsgerichte criteria bij Hunzezone, info – vraag om leeswijzer bij de nota

dhr. Schaaf – wel goed leesbaar stuk – regelmatigere evaluatie wenselijk

mevr. Voortman – geen voorstander van leken in de adviescommissie – meer betrokkenheid nodig vanuit de gemeenteraad; ook vaker horen van Welstand – elk jaar jaarverslag – gebiedsgerichte criteria in de Hunzezone, info

dhr. Seton – kritiek van Welstand op opdrachtgeverschap, info – kwaliteit bouwaanvragen, vroeger en nu – advisering moet op peil blijven – vereenvoudiging van regelgeving, info

dhr. v.d. Heijdt – sluit aan bij CDA – evaluatie mager – vertragende invloed op besluitvorming ?

dhr. de Jong – graag jaarlijkse rapportage – Welstand te weinig vindbaar; meer aandacht voor uitnodigingsbeleid – toevoeging leken aan cie., info – standpunt inzake Architectuurnota

weth. de Vries – verslaglegging in het vervolg 1x per 1 of 2 jaar – terughoudend bij opname van leken in deze adviescommissie – voor de zomer van 2007 vervolgdiscussie in de raad.

dhr. van der Meer (voorzitter Welstandscommissie) – soms vertraging door aanvragen die onbeoordeelbaar zijn – jaarverslag deze keer bewust gekoppeld aan de notitie – soms aanvragen van gemeente zelf (bijv. Milieudienst) die in woonwijken verschijnen zonder welstandstoets – ook bij bijv. bouw van scholen is een duidelijker visie van gemeente wenselijk (beschrijving van kwaliteit) – *dhr. Seton: is er een overzicht van de bedoelde bouwwerken beschikbaar ?* – **dhr. v.d.Meer:** wordt geleverd – aandacht voor huisvesting Welstandscie. nodig (openbaar en toegankelijk) – beschermd stadsgezicht: betere beschrijving nodig – uit tenslotte zijn zorg over realisatie van winkeltje in uitbouw A-Kerk (gezien contrair besluit college B&W)

weth. de Vries – contrair gegaan omdat vanuit monumentenperspectief er geen reden is om dit tegen te houden

de voorzitter concludeert dat met deze discussie het voorstel inzake wijziging Groninger Bouwverordening 2004 als conformstuk naar de raad gaat.

B.3 VOOR STEL INZAKE HERINRICHTING OVERWIININGSPLEIN

dhr. Flapper – plein zonder terras – veel voorzieningen verdwenen – geen horeca aanwezig – straks alleen auto's zichtbaar

dhr. Blaauw – detectering voor winkelwagentjes installeren – niet blij met knip Canadalaan – alternatief voor huidige bloembakken

dhr. Schaaf – sluit aan bij opmerking over horeca – plan akkoord

dhr. Seton – mooi plan – gelijke kleurstelling plein en weg, info

dhr. Spakman – goed plan – ruimte voor terras ? – winkelwagentjes, info – meer groen !

dhr. de Jong – erg grote parkeerplaats voorzien; ruimte voor terras ? – winkelwagentjes verantwoordelijkheid van de betrokken supermarkten

mevr. Voortman – mooi plan, meer groen mogelijk ?

mevr. van Mameren – ondernemersvereniging te weinig betrokken bij de plannen – graag als nog gesprek met college over laden en lossen

dhr. Antuma – openbare toiletten ?

Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 6 december 2006

weth de Vries – horeca toestaan als dat bestemmingsplantechnisch mogelijk is – winkelwagentjes: verantwoordelijkheid van de supermarkten – parkeerplaatsen volgens de norm – geen openbare toiletten voorzien – in laden/lossen is adequaat voorzien aan achterzijde

de voorzitter concludeert dat het voorstel als conformstuk naar de raad gaat

C.1 LANGE TERMIJN AGENDA

geen opmerkingen

C.2 INGEKOMEN STUKKEN/ TER KENNISNAME

geen opmerkingen

C.3 VASTSTELLING VERSLAG

het verslag d.d. 1 november 2006 wordt ongewijzigd vastgesteld

Naar aanleiding van een collegebrief inzake (spoedheidshalve) verplaatsing van platanen aan het Damsterdiep, melden de fracties hiertegen geen bezwaren te hebben.

De voorzitter sluit hierna de vergadering. (19.10 uur)

TOEZEGGINGEN:

- **Het college komt schriftelijk terug op de stand van zaken rond de planontwikkeling Trefkoel**
- **Het college komt schriftelijk terug op de brief van Pictura via de raadscommissie voor Cultuur**
- **Het college komt in april/mei 2007 met nadere informatie over de regelgeving, voortvloeiende uit de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening**
- **Voor de zomer van 2007 zal er een vervolgdiscussie over Welstand plaatsvinden.**
- **De voorzitter van de Welstandscie. levert een overzicht van bouwwerken die zonder welstandstoets door de gemeente(lijke) diensten zijn gerealiseerd.**

Raadsvoorstel - Tervisielegging ontwerp-bestemmingsplan Meerstad-Midden

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 6 december 2006

onderwerp: Tervisielegging ontwerp-bestemmingsplan Meerstad-Midden

Tervisielegging ontwerp-bestemmingsplan Meerstad-Midden

Inleiding

Het voorontwerp-bestemmingsplan Meerstad-Midden heeft samen met de bijbehorende Milieueffectrapportage in het kader van de inspraak van 27 april tot 8 juni 2006 ter inzage gelegen. Bij dit bestemmingsplan gaat het in hoofdzaak om het gebied ten zuiden van het Slochterdiep, tussen de Hoofdweg en de Hamweg. In dit gebied worden de aanleg van een groot gedeelte van het meer en de bouw van circa 6.600 woningen gepland.

Voor deze activiteiten is een gecombineerde Milieueffectrapportage en Strategische Milieubcoördeling opgesteld, genaamd 'eerste bestemmingsplan en ontgroning Meerstad Groningen'.

Inspraak en planologisch vooroverleg

Tijdens de inspraakperiode zijn op 16 en 17 mei 2006 twee inspraakavonden gehouden in het Grunopark, Hoofdweg 163, Harkstede.

Van deze avonden zijn verslagen gemaakt, waarin de mondelinge reacties zijn terug te vinden. Daarnaast zijn 61 schriftelijke inspraakreacties ingediend. Alle inspraakreacties zijn samengevat en van commentaar voorzien in een aparte, bij het bestemmingsplan behorende nota, de nota 'Reacties, Commentaar en Wijzigingen' (RCW).

Naast de inspraakreacties, die vooral van bewoners afkomstig zijn, hebben verschillende instanties hun advies op het voorontwerp-bestemmingsplan uitgebracht, waaronder de Commissie Bestemmingsplannen, Staatsbosbeheer, Waterschap etc. Ook deze reacties zijn samengevat en van commentaar voorzien in bovengenoemde nota.

Veel reacties hebben betrekking op het aspect verkeer. Door de realisering van Meerstad neemt de verkeersdruk op de bestaande wegen toe. Met name aan de noordzijde bij de Borgbrug voor de woningen aan de Harkstederweg kan gesproken worden over een knelpunt. Om de toenemende verkeersbelasting voor deze bewoners te verminderen is op de plankaart een alternatieve ontsluitingswijze opgenomen in de vorm van een meer westelijk gelegen parallelweg, die op termijn zal worden gekoppeld aan de noordelijke ontsluitingsweg naar Meerstad (zie plankaart).

Aan de zuidkant van het plangebied is de strook Verkeersdoeleinden verbreed, om meer flexibiliteit te creëren bij de aanleg van deze belangrijke hoofdontsluitingsroute.

Eén van de vele verkeersitems tijdens de inspraak was de afwikkeling van het bouwverkeer. De plannen zijn om het bouwverkeer van en naar Meerstad af te wikkelen via de Driebondsweg en een bouwaansluiting

Raadsvoorstel - Tervisielegging ontwerp-bestemmingsplan Meerstad-Midden

op de A7 ter hoogte van het viaduct in de Engelberterweg. Vervolgens gaat het bouwverkeer vanaf deze aansluiting via een eigen route naar het bouwgebied. Door deze gecombineerde inzet wordt de overlast door bouwverkeer beperkt. Indien gekozen wordt om het bouwverkeer af te wikkelen via de Driebondsweg betekent dit wel dat deze route moet worden aangepast en dat het aanleggen van een vrijliggende fietsvoorziening noodzakelijk wordt. Hiervoor zullen nog nadere voorstellen worden opgesteld. Met het inzetten van de Driebondsweg wordt ook bereikt dat de Borgbrug niet of nauwelijks gebruikt zal worden door bouwverkeer. Hierdoor zal de toename van het aantal verkeersbewegingen ter hoogte van Klein Harkstede beperkt blijven.

Naar aanleiding van verschillende reacties is de strook Natuur bij Harkstede (de zgn. haak om Harkstede) breder geworden, waardoor er voor de bewoners meer zekerheid is dat in deze strook geen bebouwing komt. Ook is deels tegemoet gekomen aan de wens om de bebouwingshoogte bij het haventje van Lageland te verlagen (van 22,5 naar 17,5 meter).

Verder zijn in het plan door voortschrijdend inzicht en verdere aankoop van benodigde gronden enkele wijzigingen aangebracht: zo is de aanduiding "intensieve veehouderij" van een voormalige boerderij in het oosten van het plangebied vervallen en zijn op grond van gegevens van nutsbedrijven enkele wijzigingen aangebracht in de leidingentracé's en de daarbij behorende toetsingsafstanden. Ten behoeve van het verplaatsen van de hoogspanningsleiding die nu nog dwars door het plangebied loopt, is in het ontwerp-bestemmingsplan een leidingenzone opgenomen langs het Eemskanaal.

De oostelijke woonvlekken bij de Hamweg zijn op de plankaart rood gearceerd aangegeven. In de voorschriften is vanwege de flexibiliteit opgenomen dat met de ligging van deze woonvlekken mag worden geschoven, mits de woonvlekken 200 meter uit elkaar liggen. Als in de toekomst van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, wijkt de ligging van deze woonvlekken af van de Streekplanuitwerking Meerstad 2003, waarop deze toekomstige woongebieden exact staan aangegeven. Er is in dat geval een partiële herziening van het Streekplan nodig. De provincie heeft aangegeven hiertoe bereid te zijn.

Milieueffectrapportage

De Commissie voor de Milieueffectrapportage heeft op 18 oktober 2006 haar toetsingsadvies uitgebracht over de Mer voor het eerste bestemmingsplan en de ontgronding voor de aanleg van het meer. De Commissie is van mening dat vanwege de hoge ambitie voor Meerstad de waterkwaliteit een bepalende factor is voor de kwaliteit van Meerstad. De Commissie wijst er op dat een bufferfunctie van het meer in noodsituaties aanzienlijke risico's met zich mee brengt en adviseert deze risico's goed in kaart te brengen en tijdig (preventieve) maatregelen te nemen om de waterkwaliteit te bevorderen.

Deze zorg van de Commissie wordt onderschreven: een goede waterkwaliteit is voor wonen, recreatie en natuur cruciaal. Er wordt in overleg met waterspecialisten gewerkt aan een Plan van Aanpak waarmee op een zorgvuldige wijze besluiten over deze maatregelen genomen kunnen worden, vòòr de aanvang van de werkzaamheden voor Meerstad. Daarbij wordt onder meer gedacht aan het aanleggen van eilandjes met natuurvriendelijke oevers en het graven van enkele diepere putten om slib af te vangen.

De overige opmerkingen van de Commissie betreffen met name de punten verkeer, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Ten aanzien van deze punten zijn geactualiseerde gegevens aangeleverd, die ook bij het bestemmingsplan zijn opgenomen. Hieruit blijkt dat bij de eerste punten, verkeer en geluid, enkele knelpunten voorkomen (zie volgende kopje verkeersgeluid). Ten aanzien van externe veiligheid is nader onderzoek verricht rond de NAM-locatie waaruit blijkt dat de risicocontour over het water loopt en niet over het woongebied van Meerstad-Centrum. Vanuit dit oogpunt zijn er dus geen belemmeringen.

Verkeersgeluid

Door de realisering van Meerstad neemt de geluidbelasting op de bestaande wegen toe.

Het gaat hierbij met name om de Hoofdweg tot Harkstede en de Hamweg. Het verkeer zal op de Hoofdweg de komende jaren fors toenemen, waarna de verkeersbelasting afneemt zodra de nieuwe noordelijke en zuidelijke ontsluitingsroute in gebruik kunnen worden genomen. Op de Hamweg is sprake van een relatief grote toename, waardoor op termijn maatregelen nodig zijn. Een maatregel waaraan gedacht kan worden is het toepassen van geluidsreducerend asfalt.

Verder zijn er wat betreft het wegverkeersgeluid knelpunten in de nabijheid van de aanleg van de hoofdontsluitingsroutes, zoals bij een enkele woning aan de Middelberterweg en de aansluiting van de noordelijke

Raadsvoorstel - Tervisielegging ontwerp-bestemmingsplan Meerstad-Midden

ontsluitingsroute op de Hoofdweg. Bij deze locaties zijn ingrijpende maatregelen nodig, zoals de aanleg van een geluidswal en/of het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen aan de woning.

Voor een aantal bestaande woningen stijgt, ondanks mogelijk te nemen maatregelen, de geluidbelasting vanwege wegverkeersgeluid boven de voorkeursgrenswaarde van 50dB(A). Op grond van de Wet geluidshinder is langs buitenstedelijke wegen een geluidbelasting toegestaan tot 55dB(A). Voor deze woningen is het mogelijk een hogere geluidwaarde aan te vragen, die verleend dient te zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het is daarom van belang de procedure voor deze hogere geluidwaarden nu op te starten.

Hetzelfde geldt voor nieuwe woningen van Meerstad, die gelegen zijn in de geluidzone van bestaande of nieuwe wegen en voor een aantal nieuwe woningen in Meerstad-Centrum die gepland worden binnen de 55dB(A) contour van de NAM-locatie. Ook hiervoor dient een procedure voor een hogere toelaatbare geluidbelasting te worden gevolgd.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de "Analyse berekeningsresultaten akoestisch onderzoek bestemmingsplan Meerstad-Midden" van WNP ingenieurs, oktober 2006. In dit rapport staat vermeld om welke woningen het gaat en hoe hoog de geluidbelasting is/wordt.

Verdere procedure

In de planologische procedure wordt de rol van het MER/SMB rapport overgenomen door het ontwerp-bestemmingsplan Meerstad-Midden. Het MER/SMB rapport kan worden beschouwd als een onderzoeksrapport, net als andere (deel)onderzoeksrapporten zoals het akoestisch onderzoek naar wegverkeersgeluid. Deze rapporten worden samen met het op een aantal punten gewijzigde voorontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegd. De aangebrachte wijzigingen staan vermeld op een aparte lijst. Er ligt zo een ontwerp-bestemmingsplan waarop gedurende een termijn van 6 weken door een ieder zienswijzen kunnen worden ingebracht bij de gemeenteraad.

Raadsvoorstel - Wijziging urgentiesystematiek

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 6 december 2006

onderwerp: Wijziging urgentiesystematiek

Aan de raad,

Sinds 1 januari 2004 werken de Groningse corporaties met het huidige Woonruimteverdeelsysteem. Kortweg komt het erop neer dat in dit systeem de vrije keus voor een ieder en de daarbij behorende transparantie één van de speerpunten van dit systeem is. Elk half jaar wordt geëvalueerd hoe de woonruimteverdeling verloopt. Separaat ontvangt u een rapportage waarin aan de hand van deze evaluaties de woonruimte de afgelopen jaren is verdeeld..

Een belangrijk aandachtspunt is de urgentiebepaling. Uit de evaluatie blijkt dat, zij het in beperkte mate, regulier woningzoekenden met heel veel punten, soms niet aan bod komen omdat urgenten altijd boven regulier woningzoekenden eindigen. In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om op een andere wijze met urgenten om te gaan, zoals al reeds is aangekondigd in de intentieovereenkomst Lokaal Akkoord. Hiervoor dient de huisvestingsverordening gewijzigd te worden.

In het huidige woonruimteverdeelsysteem wordt bij woningtoekenning de volgende volgorde gehanteerd:

- kwetsbare personen verkrijgen altijd via bemiddeling een woning (inclusief de daarbij behorende hulpverlening);
- wijkvernieuwingsurgenten komen daarna altijd als eerste voor een woning in aanmerking als ze zelf via de media reageren;
- vervolgens (sociaal) urgenten;
- en tot slot de regulier woningzoekenden

Dit voorstel richt zich dus op de (sociaal) urgenten. De wijkvernieuwingsurgenten worden bewust niet in dit voorstel meegenomen. Wijkvernieuwing is een belangrijk speerpunt binnen de gemeente Groningen. Samen met de corporaties werken we aan gevarieerde, duurzame en leefbare wijken. Mensen die gedwongen moeten verhuizen wegens de wijkvernieuwing, dienen op een zorgvuldige wijze aan een andere woning te kunnen komen. Jaarlijkse wordt het Sociaal Plan geëvalueerd. In het Sociaal Plan staat beschreven wat de rechten zijn van mensen die

Raadsvoorstel - Wijziging urgentiesystematiek

moeten verhuizen met oog op de wijkvernieuwing. Uit de evaluaties blijkt dat de meeste bewoners tevreden zijn met het Sociaal Plan en dat er geen redenen zijn om dit Sociaal Plan te wijzigen.

Anders is de situatie voor de (sociaal) urgenten. Van het grootste belang is dat deze groep mensen snel een woning kan vinden. Op dit moment werkt de systematiek voor de urgenten als volgt. Allereerst dient men een urgentie-aanvraag in te dienen bij de selectiecommissie van de Groningse corporaties. Deze beoordeelt of iemand daadwerkelijk urgent is. Wordt de urgentie toegekend, dan kan de betreffende persoon gedurende 6 maanden gebruik maken van de urgentiepositie. In principe dient de urgent zelf via de media te reageren op een woning. Als de urgent op een woning reageert, dan eindigt deze altijd achter een eventuele wijkvernieuwingsurgent en altijd vóór een regulier woningzoekende. Als er meerdere urgenten reageren op dezelfde woning, dan wordt de volgorde bepaald door de lengte van de urgentieduur. De urgent mag slechts één keer een woning weigeren. Wordt de tweede woning zonder gegronde reden geweigerd, dan vervalt de urgentie.

In de praktijk blijkt dat circa 90% van de urgenten binnen drie maanden een woning vindt. De overige 10% maakt vaak geen gebruik van de urgentiestatus. Slechts een zeer beperkt aantal urgenten vindt niet binnen drie maanden een woning. Het grootste bezwaar van het huidige systeem is dat urgenten altijd boven regulier woningzoekenden eindigen, ook al heeft de regulier woningzoekende bijvoorbeeld meer dan 15 wachtjaren. Daarom stellen we voor om de urgentiesystematiek als volgt aan te passen.

Nieuwe regeling

Uitgangspunt is en blijft dat de urgent zo snel mogelijk een woning vindt, want daarom heeft iemand een urgentiestatus. Zoals gezegd leert de ervaring dat vrijwel alle urgenten binnen drie maanden een woning vinden. Daarom wordt voorgesteld om de urgentieduur te verkorten van zes naar drie maanden. Dit betekent dus ook dat de corporaties binnen deze drie maanden een urgent een zeer goede kans op een woning moeten kunnen bieden. Uiteraard wordt dit nadrukkelijk gemonitord. Mocht een urgent ondanks diverse inspanningen niet binnen drie maanden een woning kunnen vinden, dan kunnen de corporaties altijd nog via bemiddeling proberen een woning te vinden.

De tweede belangrijke wijziging is dat de urgent niet altijd boven een regulier woningzoekende eindigt. Voorgesteld wordt om een urgent aan te vullen tot een maximaal aantal punten. Dit puntenaantal moet dusdanig hoog zijn dat een woning ook echt binnen drie maanden te vinden is. Om dit puntenaantal snel aan te kunnen passen (om adequaat te kunnen reageren op onverwachte veranderingen op de woningmarkt) stellen we voor om het college van B&W via nader uit te werken regels het maximaal aantal punten te laten vaststellen. Via de halfjaarlijkse rapportage van de woonruimteverdeling wordt goed gemonitord wat de maximaal aan te vullen punten moet zijn. Uitgangspunt is dus dat een urgent binnen drie maanden een goede woonruimte moet kunnen vinden. Ook wordt ingezet op een dusdanig aantal punten dat het niet te vaak moet worden aangepast, dit om duidelijkheid naar de urgenten te kunnen scheppen. Een urgent dient in principe via de media te reageren. Om de situatie zo transparant mogelijk te maken, mag een urgent onbeperkt woningen weigeren, net als een regulier woningzoekende.

Als voorbeeld:

Stel dat het maximum aantal punten voor een urgent op 100 is gesteld. Als iemand urgentie aanvraagt met minder dan 100 punten, bijvoorbeeld 20 punten, dan krijgt hij gedurende drie maanden een aanvulling tot maximaal 100 punten. Gedurende deze drie maanden kan de urgent, net als elke andere woningzoekende, elke twee weken op maximaal drie woningen reageren. Na

Raadsvoorstel - Wijziging urgentiesystematiek

drie maanden heeft de urgent 103 punten, omdat er elke wachtmaand 1 punt bij komt. Heeft de urgent in deze periode geen woning gevonden, dan vervalt in principe de urgentie, waardoor de persoon in kwestie terugvalt naar 23 punten.

Overgangsregeling

Er zal gedurende maximaal een half jaar een groep urgenten blijven die in een overgangssituatie zit. Oftewel, deze personen hebben een urgentie-aanvraag ingediend op het moment dat de Huisvestingsverordening 2003 nog in werking is, de urgentiestatus loopt door op het moment dat de Huisvestingsverordening 2006 van kracht is. Aangezien er de nodige technische en praktische bezwaren kleven aan twee verschillende urgentiestatussen, gaan we daar op de volgende manier mee om. De urgenten in de overgangssituatie valt voor een groot deel in het nieuwe systeem. Dit heeft als nadeel dat een urgent niet meer standaard boven een regulier woningzoekende eindigt, maar als voordeel dat in het nieuwe systeem onbeperkt geweigerd kan worden, ofwel men kan gedurende de urgentieperiode op zoek naar een woning waar men zich thuis bij voelt. Om de urgenten in de overgangssituatie tegemoet te komen, krijgen zij gedurende de overgangssituatie geen drie (zoals in de nieuwe situatie) maar zes maanden urgentie. Naar verwachting zal dit geen grote bezwaren opleveren bij de 'overgangsurgenten'. Mocht dit wel zo zijn, dan zullen de corporaties deze bezwaren zeer serieus oppakken en per situatie zoeken naar de beste oplossing.

Technische wijzigingen verordening

Met de wijziging van de urgentiesystematiek, wordt de verordening tegelijkertijd ook aangepast op een aantal andere punten. Het betreft met name technische veranderingen die geen inhoudelijke consequenties hebben. In een bijgevoegde notitie zijn alle aanpassingen van de verordening aangegeven, inclusief de technische aanpassingen. Eén van de technische aanpassingen willen we op deze plek toelichten. Het betreft de aanpassing van artikel 8 lid 4. Hierin stond dat een van de factoren op basis waarvan urgentie kan worden verleend, de volgende is: 'echtscheiding of verbroken relatie, waarbij minderjarige kinderen in het geding zijn en, op basis van een voorlopige voorziening, de rechter het opeisen van het huis heeft afgewezen'. In de praktijk blijkt dat een uitspraak van de rechter vaak dusdanig lang op zich laat wachten, dat bij echtscheiding waar kinderen in het geding zijn vaak wordt teruggegrepen op het verlenen van urgentie op basis van de sociale indicatie. Hiermee maken we de verordening simpeler en vooral beter werkbaar.

De raad besluit:

- I. de Huisvestingsverordening 2003 in te trekken
- II. de Huisvestingsverordening 2006 vast te stellen.



VERORDENING

Raadsvoorstel - Wijziging urgentiesystematiek

Huisvestingsverordening 2003 gemeente Groningen.....ROEZ

Raadsvoorstel - Wijziging urgentiesystematiek

HUISTESTINGSVERORDENING 2006 GEMEENTE GRONINGEN

Vastgesteld bij raadsbesluit van

Datum bekendmaking:

Datum inwerkingtreding:

HOOFDSTUK I BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. het college : het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen.
- b. de wet : de Huisvestingswet;
- c. het besluit : het Huisvestingsbesluit;
- d. bemiddeling : het aanbod door een woningcorporatie in de gemeente Groningen van een passende woning;
- e. eigenaar : het bepaalde daaromtrent in artikel 1, lid 2, van de wet;
- f. de Gezamenlijke Corporaties : toegelaten instellingen gevestigd te Groningen: Christelijke Woningstichting Patrimonium, IN, Nijestee, Woonstade Hoogkerk-Noorddijk en Stichting De Huismeesters;
- g. huishouden : een alleenstaande dan wel twee of meer personen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
- h. huisvestingsvergunning : de vergunning als bedoeld in artikel 7 van de wet;
- i. huurprijs : het daaromtrent in artikel 1, sub 1, onder f, van de wet bepaalde;
- j. huurprijsgrens : het daaromtrent in artikel 6, lid 3, van de wet bepaalde;
- k. ingezetene : degene, die in het bevolkingsregister van de gemeente Groningen is opgenomen;
- l. inkomen : het gezamenlijk belastbaar inkomen van het huishouden, met uitzondering van inkomens van inwonende kinderen, jonger dan 27 jaar;
- m. uitgezet huishouden : huishouden dat conform de nota Uitgezette Huishoudens van december 1999 door een gerechtelijke uitspraak uit diens woning in de stad Groningen is gezet;
- n. onttrekken aan de bestemming : het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden;
- o. onttrekkingsvergunning : de vergunning als bedoeld in artikel 30 van de wet;
- p. onzelfstandige woonruimte : woonruimte, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- q. passendheid : indien de bemiddeling voldoet aan de criteria van artikel 7 en ingeval van urgentie;
- r. splitsingsvergunning : de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de wet;
- s. standplaats : het bepaalde daaromtrent in artikel 1, eerste lid, onderdeel h, van de Woningwet
- t. urgent : het bepaalde daaromtrent in artikel 8 van deze verordening;
- u. verblijfsruimte : één verblijfsruimte als bedoeld in artikel 100, lid 4, van het Bouwbesluit;
- v. woningruil : het door twee of meer partijen in gebruik nemen van elkaars woning, met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning;

Huisvestingsverordening 2003 gemeente Groningen.....ROEZ

Raadsvoorstel - Wijziging urgentiesystematiek

- w. woningzoekende : het huishouden dat in het register als bedoeld in artikel 3, lid 1, is ingeschreven;
- x. woonplaats : de gemeente, waar men is opgenomen in het bevolkingsregister;
- y. woonruimte : het bepaalde daaromtrent in artikel 1, sub 1b, van de wet;
- z. woonwagen : het bepaalde daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub e, van de Woningwet.

HOOFDSTUK II ALGEMEEN

Artikel 2

1. Het bepaalde in hoofdstuk III van deze verordening is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimten met een huurprijs beneden € 306,30 (prijsspeil 1 juli 1997; jaarlijks te verhogen met het gemiddelde huurverhogingspercentage in de gemeente Groningen) als ook op ouderencplexen met voorzieningen tot aan de huurprijsgrens, in eigendom bij een in de gemeente Groningen werkzame instelling die is toegelaten krachtens artikel 70 of 72 van de Woningwet (Stbl. 1991, nr. 439). Uitzondering daarop vormen de woningen van de Algemene Nederlandse Woningstichting en Woonzorg Nederland, voorzover niet in beheer bij de Professor Heijmansstichting.
2. Het bepaalde in Hoofdstuk IV van deze verordening is van toepassing op de in de gemeente Groningen gerealiseerde en nog te realiseren standplaatsen voor woonwagens en op de nog te realiseren woningen die worden gebouwd in plaats van standplaatsen en die specifiek zijn bestemd voor voormalige en huidige woonwagenebewoners.
3. Het bepaalde in hoofdstuk V is van toepassing op:
 - a. in het geval van onttrekking en samenvoeging: alle woonruimte;
 - b. in geval van omzetting van woonruimte: woonruimten met of geschikt te maken voor vier of meer verblijfsruimten, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) aan drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) onzelfstandige woonruimte wordt verschaft (hebben).
4. Indien met één of meer toegelaten instellingen een overeenkomst als bedoeld in artikel 4 van de Huisvestingswet is gesloten, blijven de bepalingen als bedoeld in artikel 2 lid 1, artikel 7, artikel 9, artikel 10, artikel 11 en artikel 12 van deze verordening ten aanzien van deze instellingen buiten toepassing.
5. De toegelaten instellingen mogen taken, voortvloeiend uit deze verordening, onder hun verantwoordelijkheid door een derde laten uitvoeren.

HOOFDSTUK III-A ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Artikel 3

1. De Gezamenlijke Corporaties dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden.
2. In dat register wordt op hun verzoek iedere woningzoekende ingeschreven. Bij het aanbieden van een huurcontract wordt gecontroleerd of het huishouden over de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfstitel in Nederland beschikt en tenminste een der leden de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt.
3. De Gezamenlijke Corporaties kunnen van de in het vorige lid gestelde leeftijdsgrens afwijken, indien het personen betreft, die in zodanige omstandigheden verkeren, dat inschrijving reeds op jongere leeftijd noodzakelijk is.
4. De Gezamenlijke Corporaties kunnen het verzoek als bedoeld in lid 2 weigeren, indien:
 - a. het een uitgezet huishouden betreft dat binnen een periode van vijf jaar na uitzetting voor een tweede maal door een gerechtelijke uitspraak uit een woning in Groningen is gezet;
 - b. het een uitgezet huishouden betreft dat is uitgezet om reden van zeer ernstige inbreuk

Huisvestingsverordening 2003 gemeente Groningen.....ROEZ

Raadsvoorstel - Wijziging urgentiesystematiek

op het woongenot van omwonenden, ernstig rekening moet worden gehouden met herhaling en gebleken is dat, gegeven het risico van herhaling, binnen het corporatiebestand geen zodanige woonruimte beschikbaar is of komt dat verdere inbreuk op het woongenot van omwonenden voorkomen kan worden.

- c. de weigering van het verzoek bestrijkt een periode van maximaal 5 jaar, gerekend vanaf de laatste datum van uitzetting.
5. Het besluit tot weigering van een verzoek als bedoeld in lid 2, wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de betrokkene en is met redenen omkleed.

Artikel 4

1. De inschrijving geschiedt door het volledig en naar waarheid invullen van een daartoe door of namens de Gezamenlijke Corporaties via het internet beschikbaar gesteld digitaal inschrijfformulier.
2. Indien wordt voldaan aan artikel 3, lid 2, en geen toepassing is gegeven aan artikel 3, lid 4, gaan de Gezamenlijke Corporaties onverwijld over tot inschrijving van de naam van de verzoeker in het register als bedoeld in artikel 3, lid 1 en bevestigen dit per elektronische of papieren post. Dit bewijs vermeldt in ieder geval de datum van inschrijving.
3. De inschrijving is gerekend vanaf de dag, waarop deze plaatsvond, geldig tot een jaar na afloop van de maand van inschrijving. Tenminste vier weken voor het verstrijken van de geldigheidsduur van de inschrijving zenden de Gezamenlijke Corporaties de woningzoekende een bericht tot verlenging daarvan. De woningzoekende dient voor het verstrijken van de geldigheidsduur van de inschrijving daarop te reageren.

Artikel 5

1. De Gezamenlijke Corporaties halen de naam van de woningzoekende in het register, als bedoeld in artikel 3 door, indien:
 - a. na inschrijving door de woningzoekende in de gemeente Groningen een corporatiewoning is betrokken;
 - b. is gebleken dat de woningzoekende geen prijs stelt op handhaving van deze inschrijving, hetgeen mede kan blijken uit het niet voldoen aan het in artikel 4, lid 3, in deze verordening gestelde;
 - c. de woningzoekende opzettelijk onjuiste gegevens verstrekt of voor vergunningverlening van belang zijnde verandering in die gegevens nalaat door te geven;
 - d. het een uitgezet huishouden betreft dat na uitzetting binnen een periode van vijf jaar voor een tweede maal door een gerechtelijke uitspraak uit een woning in Groningen is gezet;
 - e. het een uitgezet huishouden betreft dat is uitgezet om reden van zeer ernstige inbreuk op het woongenot van omwonenden, ernstig rekening moet worden gehouden met herhaling en gebleken is dat, gegeven het risico van herhaling, binnen het corporatiebestand geen zodanige woonruimte beschikbaar is of komt dat verdere inbreuk op het woongenot van omwonenden voorkomen kan worden.
2. Een besluit tot doorhaling van de naam van de woningzoekende wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de betrokkene en is met redenen omkleed.

HOOFDSTUK III-B WACHTLIJST, URGENTIE, BEMIDDELING EN VOORDRACHT

Artikel 6

1. Woningzoekenden worden geregistreerd op volgorde van aantal punten.
2. Voorzover een woningzoekend huishouden bestaat uit twee of meer personen, wordt de hoeveelheid punten bepaald door de langste inschrijfduur te combineren met de langste woonduur of eventueel urgentiepunten als dit verenigbaar is met reden van urgentietoekenning.

Huisvestingsverordening 2003 gemeente Groningen.....ROEZ

Raadsvoorstel - Wijziging urgentiesystematiek

3. Indien het huishouden van een woningzoekende bestaat uit twee of meer personen, wordt bij splitsing als inschrijfdatum gerekend de datum waarop de personen zich laatstelijk als woningzoekend lieten registreren of bijschrijven.

Artikel 7

1. De toewijzing vindt plaats aan het huishouden dat zijn belangstelling voor de vrijgekomen woonruimte kenbaar heeft gemaakt en beschikt over de meeste punten.
2. Het aantal punten wordt bepaald door:
 - a. een punt voor elke maand tussen de datum van inschrijving en de rekendatum. Deze punten worden afgerond op één decimaal;
 - b. een halve punt voor elke maand tussen de ingangsdatum van een huurcontract in een corporatiewoning van een van de Gezamenlijke Corporaties (voorzover het een woning betreft met een huur onder de huurprijsgrens) en de rekendatum. Ook deze punten worden afgerond op één decimaal;
 - c. punten verkregen door urgentieaanvulling.
3. Per wijk en woningtype wordt een lijst bijgehouden van gegadigden voor een woning die zich daartoe bij de betreffende woningcorporatie hebben gemeld.
4. Het college kan van het bepaalde in het eerste lid afwijken ten behoeve van bepaalde woningzoekenden.

Artikel 8

1. Woningzoekenden kunnen bij de Gezamenlijke Corporaties schriftelijk of mondeling een urgentie aanvragen.
2. Er is sprake van urgentie als een huishouden in een zodanige noodsituatie verkeert dat verhuizen op zeer korte termijn noodzakelijk is. De situatie kenmerkt zich door een plotseling karakter. Betrokkenen dienen daarbij aannemelijk te maken zelf niet in staat te zijn binnen drie maanden andere, gezien het probleem, geschikte woonruimte te vinden.
3.
 - a. Alleen huishoudens die op grond van hun inkomen en de BBSH-normen tot de doelgroep van beleid horen, kunnen een urgentie verkrijgen;
 - b. Alleen huishoudens die inwoner zijn van de gemeente Groningen, ten tijde van de eerste tekenen van de omstandigheden die aanleiding kunnen geven tot toekenning, kunnen urgentie verkrijgen;
 - c. Huishoudens buiten de gemeente Groningen komen slechts in aanmerking voor urgentie indien de voorzieningen waarop de urgentie betrekking heeft, uitsluitend in de gemeente Groningen beschikbaar zijn.
4. Urgentie kan verleend worden op basis van de volgende factoren:
 - a. sociale indicatie;
 - b. medische redenen;
 - c. ingeval van een aantoonbare calamiteit. Dit geldt niet voor bewoners van onzelfstandige woonruimte.
5. De verleende urgentie houdt in dat verzoeker een aanvulling tot een maximaal, door het college te bepalen, aantal punten krijgt.
6. De urgentieaanvulling is drie maanden geldig.

Artikel 9

Vervallen

HOOFDSTUK III-C VERLENING VAN DE HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel 10

1. Het is verboden om zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 2, in gebruik te geven of te nemen voor bewoning.
2. De aanvraag van de huisvestingsvergunning geschiedt door middel van een voordracht van de eigenaar.

Huisvestingsverordening 2003 gemeente Groningen.....ROEZ

Raadsvoorstel - Wijziging urgentiesystematiek

3. De beslissing op de aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt binnen 10 dagen na het tijdstip van de indiening van de aanvraag genomen en schriftelijk ter kennis van de eigenaar van de woonruimte gebracht.
4. De huisvestingsvergunning vermeldt in elk geval:
 - a. de woning waarop zij betrekking heeft; en
 - b. de naam (namen) van degene(n), die als vergunninghouder worden aangemerkt.

Artikel 11

Het college verleent de huisvestingsvergunning indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 7.

HOOFDSTUK III-D INTREKKING VAN DE HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel 12

1. Het college kan een huisvestingsvergunning intrekken indien:
 - a. de woningzoekende de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen een maand na verlening in gebruik heeft genomen;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de woningzoekende verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
2. Een besluit tot intrekking wordt steeds schriftelijk ter kennis van de woningzoekende gebracht en is met redenen omkleed.

HOOFDSTUK IV STANDPLAATSEN VOOR EEN WOONWAGEN

Artikel 13 Verbodsbepalingen

1. Het is verboden zonder vergunning van het college met een woonwagen een standplaats in gebruik te nemen of bezet te houden.
2. Het is verboden een standplaats in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 14 Inschrijving

1. Het verzoek tot inschrijving geschiedt door indiening van een daartoe door het college verkrijgbaar te stellen en door de aanvrager volledig en naar waarheid in te vullen formulier.
2. De aanvrager verstrekt bij het indienen van de aanvraag aan het college de volgende gegevens:
 - a. de naam, burgerlijke staat en personalia van de aanvrager en diegene dit tot het huishouden behoren;
 - b. het adres van herkomst;
 - c. het inkomen;
 - d. nationaliteit of verblijfstitel.
3. De standplaatszoekende stelt het college onverwijld in kennis van wijzigingen in de hem bij inschrijving gevraagde gegevens.

Artikel 15 Voorwaarden voor inschrijving

1. Het college gaat over tot inschrijving indien:
 - b. een aanvraagformulier volledig is ingevuld;
 - c. de aanvrager een Nederlandse nationaliteit bezit of een geldige verblijfstitel heeft en tenminste de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt.
2. Het college kan van de in het vorige lid gestelde leeftijdsgrens afwijken, indien het personen betreft, die in zodanige omstandigheden verkeren, dat inschrijving reeds op jongere leeftijd noodzakelijk is.
3. Als datum van inschrijving geldt de datum van ontvangst van het aanvraagformulier.
4. De kandidaat zal worden geplaatst op een wachtlijst.

Huisvestingsverordening 2003 gemeente Groningen.....ROEZ

Raadsvoorstel - Wijziging urgentiesystematiek

Artikel 16 Vervallen van de inschrijving

1. De inschrijving als gegadigde voor een standplaats van een woonwagen vervalt:
 - a. indien de ingeschrevene andere woonruimte - zoals een andere standplaats, een woning of een ligplaats - accepteert;
 - b. bij overlijden van de ingeschrevene;
 - c. redelijkerwijs mag worden verondersteld dat de standplaatszoekende geen prijs stelt op handhaving van deze inschrijving;
 - d. de standplaatszoekende opzettelijk onjuiste gegevens verstrekt of voor vergunningverlening van belang zijnde verandering in die gegevens nalaat door te geven;
 - e. driemaal een aangeboden standplaats heeft geweigerd.
2. Het college kan van het bepaalde in het vorige lid onder punt a afwijken, indien het gaat om een tijdelijke herhuisvesting in verband met herstructurering.

Artikel 17 Wachtlijst

1. Het college legt een wachtlijst aan, waarop standplaatszoekenden worden geregistreerd op volgorde van de datum van inschrijving.
2. Wanneer kandidaten kunnen aantonen dat zij op 1 maart 1999, tenminste 1 jaar, in een woonwagen op een standplaats op 'de Kring' woonden of hebben gewoond, en tevens voldoen aan het gestelde in artikel 15, wordt hun naam bovenaan vermeld op de wachtlijst, met dien verstande dat diegenen die zich ingeschreven hebben voor inwerkingtreding van deze verordening voorgaan.
3. Het college kan met redenen omkleed afwijken van het bepaalde in lid 2.

Artikel 18 Urgentie

Het college kan op grond van het gestelde in artikel 8, sub 1 tot en met 4, urgentie verlenen.

Artikel 19 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag van de huisvestingsvergunning geschiedt op een daartoe door het college vast te stellen wijze.
2. De beslissing op de aanvraag van de huisvestingsvergunning wordt binnen 10 werkdagen na het indienen genomen en schriftelijk ter kennis van de kandidaat gebracht.

Artikel 20 Verlenen van de vergunning

1. Een huisvestingsvergunning wordt verleend voor een onbepaalde periode, is persoonsgebonden en niet overdraagbaar. Daarnaast vermeldt de huisvestingsvergunning in elk geval:
 - a. de standplaats waarop zij betrekking heeft;
 - b. de naam (namen) van degene(n), die als vergunninghouder worden aangemerkt.
2. Het college verleent de huisvestingsvergunning aan de kandidaat met de hoogste wachttijd, met inachtneming van het gestelde in artikel 22.

Artikel 21 Intrekken Huisvestingsvergunning

Het college kan een huisvestingsvergunning intrekken indien:

- a. De vergunninghouder de erin vermelde standplaats niet binnen een maand in gebruik heeft genomen;
- b. De vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 22 Toewijzing

1. Het college wijst een standplaats uitsluitend toe aan een standplaatszoekende die staat ingeschreven op de in artikel 17 genoemde wachtlijst.
2. Het college wijst een standplaats toe op volgorde van de datum van inschrijving op de wachtlijst, met dien verstande dat:

Huisvestingsverordening 2003 gemeente Groningen.....ROEZ

Raadsvoorstel - Wijziging urgentiesystematiek

- a. als eerste voor een standplaats in aanmerking komt de standplaatszoekende die op 1 maart 1999 ten minste 1 jaar op het regionaal centrum 'De Kring' te Groningen heeft gewoond, daarna;
 - b. de standplaatszoekende die bloed- of aanverwant is in de eerste graad (neergaande lijn) van de onder a genoemde standplaatszoekende en die op 1 januari 2000 18 jaar of ouder is en op 1 maart 1999 stond ingeschreven in de bevolkingsadministratie van de gemeente Groningen, daarna;
 - c. de standplaatszoekende die rechtsgeldig in een woonwageng op een standplaats in de gemeente Groningen woont of heeft gewoond, daarna;
 - d. de standplaatszoekende die kan aantonen dat hij rechtsgeldig buiten de gemeente Groningen in een woonwageng op een standplaats woont of heeft gewoond, daarna;
 - e. de overige standplaatszoekende.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid, wordt afgezien van toewijzing indien de aanvrager niet kan voorzien in een woonwageng.
 4. In afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid, komen urgenten als eerste in aanmerking voor een standplaats.

Artikel 23

Vervallen.

HOOFDSTUK V-A ONTTREKKING, SAMENVOEGING EN SPLITSING

Artikel 24

Het is verboden om zonder een onttrekkingsvergunning van het college een woonruimte, aangewezen in artikel 2, lid 3.

- a. geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;
- b. met andere woonruimte samen te voegen;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Artikel 25

1. Het college kan bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
2. Bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de praktijkuitoefening door officieel erkende medici of para-medici wint het college steeds het advies in van de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen.

Artikel 26

Het college kan aan de onttrekkingsvergunning onder meer de volgende voorschriften verbinden:

- a. bij het omzetten in onzelfstandige woonruimte dient binnen 6 maanden na het verlenen van de onttrekkingsvergunning te worden voldaan aan de bepalingen van hoofdstuk 7a van de Bouwverordening van de gemeente Groningen (kamerverhuurpanden);
- b. het college kan een vergunning verlenen voor tijdelijke onttrekking, samenvoeging of omzetting.

Artikel 27

1. Het college verleent de onttrekkingsvergunning, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.
2. Het college kan de vergunning weigeren indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de onttrekkingsvergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de

Huisvestingsverordening 2003 gemeente Groningen.....ROEZ

Raadsvoorstel - Wijziging urgentiesystematiek

woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 28

1. Het college kan een verleende onttrekkingsvergunning intrekken of wijzigen, indien:
 - a. ter verkrijging daarvan onjuiste dan wel onvolledige gegevens zijn verstrekt;
 - b. de daaraan verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn nagekomen;
 - c. niet binnen 6 maanden nadat deze is verleend is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging om omzetting;
 - d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning zou leiden tot een ernstige verstoring van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft.
2. De termijn waarbinnen daarvan gebruik moet worden gemaakt, kan éénmaal met ten hoogste 6 maanden worden verlengd.

HOOFDSTUK V-B SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Artikel 29

Het bepaalde in dit sub-hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op gebouwen, bevattende woonruimte, die tenminste 15 jaar voor het passeren van de, op die gebouwen van toepassing zijnde, akte van splitsing tot stand zijn gekomen.

Artikel 30

1. Het is zonder splitsingvergunning van het college verboden een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 29 te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en derde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 31

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 4:2 van de Algemene wet bestuursrecht dienen bij een aanvraag om een splitsingsvergunning de volgende bescheiden te worden overgelegd:

een splitsingsplan dat bestaat uit een bouwkundige tekening op schaal 1 op 100 die moet bevatten:

 - Een schets van de indeling in de vorm van alle plattegronden.
 - Een schets van de met de splitsing gewenste eigendomswijziging, waarbij ook horen open erven, tuinen en bergingen.
 - Schets van de omgeving volgens het kadaster, niet kleiner dan 1 op 1000.
2. Het college stelt de bewoners van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft, zo spoedig mogelijk schriftelijke in kennis van de aanvraag. Deze kennisgeving bevat informatie over de procedure van de aanvraag en wijst de bewoners op de mogelijkheid hun zienswijze met betrekking tot de aanvraag aan het college kenbaar te maken.

Artikel 32

1. het college weigert een splitsingsvergunning, indien:
 - a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet; en
 - b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.

Huisvestingsverordening 2003 gemeente Groningen.....ROEZ

Raadsvoorstel - Wijziging urgentiesystematiek

2. Van gebreken als bedoeld in het vorige lid is in ieder geval sprake indien:
 - a. het college ingevolge de Woningwet een aanschrijving hebben gedaan en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd;
 - b. het gebouw, waarop de aanvraag om een splitsingsvergunning betrekking heeft, een of meer woonruimten bevat, die ingevolge de Woningwet onbewoonbaar zijn verklaard.

Artikel 33

1. Het college kan de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de gebreken, als bedoeld in artikel 32, lid 1, met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
2. Indien het college de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, wordt de vergunning verleend.

Artikel 34

Het college kan een splitsingsvergunning intrekken, indien:

- a. ter verkrijging daarvan onjuiste dan wel onvolledige gegevens zijn verstrekt;
- b. niet binnen een jaar nadat de splitsingsvergunning is verleend, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;

HOOFDSTUK VI OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 35

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen ambtenaren.

Artikel 36

1. Het college kan de uitvoering van deze Verordening opdragen aan de algemeen directeur van de dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken.
2. De algemeen directeur van de dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken kan de uitvoering van deze verordening in ondermandaat opdragen aan de Gezamenlijke Corporaties.

Artikel 37

1. Degene, die op grond van deze verordening gegevens aan het college heeft verstrekt, heeft het recht deze gegevens in te zien.
2. Indien de betrokkene onjuistheden, dan wel onvolledigheid in de ter inzage gelegde gegevens aantoot, herstelt het college de onjuistheid of onvolledigheid.

Artikel 38

1. het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de kandidaat af te wijken van deze verordening.

Raadsvoorstel - Wijziging urgentiesystematiek

-
2. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet, beslist het college, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de doelmatige verdeling van de beschikbare woningen over de bevolking.

Huisvestingsverordening 2003 gemeente Groningen.....ROEZ

Raadsvoorstel - Wijziging urgentiesystematiek

HOOFDSTUK VII OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 39

1. Op een aanvraag voor een huisvestingsvergunning, inschrijving of toestemming anderszins, die is ingediend voor het tijdstip waarop deze verordening van kracht wordt en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de huisvestingsverordening van toepassing, zoals deze luiden voor het van kracht worden van deze verordening, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de bepalingen van deze verordening worden toegepast.
De voor de inwerkingtreding van deze verordening door standplaatszoekenden ingediende aanvragen voor een huisvestingsvergunning, welke tevens waren aan te merken als verzoeken tot inschrijving in de wachtlijst van standplaatszoekenden, worden geacht inschrijvingen te zijn in de wachtlijst als bedoeld in artikel 17.
2. De voor de inwerkingtreding van deze verordening door woningzoekenden ingediende aanvragen voor een huisvestingsvergunning, welke tevens waren aan te merken als verzoeken tot inschrijving in het register van woningzoekenden, worden geacht inschrijvingen te zijn in het register als bedoeld in artikel 3 van deze verordening.
3. Verzoeken om urgentieverhoging, gedaan voor de inwerkingtreding van deze verordening, worden beoordeeld aan de hand van de voor de woningzoekende meest gunstige regeling.

Artikel 40

1. Deze verordening treedt in werking op 1 februari 2007.
2. Bij de in lid 1 genoemde inwerkingtreding vervalt de 'Huisvestingsverordening 2003 gemeente Groningen', zoals laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 25 januari 2006, nr. 6j, bekendgemaakt 1 februari 2006, in werking getreden 2 februari 2006.

Raadsvoorstel - Wijziging Bouwverordening 2004

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 6 december 2006

onderwerp: Wijziging Bouwverordening 2004

Aan de raad,

Verordening tot wijziging van de Groninger Bouwverordening 2004

In een eerdere versie van de Groninger bouwverordening was het college bevoegd om bij nadere regeling vast te stellen hoe de benoeming van de welstandsleden plaats moest vinden. Door een onachtzaamheid is dit bij de verwerking van een modelbesluit van de VNG in 2002 ongedaan gemaakt. Sinds dit raadsbesluit van 18 december 2002 is als gevolg daarvan uw raad bevoegd om leden van de welstandscommissie te benoemen en is de bevoegdheid van het college om een nadere regeling vast te stellen uit de verordening verdwenen.

Ondertekening directeur(en)

	Paraaf	Datum		Paraaf	Datum		Paraaf	Datum
Voorstel voor agendering (directiesecretaris)	<input type="checkbox"/>	conform	<input type="checkbox"/>	discussie				
B en W besluit			Besluit		Datum		Nummer	
gemeentesecretaris		Paraaf			Datum			
<input type="checkbox"/> conform <input type="checkbox"/> discussie					Datum			
burgemeester		Paraaf			Datum			
wethouder(s)		Paraaf			Datum			
Raadsvoorstel		Datum			Num- mer			
Afgehandeld en naar archief		Paraaf			Datum		Classificatienr.	

Raadsvoorstel - Wijziging Bouwverordening 2004

Vervolg besluitnota

Om dit te herstellen wordt voorgesteld om ons college weer bevoegd te maken om de leden te benoemen. Eventueel kunnen wij via mandaat het benoemen lager in de organisatie neerleggen, bijvoorbeeld door de algemeen directeur van de dienst RO/EZ. Daarnaast wordt voorgesteld om ons college weer bevoegd te maken een nadere regeling (reglement van orde genoemd) vast te stellen omtrent samenstelling, benoeming, werkwijze van de welstandscommissie. Hiervoor is de verordening tot wijziging van de Groninger Bouwverordening 2004 opgesteld, welke als bijlage is toegevoegd. Zodra uw raad deze verordening heeft vastgesteld, zal het college op grond van de nieuw verworven bevoegdheid het Reglement van orde van de Welstands- en Monumentencommissie vaststellen. Dit nieuwe reglement is besproken en goedgekeurd door de huidige Welstands- en Monumentencommissie.

Door de wijziging wat betreft benoeming komt de benoeming van leden van de welstandscommissie in dezelfde hand als de benoeming van leden van de Monumentencommissie (artikel 1, onder g van de Monumentenverordening 2006). Dit voorstel lijkt ook meer in lijn te zijn met de bevoegdheidsverdeling zoals die voortvloeit uit de dualisering. Uw raad is bevoegd te beslissen over de hoofdlijnen van het beleid, in dit geval de welstandsnota. Ons college is verantwoordelijk voor de uitvoering, in dit geval de benoeming van de leden van de Welstands- en Monumentencommissie.

Tot slot is er in de als bijlage opgenomen verordening tot wijziging van de Groninger Bouwverordening 2004 nog een aantal meer redactionele wijzigingen opgenomen. Ten eerste is in afwachting van de inwerkingtreding van de welstandsnota nog een oude regeling -welstandstoetsing zonder welstandsnota- (tijdelijk) in de Groninger bouwverordening 2004 blijven staan. Deze kan nu vervallen. Ten tweede is een spel-fout in artikel 9.7 verbeterd. Ten derde zijn de verwijzingen naar het opnemen van het Reglement van orde als bijlage 9 bij de bouwverordening in de artikelen 9.3 en 9.6 geschrapt.

Voorstel

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor als volgt te besluiten:

1. De verordening tot wijziging van de Groninger Bouwverordening 2004 vast te stellen.

Verordening tot wijziging van de Groninger Bouwverordening 2004

Artikel I

Artikel 9.1 van de Groninger Bouwverordening 2004 komt te luiden:

“Artikel 9.1 De advisering door de welstandscommissie

De welstandscommissie adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor vergunningplichtige bouwwerken als bedoeld in artikel 44, eerste lid onder d van de Woningwet. De welstandscommissie baseert haar advies op de welstandsnota.”

Artikel II

Z.12.0001.04

- 2 -

Raadsvoorstel - Wijziging Bouwverordening 2004

Vervolg besluitnota

Artikel 9.3 van de Groninger Bouwverordening 2004 komt te luiden:

“Artikel 9.3 Benoeming en zittingsduur

1. Het college benoemt de leden en een voorzitter van de welstandscommissie.
2. De leden van de welstandscommissie kunnen ten hoogste voor een termijn van drie jaar worden benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd voor een periode van ten hoogste drie jaar.
3. Het college stelt een reglement van orde van de welstandscommissie vast omtrent de nadere benoemingsprocedures, samenstelling en werkwijze van de welstandscommissie, alsmede de overige taken die aan de welstandscommissie worden opgedragen, binnen het gestelde in de voorgaande leden.
4. De secretaris van de commissie wordt door het college benoemd of aangewezen door een, via een contract, aangewezen partij die de gehele secretariele ondersteuning van de welstandscommissie verzorgt.
5. De aangewezen partij licht het college zo spoedig mogelijk in over de persoon of personen die de secretarisrol vervult of vervullen. Het college kan verklaren een persoon ongeschikt te achten. Na een dergelijke verklaring kan deze persoon de rol van secretaris niet meer vervullen.
6. De secretaris is geen lid van de commissie. Hij mag de commissie wel adviseren.”

Artikel III

Artikel 9.6 van de Groninger Bouwverordening 2004 komt te luiden:

“Artikel 9.6 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting

1. De behandeling van bouwplannen door de welstandscommissie is openbaar. De agenda voor de vergadering van de welstandscommissie wordt tijdig bekendgemaakt in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, dan wel op een andere geschikte wijze. Indien het college – al dan niet op verzoek van de aanvrager – een verzoek doet tot niet-openbare behandeling, dan dient het college daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag te leggen. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslagingen, de beoordeling als de adviezen.
2. Indien de aanvrager van de bouwvergunning hierom bij het indienen van de aanvraag om bouwvergunning heeft verzocht, wordt deze door of namens de welstandscommissie in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan.
3. In het geval dat het bouwplan in de vergadering van de commissie wordt behandeld en een verzoek tot het geven van een toelichting is gedaan, dient de aanvrager van de bouwvergunning een uitnodiging te ontvangen voor de vergadering van de commissie waarin de aanvraag wordt behandeld.
4. Belanghebbenden hebben in toelichtende zin spreekrecht. Het reglement van orde van de welstandscommissie voorziet in een procedurele opzet, waarbij er een onderscheid wordt aangebracht in de toelichtende fase en de beraadslagingen.”

Artikel IV

Artikel 9.7 van de Groninger Bouwverordening 2004 komt te luiden:

“Artikel 9.7 Afdoening bij mandaat

1. De welstandscommissie kan de advisering over een aanvraag om advies voor vergunningplichtige bouwwerken als bedoeld in artikel 44, eerste lid onder d van de Woningwet mandateren aan een of meerdere daartoe aangewezen leden of de secretaris van de welstandscommissie. De aangewezen leden of de secretaris van de welstandscommissie adviseren over bouwplannen waarvan volgens hen het oordeel van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld.
2. In elk geval van twijfel legt de gemandateerde het bouwplan als bedoeld in het vorige lid alsnog voor aan de welstandscommissie.
3. Behandeling van bouwplannen onder mandaat is openbaar. Indien het college – al dan niet op verzoek van de aanvrager – een verzoek doet tot niet-openbare behandeling, dan dient het college daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag te leggen.
4. De welstandscommissie kan nadere richtlijnen opstellen met betrekking tot de uitvoering van het door haar verstrekte mandaat.”

Raadsvoorstel - Wijziging Bouwverordening 2004

Vervolg besluitnota

Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 6 december 2006

onderwerp: Trendrapport wonen

Aan de raad,

Elk jaar wordt het trendrapport Wonen opgesteld. Via een min of meer vaste format behandelt dit rapport de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van wonen. Daarbij wordt zowel terug als vooruit gekeken. Daarbij besteden we zowel aandacht aan landelijke ontwikkelingen als aan lokale ontwikkelingen. Kort samengevat geven we hier de belangrijkste items uit het trendrapport aan.

De woningbouwproductie

Zowel landelijk als in de stad blijft de woningbouwproductie achter bij de voorgenomen aantallen. De ambitie is om in de stad jaarlijks 1350 woningen te bouwen, waarbij we met het rijk hebben afgesproken om ook nog een inhaalslag te maken voor de jaren waarin we dit niet halen. Ondanks het feit dat er planologisch gezien genoeg plannen in de kast liggen om te worden uitgevoerd, halen we dit aantal niet. De afgelopen jaren is de productie beduidend lager geweest. In 2005 zijn er ruim 800 woningen opgeleverd, waarvan ruim 200 tijdelijk (studentenwoningen Damsterdiep). Alles wijst erop dat de productie de komende jaren gaat toenemen. Volgend jaar verwachten we al een behoorlijk grotere productie, en met name in 2008 en 2009 verwachten we dat er veel nieuwbouwwoningen worden opgeleverd. De lage productie van de afgelopen jaren baart ons zorgen. Daarom hebben we de notitie Sturen op Snelheid opgesteld, die we u gelijk met dit Trendrapport aanbieden. In deze nota geven we aan hoe we vanuit onze kant maximale inzet willen plegen om de productie op te krikken. Tevens bieden we u een aparte notitie aan waarin we aangeven hoe we om willen gaan met starters op de woningmarkt.

Huurbeleid

Recentelijk heeft de Tweede Kamer het nieuwe huurbeleid vastgesteld, ondanks de vele bezwaren die diverse partijen zagen in dit beleid. Als de 1^e kamer akkoord gaat, wordt dit nieuwe beleid per 1 januari 2007 ingevoerd. Voor Groningen heeft dit nieuwe beleid geen hele grote consequenties. Slechts 7% van het corporatiebezit valt eventueel onder deze regeling, afhankelijk van de omvang van de nieuwbouwproductie. Wel zijn de Groningse corporaties met het oog op de betaalbaarheidshoofding netto-betalers. Consequentie hiervan is dat een aantal corporaties de komende jaren naar verwachting het maximale huurverhogingspercentage zal toepassen. Dit in tegenstelling tot de afgelopen jaren, waarin zij veelal een lager percentage hanteerden.

Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

Lokaal Akkoord

Al vele jaren zijn we in de stad met succes bezig met de wijkvernieuwing. Naast het uitvoeren van de bestaande afspraken, vinden we het ook van belang om een nieuw afsprakenkader met de Groningse corporaties te maken. In juli dit jaar hebben we een intentieovereenkomst gesloten en we verwachten in het begin van 2007 voor de komende vier jaren een concretere samenwerkingsovereenkomst te tekenen. Naast het toevoegen van twee wijken, zal het nieuwe Lokaal Akkoord meer nadruk krijgen op sociale maatregelen vanuit het principe van Vertrouwen in de buurt. Bovendien willen we afspraken met de corporaties maken om sneller woningen te kunnen bouwen.

Woonruimteverdeling

Sinds 2004 werken we samen met de corporaties met een nieuw woonruimteverdeelsysteem. Elk half jaar wordt de verdeling van de woonruimte geëvalueerd. In het algemeen functioneert de nieuwe systematiek goed. De aandachtsgroepen (kwetsbare personen, wijkvernieuwingssurgenten en sociaal urgenten) vinden vrij snel een woning. De gewone woningzoekende moet gemiddeld genomen wat langer zoeken. In grote lijnen heeft dit te maken met de krapte op de woningmarkt in relatie tot de toenemende kwaliteitsvraag van de consument. Op één punt is er aanleiding om de systematiek aan te passen: de systematiek van de sociale urgentie. In een aparte raadsnota wordt voorgesteld de huisvestingsverordening op deze nieuwe systematiek aan te passen.

WMO/Zorgen voor Morgen

In 2007 treedt de Wet Maatschappelijke Ondersteuning in werking. De gemeente krijgt de regie in handen om iedereen maximaal te laten deelnemen aan de samenleving. Op het gebied van Wonen betekent dit met name dat het doel is om iedereen zo lang mogelijk in zijn omgeving te laten wonen, waar nodig met ondersteuning van zorg- en welzijnsdiensten. Om hieraan vorm te geven is met Zorgen voor Morgen een traject gestart om wonen, zorg en welzijn optimaal op elkaar af te laten stemmen. Begin 2007 willen we hierover met alle partijen afspraken maken, in nauwe samenhang met het Lokaal Akkoord. Vervolgens willen we voortvarend aan de slag om dit programma in de wijken uit te voeren.

Studentenhuisvesting

Sinds 2005 werken we aan de hand van de nota "Studentenhuisvesting Nu en Strak.. het vervolg". Belangrijkste consequenties van deze nota zijn het loslaten van de normen voor de wijken, legaliseren van kamerverhuurpanden en fors inzetten op flankerend beleid. Momenteel zijn de tekorten te overzien en met name kwalitatief van aard. Met het oog op in ontwikkeling zijnde nieuwbouwprojecten denken we deze markt goed te kunnen bedienen. Wel hebben recentelijk zowel de Hanzehogeschool als de RUG een forse ambitie geformuleerd met oog op buitenlandse studenten. Deze ambitie is nog niet opgenomen in de nota Studentenhuisvesting. In dit trendrapport geven we aan, op basis van een nieuwe prognose voor studenten en aanverwante ontwikkelingen, wat deze ambitieverhoging inhoudt.

Trendrapport Wonen 2006

In de jaarlijkse trendrapportage wordt u een stand van zaken geboden van de volkshuisvesting. Welke trends zijn er zichtbaar op de woningmarkt, bij de woningzoekende en in de beleidsontwikkeling? Het college wil u inzicht bieden in lokale, regionale en landelijke (woningmarkt-) ontwikkelingen. Verder worden met dit Trendrapport het woningbouwprogramma en – beleid zonodig geactualiseerd. Het trendrapport begint met een aantal algemene ontwikkelingen in de volkshuisvesting. Specifieke trends op de Groningse woningmarkt passeren de revue, net als de beleidsontwikkeling.

1. Algemene ontwikkelingen

De nieuwbouwproductie in Nederland wil nog niet echt op gang komen, ondanks de vele signalen dat er in de markt een grote vraag naar woningen is. In 2003 lag de landelijke nieuwbouwproductie op ruim 59.000 woningen. Een absoluut dieptepunt ten opzichte van de jaren daarvoor. In 2004 kroop de productie weer wat omhoog naar ruim 65.000 woningen. In het eerste kwartaal van 2005 leek het erop dat in dat jaar aanzienlijk meer woningen gebouwd zouden worden, maar de eindproductie van 2005 was slechts 2.000 woningen hoger dan in 2004. Het aantal nieuwbouwwoningen in Nederland was het eerste halfjaar van 2006 al 2.800 hoger dan het eerste halfjaar in 2005.

In het eerste kwartaal van 2006 zijn er 12.423 nieuwbouw koopwoningen op de markt gekomen in Nederland: 13,5% meer dan in het eerste kwartaal van 2005. Het aantal verkochte nieuwe woningen is in het eerste kwartaal van 2006 uitgekomen op bijna 10.500: ruim 500 minder dan in het eerste kwartaal van 2005. De gemiddelde verkooptijd van nieuwe koopwoningen is in het eerste kwartaal van 2006 toegenomen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2005 en komt uit op 157 dagen. Er is hierbij een duidelijk onderscheid tussen eengezinswoningen (115 dagen) en appartementen (226 dagen).

De nieuwbouwproductie in de stad was in de jaren 2001 en 2002 aanzienlijk hoger dan de landelijke trend. In de afgelopen jaren is de nieuwbouwproductie in de stad alleen maar afgenomen. Voor bijna alle gemeenten in het regiovisiegebied Groningen-Assen gold overigens dat de nieuwbouwtaakstelling niet is gehaald. In 2003 werden er in Groningen al aanzienlijk minder woningen gebouwd dan in 2001 en 2002, maar het jaar 2004 was het grootste dieptepunt, met 574 gereedgekomen woningen. In 2005 kruipt de productie weer een beetje uit het dal en worden er 828 woningen opgeleverd, maar daar zitten wel 216 tijdelijke wooneenheden bij. Ook voor het jaar 2006 zijn de verwachtingen voor de productie niet heel goed. We verwachten dat er rond de 600 woningen opgeleverd worden. Pas vanaf 2007 verwachten we dat de productie gaat toenemen, met 2008 en 2009 als beste jaren.

Als we kijken naar de gemiddelde verkoopprijs van woningen, dan zien we dat een gemiddelde woning in Groningen en omgeving in 1998 slechts 60% kostte van een gemiddelde woning in Nederland. De prijzen in Groningen stijgen de laatste jaren iets harder dan het landelijke prijzen. Uit cijfers van de NVM blijkt dat na de regio Eindhoven prijzen van woningen in de regio Groningen (stad en directe omgeving) het hardst zijn gestegen. Ten opzichte van vorige jaar is de prijs van een woning in de regio Groningen met 7,1% gestegen. Wel fluctueren deze percentages sterk per kwartaal. Maar nog steeds is



Figuur 1: Palladium in de steigers

Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

een woning in Groningen beduidend goedkoper dan een woning elders in Nederland. In 2005 kost een huis in Groningen 75% van een gemiddeld huis in Nederland.

In het vorige trendrapport gaven we aan dat de belangrijkste verklaring voor de lage bouwproductie de matige marktsituatie van de laatste jaren is. In het trendrapport van 2005 wordt ook voorzichtig als oorzaak aangegeven het tekort aan aanbod door de weifelende houding van ontwikkelaars. Ons idee is dat het afgelopen jaar dit een steeds duidelijker verklaring is voor de achtergebleven productie. We merken dat de markt inderdaad wat aantrekt. De vraag naar grondgebonden woningen is groot. De verkoop van bijvoorbeeld Ter Borch loopt goed, ondanks de vrij hoge prijzen. Tegelijk zien we dat we op de korte termijn weinig aanbod van grondgebonden woningen hebben. Pas volgend jaar komen bijvoorbeeld de woningen voor de Held III op de markt, terwijl onze veronderstelling is dat ze ook nu al goed zouden verkopen. Met de notitie *Sturen op snelheid* proberen we dergelijke projecten sneller op de markt te krijgen. In deze notitie komen ook maatregelen aan bod waarmee de gemeente zelf de nieuwbouw kan versnellen. Daarin verwachten we ook wat snelheid te kunnen halen met de nieuwe wet op de Ruimtelijke Ordening, waarin gestreefd is om proceduretermijnen daadwerkelijk te verkorten.

Toekomst woningcorporaties

In december 2005 heeft de minister haar visie gegeven op de toekomst van de woningcorporaties. De minister vindt dat de corporaties meer moeten kunnen presteren. Bovendien is Europese regelgeving aanleiding om de sociale activiteiten en de commerciële activiteiten van ontwikkelaars strikter te scheiden. In haar beleidsvisie wil de minister dat de corporaties ongeveer 25% van de totale woningproductie voor hun rekening nemen. Bovendien verwacht ze een grotere investering in de bestaande wijken. De minister stelt een constructie voor waarin de gemeente een woonvisie presenteert waarop de corporaties een concreet investeringsbod kan uitbrengen. Op basis hiervan worden prestatieafspraken gemaakt. Uiteraard gaat de minister ervan uit dat een en ander in nauw overleg met betrokken partijen, zoals huurders, wordt uitgevoerd.

Verder geeft de minister de corporaties meer mogelijkheden om buiten de eigen regio te investeren. Wel moet de corporatie in de gemeente waar ze substantieel bezit heeft de woningen op niveau onderhouden en beheren. Ook geeft de minister aan dat de missie van de corporaties de brede zorg voor het wonen betreft. Dit betekent het huisvesten van huishoudens die tot de aandachtsgroep behoren, de herstructurering en sociale maatregelen, zoals het aanstellen van een buurtbeheerder, of het realiseren van scholen of zorginstellingen. Investerings in commerciële bestemmingen rekent de minister nadrukkelijk niet tot de sociale missie van corporaties. Verder leek het dat, opgedrongen door de Europese unie, de corporaties hun commerciële en sociale activiteiten nadrukkelijk moesten splitsen. In recente berichtgeving is aangegeven dat deze splitsing zeer waarschijnlijk alleen boekhoudkundig hoeft plaats te vinden.

Met het oog op bovenstaande kunnen we constateren dat we in Groningen adequaat op deze ontwikkelingen anticiperen. We maken al geruime tijd prestatieafspraken met de corporaties. In het convenant wijkvernieuwing uit 1998 zijn we daarmee begonnen. In 2002 is dit omgezet in het Lokaal Akkoord en momenteel zijn we bezig afspraken te maken voor een nieuw Lokaal Akkoord. In juni 2006 hebben we hiervoor een intentieovereenkomst getekend, we verwachten eind 2006/begin 2007 deze intentie te concretiseren naar harde afspraken voor de komende 4 jaar. In hoofdstuk drie staat meer informatie over dit Lokaal Akkoord.

Nieuw Huurbeleid ingevoerd

Na de nodige discussie in de Tweede Kamer wordt per 1 januari 2007 het nieuwe huurbeleid van kracht. Op 31 oktober heeft de Tweede Kamer het nieuwe huurbeleid vastgesteld. Als de Eerste Kamer akkoord gaat, treedt dit nieuwe beleid per 1 januari in werkin. De minister wil meer vrije markt in de huursector en tegelijkertijd de 'doelgroep van beleid' zoveel mogelijk beschermen.

De minister heeft de woningmarkt ingedeeld in het gereguleerde gebied (circa 75% van de huurwoningen in Nederland), het overgangsgebied (20% van de huurwoningen in Nederland) en het geliberaliseerde gebied (5% in Nederland). De liberalisering heeft betrekking op de woningen in de laatste

Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

twee categorieën. Afhankelijk van de voortgang van de bouwproductie wordt overgangsgebied omgezet in geliberaliseerd gebied. Huurders die in de zelfde woning blijven wonen, behouden een mate van huurbescherming.

De WOZ-waarde wordt mede bepalend voor de hoogte van de huur. Het huidige woningwaarderingsstelsel wordt aangepast. Gemiddeld genomen gaat de WOZ-waarde ongeveer 20% van de maximale huurprijs bepalen. De WOZ-waarde wordt ook gebruikt om de drie soorten huurgebieden (gereguleerd, overgang en geliberaliseerd) in te delen.

Omdat de WOZ-waarde over het land sterk verschilt, heeft de minister ervoor gekozen om Nederland in vier regio's te verdelen met verschillende WOZ-categorieën. Groningen zit in de goedkoopste categorie. Woningen met een WOZ-waarde beneden de €130.000 vallen in het gereguleerde gebied, woningen boven de €230.000 vallen in het geliberaliseerde gebied. De woningen met een WOZ-waarde tussen de €130.000 en €230.000 vallen in het overgangsgebied. Voor de huurders van de woningen in het gereguleerde deel verandert er niets, zij krijgen alleen te maken met een huurprijsverhoging gekoppeld aan de inflatie met een opslag. Voor de woningen in het overgangsgebied geldt een iets hogere maximale huurstijging dan voor de gereguleerde woningen. Dit geldt alleen voor de woningen waarvan de bewoners géén huurtoeslag ontvangen. Als de met de minister afgesproken produktie van nieuwbouwwoningen in een regio wordt gehaald, dan vallen de woningen in het overgangsgebied per 2010 in het geliberaliseerde gebied. Voor de woningen in het geliberaliseerde deel geldt geen huurprijsregulering. Van de corporatiewoningen in Groningen heeft 93% een WOZ waarde beneden de €130.000, circa 7% van de woningen valt in het overgangsgebied en er zijn nauwelijks corporatiewoningen boven de €230.000.

Dit betekent dat de liberalisering voor de huurders geringe effecten heeft. Voor de corporaties heeft het wel de nodige gevolgen. Met de corporatiesector heeft de minister afgesproken dat zij bijdragen aan de huurtoeslag, ter compensatie van de (beperkte) hogere huren die de corporaties mogen innen; de zogenaamde betaalbaarheidsheffing. Voor de Groningse corporaties pakt dit naar verwachting negatief uit. Er gaat meer geld naar Den Haag dan dat er aan extra huurinkomsten terug komt. Juist in onze regio, met de relatief matige financiële positie van de corporaties en de grote opgave van de wijkvernieuwing, komt dit een toenemende inzet van de corporaties niet ten goede. Bovendien hebben de corporaties de afgelopen jaren een minder hoge huurverhoging doorgevoerd dan maximaal mogelijk was. De verwachting is dat de corporaties, omdat zij door de betaalbaarheidsheffing netto-betalers worden de komende jaren wel de maximale huurverhoging gaan doorvoeren.

Visie op de Woningmarkt

De minister heeft onlangs het rapport 'Ruimte geven, bescherming bieden' gepresenteerd, waarin ze haar visie op de woningmarkt geeft. Motto voor de minister is 'bouwen, bouwen, bouwen'. Aan de hand van diverse mogelijkheden geeft de minister aan hoe ze denkt dat de woningbouwproductie kan toenemen. Veel van deze mogelijkheden of aandachtspunten passen we in Groningen al toe. Zo is de minister van mening dat het goed is om een flinke buffer in de bestemmingsplancapaciteit te hebben, omdat projecten om diverse redenen kunnen vertragen. Zoals blijkt uit onze regelmatige voortgangsrapportages woningbouw hebben we de komende jaren voldoende projecten in de pijplijn en ook voldoende bestemmingsplancapaciteit. Verder raadt de minister aan om de kloof tussen kopen en huren te verkleinen. Ook dat wordt in Groningen reeds toegepast. Er komen steeds meer projecten op de markt waarbij bewoners kunnen kiezen tussen kopen en huren. Verder worden corporaties steeds meer betrokken bij nieuwbouwprojecten van ontwikkelaars. De projecten kunnen dan sneller worden gerealiseerd, omdat de corporaties niet verkochte woningen in de verhuur kunnen doen. Tevens doet de minister nog een aantal suggesties, zonder daar expliciete uitspraken over te doen, zoals opstapwoningen, consumentgericht bouwen/ particulier opdrachtgeverschap/ de huurmakelaar.

De 56-wijken aanpak

Al enige jaren is de minister bezig met de zogenaamde 56 wijken aanpak. Ze heeft landelijk 56 wijken aangewezen waar ze met het oog op wijkvernieuwing een extra impuls aan wil geven. Voor Groningen betreft het Vinkhuizen en Lewenborg. In 2004 hebben we voor deze wijken prestatieafspraken geslo-

Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

ten met de minister. De voortgang van deze afspraken loopt heel behoorlijk, zeker nu we voor de verbetering van het winkelcentrum Lewenborg een akkoord hebben gesloten met de eigenaar. Om dit akkoord te kunnen uitvoeren hebben we bij de minister, in het kader van het impulsbudget Stedelijke vernieuwing, een subsidieaanvraag ingediend om bij te dragen in de kosten van het verbeteren van de openbare ruimte rondom het Winkelcentrum en voor het realiseren van de Marktplaats in Lewenborg. We verwachten dat de minister voor 1 december 2006 een uitspraak doet over onze subsidieaanvraag.

Woningbouwafspraken en BLS

In het kader van de regiovisie is de gemeente Groningen een bouwopgave van 27.400 woningen aangegaan voor de periode 2002-2019. Deze opgave is gebaseerd op woningmarktonderzoek. Dit komt neer op 1350 woningen per jaar.

In 2004 heeft de regio Groningen-Assen, zoals vastgelegd in het Convenant Woningbouwafspraken 2005-2010 Regiovisie Groningen-Assen, met het rijk afgesproken om in de periode 2005-2009 ruim 22.000 woningen te bouwen. Van deze opgave moet Groningen 7.879 voor haar rekening nemen, wat neerkomt op gemiddeld 1600 woningen per jaar. Dit is de taakstelling van 1350 inclusief inhaalslag vanaf 2002. Gezien de productie van de afgelopen jaren lijkt met name het realiseren van deze inhaalslag een te forse ambitie. Wel verwachten we, zeker de jaren 2008 en 2009 dat we dichtbij de 1350 gaan komen, ook gezien de forse productieplannen van de Groningse corporaties. Tegenover deze afspraken staan de middelen uit het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS).

Op 9 december 2005 heeft de stuurgroep van de regiovisie een definitief besluit genomen over de verdeling van de BLS-middelen tussen de gemeenten. Gekozen is voor het model waarbij de zwaarte van de opgave centraal staat. Bij deze benadering wordt het beschikbare budget volledig besteed naar rato van de opgegeven woningbouw op functieveranderings- en verdichtingslocaties. Deze locaties vormen 38 % van het totale programma. Voorts is besloten om € 1 miljoen uit te zonderen van het totale regiobudget voor het versterken van de regionale regie op de woningproductie door het aanstellen van woningbouwregisseurs. Ten slotte is besloten om na 1,5 jaar te evalueren om zonedig een andere methode te kiezen. Groningen zal gedurende de periode 2005-2010 gemiddeld € 2.330 per opgeleverde woning tegemoet kunnen zien. De precieze bijdrage per woning wordt jaarlijks bepaald en is mede afhankelijk van de productie elders in de regio Groningen-Assen.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

Uitgangspunt van de WMO is dat iedereen kan deelnemen aan de samenleving, met een regierol voor de gemeente. Samen met de verschillende partners gaan we invulling geven aan deze doelstelling. Maar meedoen is niet voor iedereen even vanzelfsprekend. Ouderdom, handicap, sociaal-economische klasse of 'moeilijkheden thuis' kunnen hindernissen opwerpen om volop in de maatschappij te participeren. De Wmo wil deze groepen beter in staat stellen mee te doen. Voor deze groepen is de trend tot extramuralisering van de zorg een voortgaande ontwikkeling, die met de WMO een nieuwe impuls krijgt. De vraag is hoe we bij de inrichting van de servicewijken (dat wil zeggen gebieden met een concentratie van wonen, welzijn- en zorg- voorzieningen) zo goed mogelijk kunnen inspelen op deze vermaatschappelijking van de zorg. De servicewijken zijn over de hele stad verspreid. Met de uitwerking van de nota "Zorgen voor morgen" geven we hier vorm aan. In hoofdstuk drie wordt daar nader op ingegaan.

Van zorg naar preventie

De vraag is hoe we binnen de gemeente op de lange termijn een houdbaar WMO stelsel in stand kunnen houden. De komende jaren zal de druk toenemen om directe concrete zorg te gaan leveren. Hierdoor zal de verleiding groot zijn om binnen de beperkte middelen het meest acute en tastbare te leveren. Terwijl het vanuit het perspectief van de houdbaarheid van het WMO-stelsel voor de hand ligt om meer in preventie en participatie te investeren. Gekeken wordt hoe de huidige inzet van het welzijnswerk en de uitvoering van de Wet Collectieve Preventie Volksgezondheid (WCPV) benut kan worden om te voorkomen dat individuele zorg nodig is. Tot slot moet bepaald worden hoe het woningbestand aangepast kan worden en hoe we de structuur van wijken moeten inrichten zodat mensen zich nog langer zelf kunnen redden.

Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

2. Trends op de lokale woningmarkt

We baseren ons volkshuisvestingsbeleid op drie nota's. De nota **Thuis in de stad** en de update daarvan uit 2002, de **stadvisie** en de **regiovisie Groningen – Assen 2030**. In hoofdlijnen richten we ons op de volgende doelen: we willen in de stad een grote diversiteit aan bewoners en dus een grote diversiteit aan woningen en woonmilieus hebben. Omdat er in de jaren '90 voornamelijk gezinnen de stad uit trokken, richten we ons daarbij vooral op woonmilieus en woningen, die aantrekkelijk zijn voor gezinnen met kinderen. Ook proberen we huishoudens met hogere inkomens aan de stad te binden. Tegelijkertijd proberen we de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt het hoofd te bieden en de doorstroming weer op gang brengen. Daarbij richten we ons ook op koopwoningen voor de lagere en midden inkomens, sociale huur en op specifieke doelgroepen, zoals studenten en ouderen. Tevens investeren we veel energie en geld in de bestaande wijken. We willen hier de kwaliteit van de woningvoorraad op peil houden, en een meer gedifferentieerde woningvoorraad realiseren. Door het kwalitatief verbeteren en differentiëren van de woningvoorraad in de stad, werken we aan een meer evenwichtige inkomensspreiding tussen stad en omliggende regio.

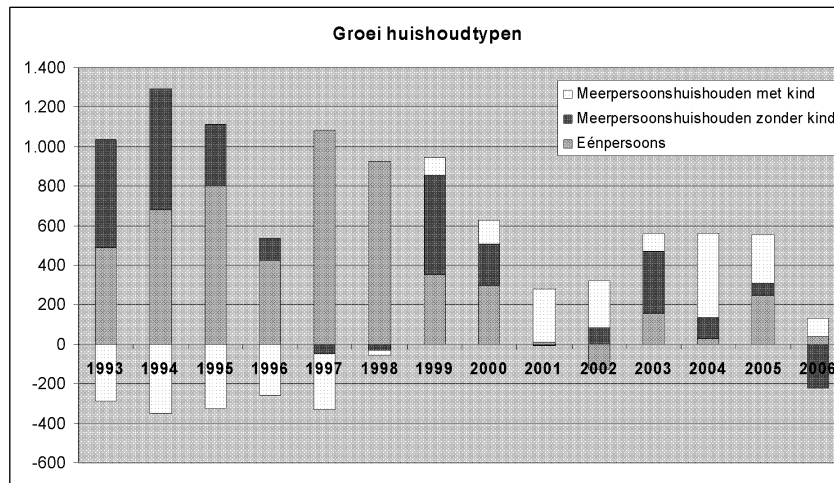
Van groot belang is dus dat we voldoende woningen in de diverse categorieën bouwen. Vergeleken met 2001 en 2002 is de productie sinds 2003 ingezakt (zie tabel 1). Ook voor 2006 verwachten we geen hoge productie. We gaan uit van ongeveer 600 woningen. Ondanks de tegenvallende woningbouwproductie is tot en met 2005 het inwonertal wel toegenomen tot 180.908 (gemeten op 1 januari 2006). Een stijging van 161 personen ten opzichte van 2005.

Gezinnen met kinderen

Het aantal gezinnen met kinderen neemt de afgelopen jaren weer gestaag toe, een belangrijk doel voor een evenwichtige en vitale stad. Vanaf de jaren '70 trokken veel gezinnen de stad uit. Vooral in de nieuwbouwwijken wonen veel gezinnen, maar ook binnenstedelijke projecten met grondgebonden woningen trekken veel gezinnen aan. De Gerbrand Bakkerstraat in de Oosterpark is daar een goed voorbeeld van.

In 2005 is in tegenstelling tot het inwonertal het aantal huishoudens afgenomen. Deze afname komt geheel voor rekening van meerper-

soons-huishoudens met kinderen en de eenpersoons-huishoudens namen in aantal wel toe. Het aantal eenpersoons-huishoudens was op 1



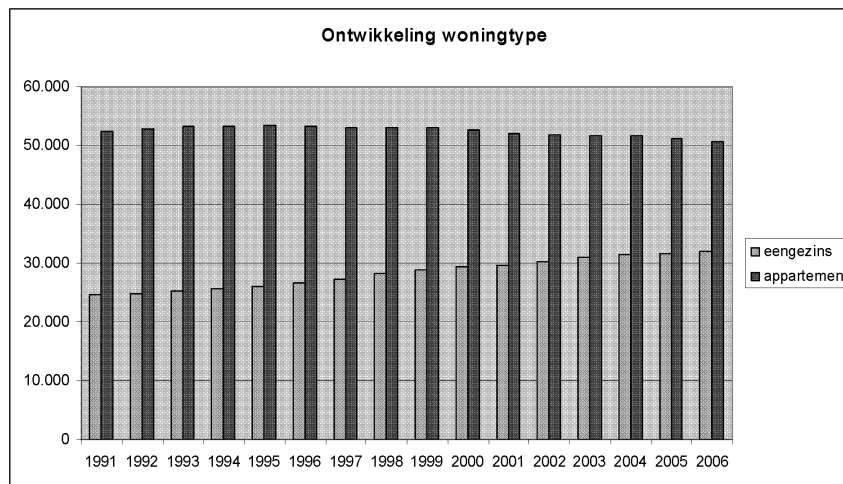
soons-huishoudens zonder kinderen. De meer-

Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

januari 2006 38.534. Het aantal gezinnen met kinderen was 20.081

De woningvoorraad verandert onder invloed van sloop en nieuwbouw. In 2005 was grofweg 2/3 van de nieuwbouw koop en 1/3 huur. Ge-

grondgebonden en 40% appartement. Van de onttrekkingen is het merendeel huurwoningen, waarvan de meeste in het kader van de wijkvernieuwing. Daarnaast worden ook woningen onttrokken voor bijvoorbeeld kamerverhuur. Veruit de meeste onttrokken woningen zijn



keken naar woningtype is van de toevoegingen door nieuwbouw 60%

gestapelde woningen.

Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

3. Ontwikkelingen in programma en beleid

Herstel nieuwbouwprogramma

Volgens de afspraken van de regiovisie zou de stad 1.350 woningen per jaar moeten bouwen. De afgelopen jaren is dit ondanks onze inspanningen niet gehaald:

in 2005 zijn 830 woningen gebouwd (inclusief 216 tijdelijke zelfstandige studenteneenheden). De afgelopen jaren bedroeg de productie als volgt (exclusief taakstelling omringende gemeenten):

jaar	woningen
2000	475
2001	1.135
2002	1.147
2003	762
2004	574
2005	830 ¹

Tabel 1: nieuwbouwproductie 1999-2005

Van de productie in 2005 zijn 41 kavels door particulieren bebouwd. De 830 woningen zijn als volgt verdeeld over de verschillende woningtypen en prijsklassen:

Woningtype	Aantal
Vrijstaand	73
Twee onder een kap	61
Eengezins in rij/geschakeld	204
Terraswoningen	36
Appartementen	140
Studenteneenheden	83
Tijdelijke eenheden	216
Overige	17

Tabel 2: Typologie nieuwbouw 2005

Prijsklassen	Aantal
Goedkoop	168
Middelduur	236
Duur	210

Tabel 3: Eigendom nieuwbouw 2005 (excl. tijdelijke eenheden)

Met 830 woningen in 2005 bleef de totale productie helaas achter bij de verwachte productie. De productie voor 2006 zal wederom niet hoog zijn. Er moet rekening gehouden worden met een productie van maximaal 600 woningen. Alle tekenen wijzen er echter op dat vanaf 2007 de productie substantieel gaat toenemen. De verkoop van nieuwe grondgebonden woningen laat zien dat de woningmarkt zich de goede kant op ontwikkelt. Veel projecten zijn uitverkocht.

Nieuwbouwproductie krijgt hoogste prioriteit

De nieuwbouwproductie krijgt de komende jaren de hoogste prioriteit. Ondanks onze maximale inzet, blijven (moeilijk in te schatten) marktontwikkelingen en de opstelling van sommige marktpartijen de belangrijkste bepalers van de omvang van de productie. Veel hangt dus af van de verkoop van projecten.

De gemeentelijke overheid heeft gezorgd voor meer dan voldoende ruimte om in de stad woningen te bouwen. Wij hebben geen eigen bouwbedrijf, de markt zal het moeten doen. Onderzoek geeft aan dat de woningvraag groot genoeg is. Als de markt dus zorgt voor goede woningen, op de juiste plek en tegen een goede prijs, dan moeten we onze woningbouwdoelstelling kunnen realiseren. We zijn ons er echter van bewust dat het niet vanzelf zal gaan. We zitten er bovenop om de marktpartijen te dwingen hun verantwoordelijkheid te nemen. Dat zullen we doen door afspraken te maken, die afspraken te monitoren, proce-

¹ Inclusief tijdelijke zelfstandige eenheden

Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

dures te versnellen, knelpunten op te lossen en marktpartijen aan te spreken op de voortgang van hun projecten.

Met de corporaties maken we in het kader van het nieuwe Lokaal Akkoord stringente afspraken over de bouwproductie: 8000 woningen tot 2015. De corporaties namen in 2005 opnieuw ruim de helft van de nieuwbouwproductie voor hun rekening. Het gaat dan om zowel de sociale- als de marktsector. Met andere marktpartijen zijn afspraken gemaakt om te komen tot een meer gedifferentieerd aanbod. Een groot aantal projecten met appartementen worden de komende jaren gebouwd in samenwerking met verhuurders om het aanbod te verbreden.

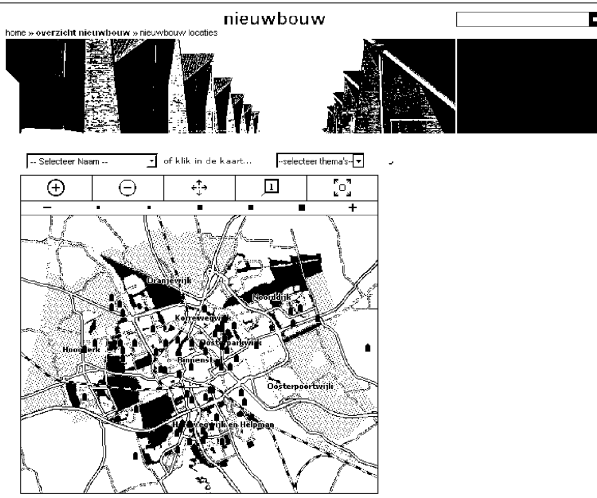
Ook zien we steeds meer aandacht voor de wens om snel en goedkoop te bouwen. De komende jaren kunnen we meer projecten tegemoet zien waar starters terecht kunnen.

Andermaal moeten we constateren dat we beschikken over weer een ruime hoeveelheid bouwlocaties, zowel in de bestaande stad als in de uitleg. Ondanks dat, wordt er onvoldoende gebouwd omdat de markt veel te voorzichtig en veel te aarzelend opereert. Ondanks dat wij als college er alles aan doen knelpunten bij de realisatie van bouwlocaties zo snel mogelijk weg te werken, reageren de marktpartijen te terughoudend. In de notitie *Sturen op snelheid* wordt naast de vertraging die bij de marktpartijen ligt, ook ingegaan op versnellingsmogelijkheden binnen de gemeentelijke organisatie.

Door onvoldoende tempo bij de ontwikkeling van De Held 3 dreigt voor 2006 en 2007 een tekort in de uitleg. De oorzaak is al geruime tijd bekend. Dit tekort begint nu merkbaar te worden. Een deel van deze markt vraag is al opgevangen door Ter Borch en eerder door Borgmeren. Deze locaties zijn overigens juist voor de stad Groningen ontwikkeld en behoren tot de stad-Groninger woningmarkt. Om dit effect zo kort

OVERZICHT NIEUWBOUW

Op de internetpagina nieuwbouw.groningen.nl wordt een overzicht geboden van alle nieuwbouwprojecten in de stad Groningen. Op een aantal projecten wordt in detail ingezoomd. Naast de lokatie waar de nieuwbouw plaatsvindt, zijn ook een aantal voorzieningen in kaart gebracht die voor potentiële klanten wellicht de doorslag geven om een woning te gaan kopen of huren



mogelijk te laten duren wordt nu hard gewerkt aan het afronden van het voorontwerp-bestemmingsplan voor De Held 3. Verder wordt alles in gereedheid gebracht om te zorgen dat zodra de gronden in Reitdiep fase 3 en 4 aan de gemeente geleverd worden alles klaar is om direct met bouwrijp maken te kunnen beginnen. Tot die tijd zijn we voor woningen in de uitleg afhankelijk van de voortgang in Reitdiephaven. De planning is nog steeds om daar in het voorjaar van 2007 te starten.

Belangrijke rol corporaties

Een belangrijke oorzaak van de positieve vooruitzichten voor na 2007 is de inzet van de Groninger corporaties in het bestaand stedelijk gebied. Van de totale productie namen de corporaties in 2005 met 325 woningen (exclusief de 216 tijdelijke eenheden), een groot deel voor hun rekening (55% van de totale produc-

Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

tie). In 2006 verwachten we dat het aandeel van de corporaties op iets minder dan de helft van de totale productie uitkomt.

Nijestee, In, De Huismeesters, Woonstade en Patrimonium hebben op dit moment voldoende plannen in voorbereiding om vanaf 2007 tussen de 700 en 1.000 woningen per jaar te kunnen bouwen. Ook participeren vooral In en Nijestee steeds meer in projecten van ontwikkelaars (voornamelijk grote appartementenprojecten als Dinkelpark, Kop van Oost, etc). Hierdoor fungeren zij bij tegenvallende verkoop als achtervang doordat zij woningen in de verhuur kunnen nemen. Hierdoor kunnen ontwikkelaars eerder starten met de bouw. Doorgaans starten zij pas wanneer 70 procent van de woningen is verkocht.

Sturen op snelheid

Woningen bouwen is een van de belangrijkste doelstellingen voor de huidige collegeperiode. Omdat we de afgelopen jaren een tegenvallende productie hebben gehad, willen we alles uit de kast halen om de productie de komende jaren omhoog te schroeven. Daarom hebben we de notitie *Sturen op snelheid* opgesteld. Hierin doen wij concrete voorstellen hoe we de woningbouwproductie een impuls kunnen geven. De belangrijkste elementen daarbij zijn het instellen van een aanjaagteam, prioriteit stellen aan een tiental essentiële projecten, het werken met de bouwveloppe, versnelling zoeken in wetgeving en procedures en het verbreden van de woningbouwaccelerator. Daarbij moeten wij erkennen dat tot de start van Meerstad een productie van minimaal 1.350 per jaar lastig zal blijven. Het ontbreekt ons op korte termijn aan voldoende bouwcapaciteit in de uitleg en aan vrije kavels. Wel willen we in de notitie projecten met grondgebonden woningen de hoogste prioriteit geven. Het gebrek aan aanbod zorgt er ondermeer voor dat de prijzen in de bestaande voorraad blijven stijgen en de doorstroming onvoldoende op gang komt. Hierdoor wordt een steeds groter deel van de voorraad onbereikbaar voor de lagere inkomens. Wij komen daarom ook met een notitie over de aanpak van de startersproblematiek.

Om op de marktontwikkelingen goed de vinger aan de pols te houden is er goed overleg met de makelaars. Dit vindt plaats op het gebied van monitoring, aanbodsturing en via het GemMa-overleg.

Sociale nieuwbouw zal toenemen

In het huidige Lokaal Akkoord zijn gemeente en corporaties overeengekomen om 1800 sociale huurwoningen te bouwen in de periode 2000-2009. In het nieuwe Lokaal Akkoord is het streven om deze opgave van 180 per jaar naar 350 per jaar op te trekken. Het ontrekkingsprogramma is ook afgestemd op deze verhoogde ambitie. Naast verbetering en renovatie is ook nieuwbouw nodig om in de vraag naar meer woonkwaliteit te voorzien voor mensen die op basis van hun inkomen op de sociale voorraad zijn aangewezen. Een fors aandeel van de nieuwbouw is bedoeld voor ouderen, maar er is ook een grote behoefte aan eengezinswoningen. Vanuit de doelgroep van beleid is er ook vraag naar groenstedelijke milieus. Daarnaast is er het ideaal om de ongedeelde stad vorm te geven door bijvoorbeeld in Meerstad ook een fors percentage sociale huur te realiseren.

De belangrijkste locaties zijn het Kliefdiep nabij De Held III (65 woningen) en Hoogkerk (150 woningen). Ook is er de wens om in fase 3 van Reitdiep een 60-tal sociale huurwoningen op te nemen en een fors aantal in de eerste fase van Meerstad te realiseren. Verder komen er veel sociale huurwoningen ter vervanging in verschillende locaties in diverse herstructureringswijken. Het gaat hier o.a. om de Oosterparkwijk (150 woningen), de Korrewegwijk (200 woningen), Corpus den Hoorn (200 woningen), de Grunobuurt (150 woningen), Paddepoel (55 woningen) en Lewenborg (80 woningen). In deze wijken ligt weliswaar het accent op toevoeging van koopwoningen, maar de wijkvernieuwing houdt zeker voor huishoudens met lagere inkomens ook een verbetering van de woonkwaliteit in.

Afgesproken is om de sloopomvang maximaal 400 woningen per jaar te laten bedragen. In de periode 2000-2005 was het gemiddeld aantal onttrekkingen per jaar 405 en ook tot 2010 hebben de corporaties het voornemen om gemiddeld per jaar 400 woningen te onttrekken, uiteraard afhankelijk van de nieuwbouwproductie. In de jaren 2004-2005 zijn er 793 corporatiewoningen onttrokken, oftewel 397 per jaar.

Steeds meer Intense Stad Projecten in aanbouw

Nadat op 13 juli 2005, zestien maanden na de opening van de tentoonstelling van de Intense Stad, de eerste paal aan de Siersteenlaan werd geslagen, lijkt de start van steeds meer projecten nabij. In 2005 is ook het plan voor de 60 meter hoge Rokade aan de Laan Corpus den Hoorn in aanbouw genomen. In 2006 zal naar verwachting gestart worden met de projecten Tuinbouwdwarsstraat, Maartenshof, Wielewaalplein en de

Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

Antillenstraat. De verwachting is dat er tot en met 2010 in totaal 25 projecten opgeleverd kunnen worden, met circa 1000 woningen. In totaal kunnen 4500 woningen gebouwd worden in het kader van de Intense Stad. Aandachtspunt is en blijft om eventuele bomenkap als gevolg van bouwprojecten zoveel mogelijk te beperken.

Starters op de koopmarkt

Het is voor huishoudens die voor het eerst een woning willen kopen niet makkelijk een betaalbare woning te vinden. Door de sterk gestegen prijzen op de koopmarkt is de overstap van een huurwoning naar een koopwoning steeds moeilijker geworden. Dat is een landelijk probleem dat ook in Groningen voorkomt. In het nieuwe collegeprogramma wordt dit ook onderkend en worden ook maatregelen genoemd om starters en andere belangstellenden voor betaalbare en goedkope koopwoningen te bedienen.

De meeste starters die op zoek zijn naar een koopwoning willen bij voorkeur naar een bestaande woning. Het merendeel van de starters moet en wil dus bediend worden door de bestaande voorraad die alleen vrij kan komen via doorstroming. Knelpunt vormen de forse prijsstijgingen in de afgelopen periode in het goedkopere segment en de stagnerende nieuwbouw. De mogelijkheden om starters die een bestaande woning zoeken te bedienen zullen vooral afhangen van de prijs-ontwikkeling van dit segment in de komende jaren. Deze prijsontwikkeling zal op zijn beurt weer mede afhangen van het tempo van de nieuwbouw en de doorstroming die als gevolg daarvan op gang komt. Het is dus voor deze groep van groot belang dat de woningbouwproductie op gang komt!

In een ruimer en ontspannen markt bieden nieuwbouw en verkoop van huurwoningen een structurele oplossing waarmee starters een woning kunnen kopen. Dit sluit ook aan bij de wens van de meeste wenskopers om een bestaande woning te kopen. Verkoop van corporatiewoningen zou aan kunnen sluiten bij de wens van starters. De markt wordt daar bovenop uitgedaagd met nieuwbouwconcepten te komen die voor starters haalbaar zijn. De snelle verkoop van de appartementen aan de Helperberg geven daar aanleiding toe.

Tot de tijd dat de structurele instrumenten werken, kunnen financiële middelen worden ingezet om de prijzen van de woningen bereikbaar te maken voor starters. Via deze financiële instrumenten willen we de afzet stimuleren. Te denken valt aan promotie van rijksregelingen als de koopsubsidie of het toepassen van zachte leningen op nieuwbouwprojecten.

Groninger Woonkwaliteit bevordert kwaliteit woningvoorraad

Het Groninger Woonkwaliteitsbeleid bevordert de kwaliteit van de woningvoorraad in de stad Groningen door afspraken over extra kwaliteitsvoorzieningen op woningniveau. Het wettelijk verplichte minimum van het Bouwbesluit biedt al een degelijke basis, maar er is meer nodig om duurzaam verzekerd te zijn van een goede Groningse woonkwaliteit. Landelijk bestaan hiervoor meerdere labels, met als meest bekende het Woonkeur, Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) en het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Binnen de gemeente Groningen is daarom de Groninger Woningkwaliteit (GWk) ontwikkeld samen met belangorganisaties, ontwikkelaars en corporaties. In mei 2004 hebben bijna alle ontwikkelaars en corporaties de intentieovereenkomst GWk ondertekend. Daarmee kon een begin worden gemaakt om alle nieuwe plannen vooraf te toetsen aan het GWk. Ondertussen zijn voor meer dan 1.500 woningen adviezen uitgebracht over de toepassing van nieuwbouwbasispakket 1. De eerste indruk die deze adviezen opleveren is dat de meeste onderdelen van het GWk tot weinig problemen leiden. Er zijn alleen hier en daar projecten waar kleine onderdelen van het GWk gezien de aard van het project lastig zijn in te passen. Het gaat dan vooral om knelpunten met betrekking tot de maatvoering.

Z.12.0001.04



Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

Er is € 900.000 subsidie beschikbaar om nieuwbouwbasispakket 2 toe te passen. De intentieovereenkomst Groninger Kwaliteitsbeleid (GWk) is in 2004 afgesloten en blijkt in de praktijk goed werkbaar. In 2005 is het totale subsidiebedrag van € 900.000 in het kader van het Groninger Woonkwaliteit beschikt. In totaal is subsidie toegezegd voor 570 woningen. In 2006 zal gekeken welke invloed de aanscherping van de energieprestatienorm moet hebben op het huidige GWk-pakket. Ook zal in de loop van 2007 een evaluatie plaatsvinden.

Figuur 2: Opvallend voorbeeld van particulier opdrachtgeverschap in de buurt Van Starckenborgh

Kansen voor particulier opdrachtgeverschap

Op dit moment kunnen in Groningen drie verschillende soorten particulier opdrachtgeverschap worden onderscheiden. Allereerst zijn er de vrije kavels. Binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en welstandbeleid kunnen particulieren zelf een kavel (laten) bebouwen met een woning. Dit is de vorm waarin de keuzevrijheid voor de bewoner het grootst is. In 2005 heeft de gemeente geen nieuwe vrije kavels meer kunnen aanbieden. Het aantal vrije grondposities is beperkt en zal dat waarschijnlijk blijven tot de start van Meerstad in 2008. In 2005 zijn 41 woningen op vrije kavels opgeleverd.

Een andere vorm is collectief particulier opdrachtgeverschap. Hier kunnen groepen een terrein, een gebouw of een verzameling kavels gezamenlijk ontwikkelen. Om deze groepen bij elkaar te brengen is, met steun van Nijestee en de gemeente, het centrum voor particuliere bouw KUUB opgericht. In beide gevallen oefent de bewoner meer invloed uit op de invulling van woonwensen, dan wanneer de woning gebouwd wordt in opdracht van een projectontwikkelaar. Het eerste project van KUUB van 18 woningen op De Linie is opgeleverd. Verder is de bouw gestart van de 21 woningen van 't Dorp in fase 2 van Reitdiep. Daarnaast is KUUB betrokken bij de ontwikkeling van de zogenaamde Flex-woningen op de Hippocrateslokatie in Corpus den Hoom, circa 60 woningen in de Eelderbaan en een dertigtal woningen op de Oosterparkstationlokatie, de Eimerslokatie aan de Veenweg en de herontwikkeling van het voormalige scheikundelab aan de Bloemsingel 10. Ook zal in 2006 worden gestart met de invulling van een deel van het sportpark Paddepoel en de ontwikkeling van flexibele woningen in opdracht van Nijestee in Paddepoel Zuid-Oost.

Besloten is om KUUB extra leningen toe te kennen op basis van projectfinanciering. Aanleiding hiervoor was de constatering dat KUUB vooral door de langere doorlooptijd van de projecten en het onvoldoende aantal te ontwikkelen locaties niet in staat was binnen haar normale bedrijfsvoering te reserveren voor de te maken kosten bij te entameren projecten. Hoewel langzamer dan gepland begint KUUB steeds meer op eigen benen te staan. De eerste resultaten zijn zichtbaar en de volgende dienen zich aan. In totaal heeft KUUB nu een kleine 250 woningen in portefeuille. Uiteindelijk dient KUUB selfsupporting te zijn zonder gemeentelijke financiële steun. In dat licht zal KUUB slechts voor een beperkt aantal projecten voorfinanciering door de gemeente worden geboden. Daarna dienen dit soort financieringen via de markt te lopen.

De laatste variant van particulier opdrachtgeverschap is het consumentgericht ontwikkelen. De ontwikkelaar biedt keuzemogelijkheden om een woning samen te stellen. De meeste bekende voorbeelden hiervan zijn het 4u-concept van Heijmans in de 2e fase van het plangebied Reitdiep en de patiowoningen van In te Paddepoel Zuid-west. De koper kiest binnen een locatie een bouwkvavel en de breedte ervan, en stelt vervolgens zelf de woning samen uit een scala aan (ontworpen) bouwmodules. Dit concept is in de verkoop succesvol gebleken. Bij het project Kop van Oost biedt Heijmans samen met In een vergelijkbaar concept voor appartementen aan.

Tot de start van Meerstad zal de gemeente Groningen de vraag naar particulier opdrachtgeverschap vooral via deze laatste twee varianten moeten invullen.

Een evaluatieonderzoek over particulier opdrachtgeverschap is in uitvoering.

Lokaal Akkoord: ambitieus programma

Sinds 2002 werken we met het Lokaal Akkoord, een afsprakenkader tussen gemeente en corporaties. De afspraken hebben grotendeels betrekking op de wijkvernieuwing, maar betreffen ook andere zaken zoals de woonruimteverdeling. Zoals we al melden in het vorige trendrapport zijn we bezig met het afsluiten van een Nieuw Lokaal Akkoord. In juli 2006 hebben we een intentieovereenkomst gesloten met de vijf Groningse corporaties. In deze overeenkomst hebben we voor de komende 10 jaar globale afspraken gemaakt

Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

over nieuwbouw van woningen, inclusief de terugbouw van sociale woningen, de sloop van woningen en over sociale maatregelen die we in de wijken willen treffen. Deze afspraken betreffen in principe de 12 wijken die in het huidige Lokaal Akkoord zijn opgenomen aangevuld met Oosterhogebrug en Selwerd.

Al in het eerste Lokaal Akkoord hebben we nadrukkelijk ingezet op het sociale programma. In het nieuwe Lokaal Akkoord zetten we in op een nog intensiever sociaal programma. We verwachten daar van de corporaties de nodige (financiële) inzet bij. Een ander belangrijk aspect van het nieuwe Lokaal Akkoord is de andere manier van samenwerken. We hebben samen met de corporaties een ambitieus woningbouwprogramma geformuleerd. Tot en met 2014 willen we in het kader van het Lokaal Akkoord ongeveer 8000 woningen bouwen. Om dit te kunnen realiseren zoeken we naar een dussdanige samenwerking, dat deze woningen zo snel mogelijk gebouwd kunnen worden. We willen daarom met de corporaties gaan werken



met een bouwenvolpoe. Kortweg komt dit er op neer dat wij als gemeente voor de projecten die in deze bouwenvolpoe vallen, formuleren wat de (globale) uitgangspunten voor het betreffende project zijn. Vervolgens werken de corporaties aan de hand van deze uitgangspunten het project uit. Wij zullen ons minimaal met deze uitwerking bemoeien. We toetsen het uitgewerkte voorstel van de corporaties aan de uitgangspunten. Verder proberen we de procedures zoveel mogelijk te optimaliseren. Via dit zogenaamde estafettemodel denken we sneller en efficiënter te kunnen werken.

met een bouwenvolpoe. Kortweg komt dit er op neer dat wij als gemeente voor de projecten die in deze bouwenvolpoe vallen, formuleren wat de (globale) uitgangspunten voor het betreffende project zijn. Vervolgens werken de corporaties aan de hand van deze uitgangspunten het project uit. Wij zullen ons minimaal met deze uitwerking bemoeien. We toetsen het uitgewerkte voorstel van de corporaties aan de uitgangspunten. Verder proberen we de procedures zoveel mogelijk te optimaliseren. Via dit zogenaamde estafettemodel denken we sneller en efficiënter te kunnen werken.

De komende periode gaan we de intentieovereenkomst concretiseren naar een samenwerkingsovereenkomst voor de komende vier jaar. Daarin willen we precies afspreken wat we de komende vier jaar met elkaar gaan uitvoeren. Om tempo te kunnen maken is onze insteek *concentratie*: we houden in prioritaire wijken de vaart erin en beperken het programma per wijk tot het hoogst noodzakelijke en tot die maatregelen die het meest bijdragen aan de gestelde doelen. Concentreren betekent ook dat we het werkgebied binnen de wijkvernieuwingswijken zullen beperken tot kleinere "buurten" die voorrang verdienen en waar de werkzaamheden daadwerkelijk worden uitgevoerd. Zo beperkt de aanpak in Corpus den Hoorn zich tot het "Zuid-West-Kwadrant", die in Oosterpark tot de Bloemenbuurt, en is niet heel Paddepoel het wijkvernieuwingsgebied, maar vooral Zuid-West en Zuid-Oost. Ook in de andere wijken worden de grenzen van de vernieuwingsgebieden nauwer getrokken. Immers: liever op een paar plaatsen goed, dan op vele plaatsen slecht of half. We werken dat in het kader van het vierjarenplan Nieuw Lokaal Akkoord in wijkvisies en wijkinvesteringsprogramma's per wijk op maat uit. Door de samenwerking met de corporaties zijn de mogelijkheden voor de uitvoering van een omvangrijk en effectief sociaal programma belangrijk vergroot. We geven daarnaast de partijen die het in de wijk waar moeten maken (de bewoners, corporaties, welzijns- en zorginstellingen, professionals, en de verschillende gemeentelijke medewerkers) de ruimte om de wijk aanpak daadwerkelijk vorm te geven. Vertrouwen in de buurt is daarbij ons uitgangspunt.

Activiteiten in 2005

De in 2004 opgelopen vertraging in de uitvoering van de wijkvernieuwing (herstructurering woningbestand en aanpak woonomgeving) is in 2005 weer op gang gebracht. Belangrijke verklaring zijn de gezamenlijke inspanningen van de gemeente en corporaties. Verder was belangrijk het aanwijzen van Lewenborg en Vinkhuizen als landelijke prioriteitswijken. Tot slot zijn, soms na herontwikkeling, plannen gereed gekomen. Doordat procedures konden worden afgerond, zoals in het geval van de Eelderbaan, kon daar met de uitvoering een begin worden gemaakt. De overeenstemming die met alle partijen is bereikt over aanpak van

Figuur 3: Nieuwbouw in de Bandoengstraat

het winkelplein Beijum-Oost, Overwinningsplein en het winkelcentrum Lewenborg betekent niet alleen aanpak van deze centra, maar ook een belangrijke impuls voor een breder wijkvernieuwingsproces in die wijken. In Vinkhuizen, Paddepoel, Lewenborg en Oosterpark worden de resultaten meer en meer zichtbaar. Ze mogen zich in een

Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

grote waardering van "oude" en "nieuwe" bewoners verheugen. Met de uitvoering van het wijkvernieuwingplan Corpus den Hoorn kon een begin worden gemaakt, evenals met dat voor Korrewegwijk/de Hoogte. De planvorming voor de Grunobuurt is gevorderd zodanig dat in 2006 een stedenbouwkundig plan kan worden vastgesteld. Nijstee treedt hier op als ontwikkelaar van het gehele vernieuwingsproces. De sociale wijkvernieuwing in wijken als Beijum-Oost en Tuinwijk krijgt steeds meer vorm, en wordt in belangrijke mate ondersteund door een groeiende betrokkenheid van de bewoners. Over een aantal projecten wordt nog intensief overlegd door corporaties, bewoners en gemeente: Blauwe Dorp, Nieuw-Indische Buurt, Studentenbuurt.

Sociaal plan wijkvernieuwing werkt naar tevredenheid

In het Sociaal Plan Wijkvernieuwing zijn de afspraken (en rechten) geregeld van huurders die moeten verhuizen door de herstructurering. Het gaat dan om onkostenvergoedingen, de kwaliteit van de aan te bieden nieuwe woning en de mogelijkheden tot beroep en bezwaar. Verder zijn er afspraken gemaakt over het beheer tijdens de wijkvernieuwing en over bewonersondersteuning bij het planproces. Dit akkoord is in 1998 gesloten tussen bewonersorganisaties, corporaties en gemeente.

Elk jaar wordt geëvalueerd of het sociaal plan nog de goede afspraken en vergoedingen bevat. Daarnaast wordt er elke twee jaar een tevredenheidsonderzoek gehouden naar bewoners die daadwerkelijk met het sociaal plan te maken hebben gehad. In 2004 is het laatste tevredenheidsonderzoek onder betrokken bewoners gehouden. Uit dit onderzoek is de algemene conclusie te trekken dat de herhuisvesting de afgelopen jaren goed is verlopen en dat de bewoners over het algemeen behoorlijk tevreden zijn met het resultaat van de wijkvernieuwing; meer dan 80% geeft de wijkvernieuwing een voldoende, een derde zelfs een 7 of hoger. De herhuisvesting blijft goed verlopen, ondanks een toenemende spanning op de huurmarkt. Door veel bewoners wordt positief teruggekeken op het verhuizen als gevolg van de wijkvernieuwing. In 2006 wordt weer een dergelijk tevredenheidsonderzoek gehouden.

Het 'Groningse Sociaal Plan' bood veel service aan bewoners en ruimte om tegemoet te komen aan individuele situaties van bewoners die moesten verhuizen. De minister heeft echter in juli 2005 in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) expliciete regels opgenomen over verhuiskostenvergoeding. Hierdoor is er veel minder ruimte voor het Groningse maatwerk.

Onrechtmatige bewoning

De gemeente Groningen en de Groningse woningcorporaties hebben nader onderzoek gedaan naar de omvang van onrechtmatige bewoning die door bestandsvergelijking gedetecteerd kan worden. De aanleiding hiervoor waren vragen van het ministerie van VROM en interne signalen over het voorkomen van onrechtmatige bewoning. Het onderzoek had als doel informatie te verschaffen voor beantwoording van de vraag of en hoe de betrokken partijen gericht beleid moeten ontwikkelen voor bestrijding van onrechtmatige bewoning en de daarmee samenhangende uitkeringsfraude. Het onderzoek heeft de naam "Woonmatch" gekregen. De uitkomsten van 'Woonmatch' zijn eind 2005 bekend gemaakt. Hieruit bleek dat er slechts zeer beperkt sprake is van onrechtmatige bewoning. Dit heeft zowel de gemeente als de corporaties doen besluiten hierop geen verdere acties te ondernemen.

Kwetsbare personen

Het aanbod aan huisvestingsmogelijkheden van kwetsbare personen loopt op stedelijk niveau momenteel redelijk goed. Groningen kent al een lange traditie van goede opvang en zorg voor sociaal zwakkere groepen. Het beleid zal voor de komende jaren gericht zijn op het voorkomen van instroom en het bevorderen van uitstroom. In het verlengde van de Dak- en thuislozenmonitor kan worden geconcludeerd dat in het aanbod niet het grootste knelpunt ligt. Voorwaarde is daarbij wel dat de bestaande financiering vanuit de gemeente voor de diverse projecten overeind blijft. Wel is de vrees dat de effecten van het huidige regeringsbeleid zorgen voor een toenemende druk op de instellingen. Eerste signalen laten zien dat er bij een aantal instanties over het jaar 2006 al sprake is van een toename van het aantal kwetsbare personen. Overigens heeft de Dak en Thuislozenmonitor in 2006 een prijs van de Vereniging van Statistiek Onderzoekers ontvangen. Groningen is uniek in het langdurig volgen van deze groep mensen.

Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

In 2007 zal een eerste verkennend onderzoek plaatsvinden naar mogelijke segregatietendensen in de stad. Daarbij wordt gekeken naar inkomen, etniciteit, kwetsbare personen en/of probleemgezinnen. In het onderzoek wordt gekeken naar de rol en invloed van de partijen die een rol spelen.

Woonruimteverdeling

Sinds 1 januari 2004 is er in de gemeente Groningen een nieuw woonruimte-verdelingsysteem van kracht, die tevens onderdeel is van het tussen de gemeente en de corporaties gesloten 'Lokaal Akkoord. Doelstellingen van het nieuwe systeem zijn onder meer:

- vergroten van de transparantie van de woningmarkt voor de woningzoekende;
- vergroten van de keuzemogelijkheden voor de klant;
- via het meetellen van woonduur het bevorderen van de doorstroming en klantenbinding;
- verkleinen van de wachttijd voor de woningzoekende;
- verbeteren van de informatievoorziening (onder meer via internet);
- het vergroten van de klantgerichtheid.

Er is bij invoering gesteld dat het nieuwe systeem ook zijn positieve uitwerking heeft op de binnen de volkshuisvesting meest kwetsbare (groepen van) personen en andere woningurgente. De werking van het nieuwe systeem wordt goed gevolgd. Elk half jaar wordt er door de beleidsgroep woonruimteverdeling een rapportage gemaakt over hoe de woningen worden verdeeld. Het invoeren van een woonruimteverdeelsysteem geeft aan dat (huur)woningen een schaars goed zijn. Dit blijkt ook wel uit de evaluaties. Wel is te zien dat er behoorlijke verschillen zitten tussen wijken en soorten woningen. In het eerste halfjaar van 2006 zijn er meer woningen verhuurd dan in de voorgaande halfjaren. Duidelijk is te zien dat daarmee meteen wat meer ontspanning op de woningmarkt ontstaat. Regulier woningzoekenden die via de media aan een woning komen hebben gemiddeld 66 punten nodig terwijl dit puntenaantal in 2005 nog 76 bedraagt. De gemiddelde wachttijd, van alle doelgroepen, is ook afgenomen, van 34 naar 32 maanden: een positieve ontwikkeling. Met het oog op de toenemende bouwproductie de komende jaren verwachten we dat de druk in toenemende mate minder zal worden.

Om de woonruimte nog beter te verdelen kiezen we ook voor een andere systematiek voor de zoekende urgent. Nu eindigt een urgent altijd boven een regulier woning-zoekende (en onder een wijkvernieuwings-urgent). In de nieuwe systematiek krijgt de urgent extra punten. Hiermee heeft hij een goede kans om snel een woning te vinden, maar eindigt hij niet altijd per definitie bovenaan. Zoals hierboven al aangegeven wordt er elk half jaar een rapportage over de de aanpak en de effecten van de woonruimteverdeling opgesteld (eerstvolgende rapportage na zomer 2007). Dit gebeurt onder regie van de beleidsgroep woonruimteverdeling, die in het kader van het Lokaal Akkoord is ingesteld. In deze rapportage zal ook expliciet de nieuwe urgentie-systematiek worden gemonitord. Indien noodzakelijk, wordt het aantal punten dat urgenten extra toebedeeld krijgt bijgesteld. In het raadsvoorstel over de aanpassing van de urgentiesystematiek is de bijstelling van de punten een verantwoordelijkheid van het college van B&W.

Begin 2006 is een onderzoek afgerond naar de tevredenheid over het nieuwe systeem. Uit dit onderzoek, uitgevoerd door een onafhankelijk bureau, komt in grote lijnen naar voren dat het nieuwe systeem goed bevalt. Een groot deel van de klanten weet zijn weg er goed in te vinden en een merendeel (97%) maakt gebruik van internet. De verwachting was dat vooral de ouderen problemen zouden ondervinden met internet, maar dit blijkt erg mee te vallen. Desondanks hebben de corporaties halverwege 2006 extra hulpkaartjes ingesteld voor mensen die graag wat hulp willen bij het zoeken naar een woning. Eerste signalen geven aan dat er niet veel gebruik wordt gemaakt van deze hulpkaartjes. Overigens zijn de diverse rapportages over woonruimteverdeling te vinden op www.woonruimteverdelinggroningen.nl

Zorgen voor Morgen

Zorgen voor Morgen is de verzameltitel van het gemeentelijk beleid gericht op welzijn, wonen en zorg voor ouderen. Zorgen voor Morgen is in 2004 begonnen met een onderzoek naar de toekomstige huisvestingswensen en behoeften van ouderen. Een belangrijke conclusie van het eerste deel van Zorgen voor Morgen was dat er veel meer behoefte zal komen aan zelfstandige woningen in plaats van wonen in verzorgingshuizen. Aansluitend op Zorgen voor Morgen 1 is in 2006 onderzoek gedaan naar de welzijnsvoorzieningen voor ouderen. De conclusie van het tweede deel van Zorgen voor Morgen was dat er al veel goede voorzieningen zijn, maar dat ze veel beter op elkaar afgestemd zouden moeten worden. In januari 2006 zijn de conclusies van Zorgen voor Morgen 2 met zo'n zestig betrokkenen besproken tijdens een bijeen-

Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

ZORGEN voor MORGEN



komt op het stadhuis. Als uitgangspunt is toen gekozen voor het ontwikkelen van een samenhangend aanbod welzijn-, wonen en zorg op het niveau waarop mensen betrokken zijn: niet de stad als geheel, maar de wijk.

Zorgen voor Morgen richt zich dus op drie belangrijke zaken:

- 1) zorgen voor voldoende geschikte ouderenvoningen;
- 2) het beter afstemmen van de welzijnsvoorzieningen voor ouderen;
- 3) realiseren van een samenhangend aanbod aan voorzieningen op wijkniveau.

Zowel de aanpassing van de woningvoorraad als sociale voorzieningen in de wijken zijn speerpunten van zowel het Lokaal Akkoord als van Zorgen voor Morgen. Daarom is Zorgen voor Morgen ook nadrukkelijk een onderdeel van het Lokaal Akkoord, zowel het fysieke als sociaal.

Gemeente, zorginstellingen en corporaties eensgezind

Het onderzoek Zorgen voor Morgen 1 heeft duidelijk gemaakt dat er in de toekomst minder vraag zal zijn naar wonen in verzorgingshuizen. Dit heeft te maken met de wensen van ouderen zelf en ook met veranderingen in regelgeving en financiering. Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, maar als het nodig is moeten ze een beroep kunnen doen op zorg. Uit het onderzoek blijkt dat er naar verwachting vooral een vraag zal ontstaan naar woningen waar goede zorg kan worden verleend, dicht bij voorzieningen, ook wel beschermd en/of verzorgd wonen genoemd. De stad Groningen staat voor de opgave om de komende jaren de helft van de ongeveer 1.900 plaatsen in de verzorgingshuizen om te zetten in vormen van verzorgd en/of beschermd wonen. Op 19 januari jl. hebben de zorginstellingen en de corporaties in onze gemeente op een stedelijke conferentie aangegeven dat ze deze doelstelling onderschrijven en ermee aan de slag willen gaan.

De zorginstellingen stellen als voorwaarde dat de afbouw eerlijk verdeeld wordt. Voor een verzorgingshuis is het een (financieel) probleem als er een overschot aan verzorgplaatsen ontstaat. Zo maar plaatsen afstoten kan dus niet. Het moet geleidelijk, waarbij voor de leegkomende plaatsen mogelijk ook nieuwe bestemmingen gevonden kunnen worden. Bijvoorbeeld door de verpleeghuisfunctie uit te breiden, of door ze aan andere doelgroepen aan te bieden. Uiteraard moeten er voldoende woningen tegenover staan waar intensieve zorg kan worden verleend!

Zorg(ver)band

Momenteel worden de principeafspraken onder regie van de gemeente en het zorgkantoor uitgewerkt in een concreet meerjarenprogramma. Ook het College Bouw (voor de zorgsector) is hierbij betrokken. Naar verwachting zullen alle betrokken partijen (zorginstellingen, welzijnsinstellingen en corporaties) in het begin van 2007 de overeenkomst met de titel *Zorg(ver)band* officieel ondertekenen.

Sociale maatregelen

Een belangrijke conclusie van Zorgen voor Morgen 2 was dat er te weinig samenhang en afstemming is tussen het op zichzelf voldoende rijke aanbod aan welzijn en zorg voor ouderen. Hierdoor zijn de kwaliteit en het rendement van het welzijns- en zorgaanbod (veel) minder dan zou kunnen. Samenwerken en afstemmen gebeurt niet vanzelf, maar vraagt actieve bemoeienis. Daarom is besloten om ketenfunctionarissen aan te stellen. Bij ketensamenwerking staat de cliënt centraal: zijn of haar behoefte aan ondersteuning bij het zelfstandig en actief functioneren. Goede afstemming en samenwerking leiden tot betere dienstverlening en efficiënter werken. In het licht van het snel groeiend aantal ouderen is dat nadrukkelijk van belang. De ketenondersteuners gaan werken vanuit de nieuw te ontwikkelen steun- en informatiepunten in de wijken (STIP). De eerste twee komen in Vinkhuizen en Corpus den Hoorn. Deze fungeren als pilot. Het ontwikkelen van een STIP is één van de taken van de ketenondersteuner, die daarnaast aan de slag gaat met het versterken van het welzijns- en zorgnetwerk in de wijk en het ondersteunen van mantelzorgers. Het STIP wordt zodoende een gemeenschappelijke front-office voor de in de wijk aanwezige instanties en voorzieningen (back-office). Het STIP Vinkhuizen gaat draaien met vrijwilligers, in Corpus met professionals. Door te gaan werken met twee verschillende constructies, kunnen we straks op basis van praktijkervaringen beoordelen wat het beste werkt. Over het vervolg van de STIP's wordt besloten na een evaluatie.

Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

Studentenhuisvesting

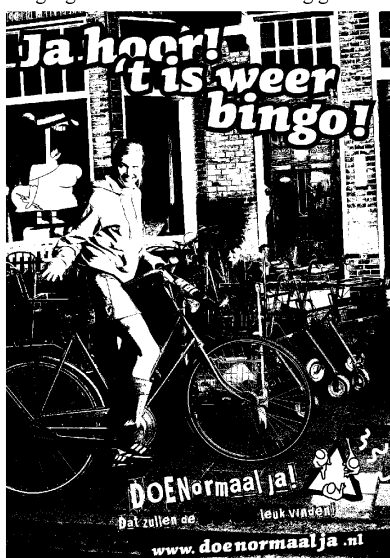
Begin 2005 is de nota "Studentenhuisvesting nu en straks. Het vervolg" vastgesteld. Belangrijkste consequenties van deze nota zijn het loslaten van de normen voor de wijken, legaliseren van kamerverhuurpanden en fors inzetten op flankerend beleid. Recente ontwikkelingen maakten herziening van de opgave nodig. Allereerst wordt verwacht dat de vraag naar studentenhuisvesting veel sterker zal stijgen dan eerder werd verondersteld. Het gaat dan vooral om studenten uit het buitenland die een aantal jaren in Groningen zullen studeren. Daarnaast loopt de huidige prognose tot 2010. In het nieuwe Lokaal Akkoord worden prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties vastgelegd tot 2014. Daarom willen we de doelstellingen in het kader van studentenhuisvesting ook naar dat jaar dovertalen. In dit trendrapport zijn de nieuwe prognoses opgenomen, die als leidraad dienen voor de doelstellingen van ons beleid in het kader van de studenten-

		Huidig	2010	2014	ten- huis- ves- ting. Aan de Rijks- uni- versi- teit (RUG)
Studenten	Nederland	39530	45689	46838	
	Buitenland	3499	5299	7856	
	Totaal	43029	50988	54694	
Kamervraag	Reguliere markt (nederlands + buitenlands)	23029	28596	30528	
	Housing Office (buitenlands 1 ^e jaar)	1042	1765	2989	
Aanbod	Groei reguliere markt	x	25995	25995	
	Groei Housing Office	x	1748	1748	
Opgave	Reguliere markt	x	2601	4533	
	Housing Office	x	17	1241	

en de Hanzehogeschool (HG) studeerden in het studiejaar 2005-2006 ruim 43 duizend studenten. Niet alle studenten wonen ook in de stad. Het aandeel studenten dat in de stad Groningen woont, neemt de laatste jaren gestaag af. Gemiddeld is het net iets meer dan helft. Studenten van de RUG wonen overigens vaker in de stad dan studenten aan de HG. Het aandeel van de studenten dat daadwerkelijk in de stad woont, is gebruikt om de toekomstige vraag naar kamers te berekenen. De verwachte grote groei van het aantal studenten komt voornamelijk voor rekening van de forse internationaliseringambitie 5.500 buitenlandse studenten in 2014 tegen 1.900 in 2005 (bijna 3 keer zo veel!). Ten opzichte van de vorige prognoses is er een nadrukkelijke scheiding aangebracht tussen buitenlandse studenten en Nederlandse studenten. Dit is expliciet verwerkt in de vraag naar kamers. Buitenlandse studenten die korter dan één jaar in Groningen verblijven worden zoveel mogelijk via het Housing Office bediend.

Het aanbod studentenkamers kan toenemen door extra aanbod in de nieuwbouw, toename van kamerverhuurpanden en tijdelijke bewoning van leegstaande panden. Verder is en blijft het van belang dat er voldoende 'gewone' woningen worden gebouwd. Hierdoor komt de doorstroming weer beter op gang. Dit blijkt ook uit landelijk onderzoek dat in opdracht van het ministerie van VROM is uitgevoerd. De toekomstige effecten van de doorstroming zijn echter moeilijk te becijferen en zijn daarom niet meegenomen in de cijfers. Jaarlijkse wordt de voortgang van de studentenhuisvesting gemeten.

In de nieuwe opgave tot eenheden en tot en met De nieuwe opgave is fors. Allereerst verwachten we gehele woningmarkt de dan de afgelopen jaren III, Kop van Oost, meer nieuwbouwprojecten in ontwikkeling dan nu in opgenomen. In dit geen concrete aantallen en maar deze projecten staan het kameraanbod. Tot slot kamer in niet-kamerverhuurpanden kamers). De ontwikkeling zelfstandige woningen jongerenhuishouding laat stevige groei zien. Niet



2010 zijn 2.618 extra 2014 5.774 extra eenheden. maar hoeft nuancering. dat de doorstroming in de komende jaren beter zal zijn door projecten als De Held Meerstad. Ten tweede zijn er voor de doelgroep studenten de berekeningen zijn stadium kunnen hieraan nog jaartallen worden gekoppeld, op termijn voor een groei van vinden studenten ook een vergunningplichtige (kleiner dan 3 personen en 4 van niet-vergunningplichtige met daarin een de afgelopen jaren een precies duidelijk is in

Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

hoeverre deze jongerenhuishoudens studenten betreffen, maar we gaan er vanuit dat een groot deel hiervan door studenten wordt bewoond. Betekent wel dat er een stevige opgave blijft staan waar we met de betrokken partijen de komende jaren mee aan de slag gaan. Gezien hetgeen al ontwikkeld is en gaat worden, zijn we positief over het halen van deze opgave.

Op papier laten de cijfers voor komend studiejaar een tekort van een honderdtal kamers zien. Hierbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat de huidige krapte op de kamermarkt voor een groot deel ook een kwalitatief probleem is. Bij corporatie In is het totaal aantal weigeringen 37,8% van het totaal aantal aanbiedingen (2005). Het gaat hierbij om kamers waar studenten zelf op hebben gereageerd via internet. Dit duidt waarschijnlijk op een kwalitatief tekort. De praktijk leert dat al in december bij In de eerste kamers al weer meerdere malen aan studenten aangeboden moeten worden. De overtuiging is en blijft dan ook dat we in Groningen voornamelijk met een kwalitatief tekort hebben te maken en dat er voldoende in gang is gezet om komend jaar geen grote kwantitatieve problemen te verwachten.

Voor de huisvesting van buitenlandse studenten die korter dan 1 jaar in Groningen studeren, maken de onderwijsinstellingen capaciteitsafspraken met het Housing Office. Buitenlandse studenten die langer dan 1 jaar in Groningen verblijven, moeten hun weg zoeken op de reguliere kamermarkt. Om de internationaliseringambitie van de RUG qua huisvesting in goede banen te leiden, is een werkgroep *Huisvesting Buitenlandse Studenten* geformeerd. Deze heeft als doel om bij aanvang van elk studiejaar voldoende en passende huisvesting voor buitenlandse studenten en gasten beschikbaar te hebben. Uiteindelijk is het doel om in 2010 voldoende huisvesting beschikbaar te hebben voor circa 3.300 studenten.

De ambitieverhoging is voor een belangrijk deel gebaseerd op een verwachte groei van buitenlandse studenten. Vrijwel alle Nederlandse universiteiten en hogescholen hebben een dergelijke ambitie geformuleerd. We ondersteunen de ambitie van de Groningse onderwijsinstellingen nadrukkelijk. Het is niet voor niets een van de belangrijke doelstellingen van het Akkoord van Groningen. Maar we zijn natuurlijk niet zeker van het halen van deze ambitie. Daarom willen we wel inzetten op flexibiliteit in de indeling van de betreffende panden. Op deze manier kunnen we bij eventueel tegenvallende studentenaantallen de complexen voor andere doelgroepen bestemmen.

Wonen boven Winkels

Omdat u onlangs separaat bent geïnformeerd over dit project ('tussentijdse evaluatie NV Wonen boven Winkels Groningen'); daarom hier een korte samenvatting.

Doelstelling van de NV is volgens het raadsbesluit: realiseren van 200 woon-eenheden in 10 jaar dat neerkomt op 20 eenheden (=10 onzelfstandige kamers, 6 zelfstandige eenheden en 4 appartementen) per jaar. Daarnaast realisatie van gewenste commerciële m2 via EZ-bijdragen. Er worden vanuit Economische Zaken strategisch middelen ingezet om gewenste en verantwoorde investeringen in WbW-verband uit te lokken, niet alleen in de binnenstad maar ook in Goln Raand. Actiegebieden zijn in eerste instantie de Museumroute (A-kerkhof), Gelkingestraat en Goln Raand (Nieuwe Ebbingestraat/ Ged.Boterdiep). Tevens is er de wens van de raad de actiegebieden uit te breiden.

Binnen de hierboven genoemde 'actiegebieden' zijn inmiddels drie projecten begonnen, waarbij de twee aan het A-kerkhof nagenoeg zijn voltooid.

- A-kerkhof 12
- A-kerkhof 10
- Gelkingestraat 46/48 en Donkersgang 3

Opsomming van het bezit van de NV en de aard van de projecten.

- 5 commerciële ruimtes
- 24 nieuwe wooneenheden, waaronder 8 hoogwaardige appartementen
- 7 ateliers
- 1 invalidentoilet
- renovatie en update van 8 bestaande onzelfstandige eenheden.

Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

De aangekochte panden laten zien, dat het *algemeen belang* wordt gediend en dat het projecten zijn waar meerdere disciplines bij betrokken zijn.

Particuliere voorraad

Het beleid inzake de particuliere woningverbetering is in 2000 vastgesteld in de Nota 'Voorbij de Particuliere Woningverbetering (VPW)'. Daarin is aangegeven dat er geen grote verbeterprojecten (met subsidies van de overheid) zullen worden opgezet. Na de nulmeting 2004 is het beleid nu vooral gericht op "investeringen uitlokken door het onderhoudsbefes van eigenaren te vergroten". Dit betekent onder andere dat de kosten van het onderhoud voor rekening van de eigenaar komen. Gemeentelijke middelen worden steeds minder besteed aan objectsubsidies en steeds meer aan processubsidiëring.

Het budget voor verbetering van particuliere woningen (dat nu 'ISV Particuliere Woningverbetering' heet) is aanzienlijk gereduceerd, voor het jaar 2004 was dat nog € 226.890.= Vanuit het ISV II zijn vooralsnog geen nieuwe budgetten voor verbetering van particuliere woningen toegekend, in 2005 en 2006 wordt gewerkt met wat resteert van het oude ISV I en worden de middelen ingezet in de lopende verbeterprojecten. Belangrijke particuliere woningverbeteringprojecten van de afgelopen jaren zijn in de afrondende fase, momenteel zijn dat het Bernouilliplein en de Oppenheimbuurt.

Bouwkundige kwaliteit particuliere woningvoorraad

Begin 2004 is een a-selecte steekproef gehouden (nulmeting) naar de bouwkundige kwaliteit van de stedelijke particuliere voorraad. De uitkomsten van de aselecte steekproef bevestigen het huidige beleid inzake de onderhoudstoestand van de particuliere woningvoorraad. Aangezien uit dit onderzoek blijkt dat 97% van de oude particuliere voorraad van redelijke tot goede kwaliteit is, slagen de meeste eigenaren erin om de onderhoudstoestand op peil te houden. Wel blijft de gemeente zich wel richten op het vergroten van het onderhoudsbefes en de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar.

In de Oppenheimstraat (verbeterproject Oppenheimbuurt) zijn in 2005 twee coöperaties opgericht, nl. bij twee woonblokken aan weerszijden van de straat. Bij het opzetten van coöperaties blijken onderlinge afstemming, vertrouwen en communicatie moeizame componenten te zijn om tot gezamenlijk actie te komen. Hiervoor is vaak veel tijd en overredingskracht nodig. De uit te voeren verbeteringen in 2006 zijn kleinschaliger in vergelijking met de Diephuisstraat, echter bij fundamentele gebreken zoals betonrot is een gezamenlijke aanpak bij uitstek de beste methode. In een aantal straten is het 'oude' instrument van (en het dreigen met) aanschrijvingen toegepast, nl. in de Heymanslaan, Landstraat, Tellegenstraat. Hier zijn ruim honderd woningen *aangeschreven*. Bij de afronding van dit aanschrijvingstraject in 2006, is gebleken dat nagenoeg alle aangeschreven bewoners besloten hebben om zelf de noodzakelijke verbeteringen aan te brengen en het niet op een financiële en juridische procedure te laten aankomen.

Om het onderhoudsbefes te vergroten hebben wij in de afgelopen jaren, mede ter ondersteuning van het verbeterproject Oppenheimbuurt, het HuisRaadproject met haar eigen internetsite aangeboden. In het afgelopen jaar is geconstateerd dat, met het evalueren van het project Oppenheimbuurt ook de opzet en het functioneren van de internet site en het project Huisraad dienen te worden meegenomen.

VvE – Vereniging van Eigenaren

Hoewel de bekendheid met het fenomeen 'VvE' steeds groter wordt neemt dat niet weg dat veel kleine VvE's nog 'slapende' zijn en niet aan onderhoud van de woningen toekomen.

Om deze situatie te verbeteren is in maart 2005 is nieuwe (landelijke) Wet- en Regelgeving op het gebied van het appartementsrecht van kracht geworden. Belangrijke veranderingen zijn onder meer dat VvE's verplicht zijn om per 01-05-2008 een onderhoudsfonds te hebben ingesteld. Bovendien moet de notaris de financiële situatie van het onderhoudsfonds bij de verkoop van een appartement controleren. Veel appartements-eigenaren zijn niet op de hoogte van deze wettelijke verplichting.

Via de bestaande subsidiemogelijkheden en voorlichting blijven wij proberen deze slapende VvE's te wekken, zodat besluitvorming over uit te voeren onderhoud aan de woningen plaatsvindt. Naast slapende VvE's blijven startende VvE's punt van aandacht, zeker in de tijd dat corporaties of particuliere verhuurders (gedeelten van) hun bezit verkopen. Op dat moment komen veelal starters op de koopwoningmarkt die mogelijk nog onbekend zijn met de taken van een VvE en de bijbehorende gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het onderhoud van het gebouw. Ook de situatie met veel kleine VvE's in de oudere voorraad ver-

Raadsvoorstel - Trendrapport wonen

dient aandacht, vooral gericht op voorlichting, activering en ondersteuning. Binnenkort (begin 2007) komen we met een aparte notitie over dit onderwerp.

Groningen in 't zonnetje

Energiebesparing in de bestaande voorraad is nog steeds een belangrijk thema. Veel woningen in de bestaande particuliere voorraad hebben een veel hoger verbruik dan het landelijk- of stedelijk gemiddelde, laat staan als ze vergeleken worden met de huidige nieuwbouwwoningen. De beslissing om energiebesparingsmaatregelen te treffen is voor veel eigenaar-bewoners vaak een moeizame stap. Hierbij spelen verschillende 'drempels' een rol, zoals financiering, 'rompslomp', onzekerheid over 't rendement van kosten, etc. In het voorjaar van 2005 is een pilotproject gestart, onder de naam 'Lewenborg in 't Zonnetje'. Het doel is om particuliere eigenaren te activeren, goed te informeren en te ondersteunen om te komen tot het uitvoeren van energie besparingsmaatregelen. Het project is een van de activiteiten opgezet vanuit het EnergieConvenant Groningen en valt tevens onder de uitvoeringsmaatregelen van het Klimaatplan van de Gemeente Groningen.

Na Lewenborg is het project verbreed en is de naam gewijzigd in 'Groningen in 't Zonnetje'.

In het gehele jaar 2005 en het voorjaar van 2006 zijn ook andere wijken in het kader van deze 'pilot' benaderd, zoals: Schildersbuurt, Badstraten, Ruischerbug, Coendersborg, de Wijert, Ulgersmaborg Beijum. De resultaten worden eind 2006 geëvalueerd.

Woningmarkt antenne

Om inzicht te krijgen in trends en ontwikkelingen op de woningmarkt, maar ook om de voortgang te meten op beleidsdoelen en prestatieafspraken, is een goede informatievoorziening onontbeerlijk. In dat kader heeft de afdeling Wonen & Monumenten van de dienst RO/EZ een Woningmarktmonitor voor Groningen ontwikkeld: de WMG. Doelstelling van de WMG is het volgen van het functioneren van de lokale woningmarkt. De WMG is zo een spiegel voor het gevoerde beleid en een antenne voor nieuwe ontwikkelingen. In het Jaarbericht WMG worden de belangrijkste trends op een rijtje gezet. Begin 2007 zal het nieuwe jaarbericht worden gepresenteerd. De gegevens uit deze monitor zijn leidend in de besprekingen met corporaties en onderwijsinstellingen. In het GemMa-overleg wordt periodiek informatie met de makelaars uitgewisseld die op de Groninger woningmarkt actief zijn.

4. Tot slot

Er is voldoende bouwcapaciteit, maar het aantal nieuwbouwwoningen valt de afgelopen jaren tegen. De mogelijkheden om te kijken of we de woningbouwproductie op kunnen schroeven, bespreken we in de notitie Sturen op snelheid. De tegenvallende nieuwbouw heeft onder andere gevolgen voor starters op de koopmarkt.

Het project Zorgen voor Morgen staat goed op de rails en wordt verankerd in het nieuwe Lokaal Akkoord. De doelgroep studenten lijkt in Groningen steeds goed aan de bak te komen.

Raadsvoorstel - Sturen op snelheid (woningbouwprogramma)

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 6 december 2006

onderwerp: Sturen op snelheid (woningbouwprogramma)

Sturen op Snelheid

Sturen op snelheid, in het kort

We hebben een ambitieus woningbouwprogramma; jaarlijks willen we minimaal 1350 woningen bouwen. We hebben de laatste jaren gezorgd voor een forse toename van de woningbouwcapaciteit, zowel in de bestaande stad, de wijkvernieuwing, als in de stadsuitleg. Tot 2015 is er ruimte voor 18.000 woningen. Of die woningen ook daadwerkelijk worden gebouwd hangt af van:

- de vraag naar woningen vanuit de markt;
- de mate waarin ontwikkelaars risico's durven nemen;
- grondposities;
- de snelheid van bouwplanprocedures.

Door het ontbreken van grondposities is de laatste jaren onze invloed op de woningmarkt afgenomen en worden we steeds afhankelijker van de inzet van anderen. Maar we kunnen wel een deel van de woningbouwproductie beïnvloeden en dat deel gaan we ten volle benutten. We hebben daartoe een plan opgesteld, dat moet zorgen dat er meer en sneller gebouwd wordt. Maar we letten ook op kwaliteit. Wij willen in de stad Groningen waardevolle en duurzame wijken met gedifferentieerde woonmilieus waar mensen de door hen gewenste woning kunnen kopen of huren. Naast de wijkvernieuwing willen we dit ook bereiken door extra aandacht voor de bouw van grondgebonden woningen en voor de starters op de woningmarkt.

In dit plan formuleren wij onze voornemens, die moeten resulteren in een set afspraken tussen ons, de bouwers, de ontwikkelaars en de corporaties. Het nakomen van deze afspraken vereist discipline, van ons en van de markt.

Sturen op Snelheid bestaat uit de volgende elementen:

1. instellen van een aanjaagteam
2. prioriteit voor 10 projecten
3. bouwveloppe
4. wetgeving en procedures

Raadsvoorstel - Sturen op snelheid (woningbouwprogramma)

5. verbreden accelerator

De opgave

We hebben een ambitieus woningbouwprogramma. Al in 2002 hebben we afgesproken om 1350 woningen per jaar te bouwen. Deze aantallen zijn recent nogmaals bevestigd in zowel onze afspraken binnen de regiovisie, in de woningbouwafspraken met het rijk als in de nota bouwen en wonen 2005-2008 van de provincie Groningen.

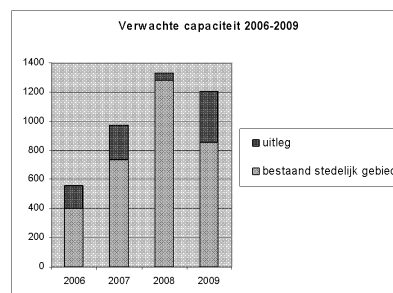
Woningmarktonderzoek toont aan dat er op zich voldoende vraag is om minimaal 1350 woningen per jaar te kunnen bouwen. Maar desondanks hebben we nog geen kans gezien de afgesproken 1350 te halen.

De afgelopen jaren bedroeg de productie (exclusief taakstelling omringende gemeenten) in:

2001:	1.133 woningen
2002:	1.147 woningen
2003:	762 woningen
2004:	574 woningen
2005:	828 woningen

In 2006 realiseren we 580 woningen. In 2007 zullen er ca. 1000 woningen worden gebouwd, de meeste daarvan zijn reeds in aanbouw, van een enkel project is de bouw nog niet gestart. Ook voor 2008 en 2009 is sprake van concrete plannen en gaan we ruim 1000 woningen realiseren (zie bijlage 3).

Regelmatig rapporteren we over de voortgang van de woningbouw. De laatste rapportage, van juli 2006, is opgenomen in de bijlage.



Ruimte voor 18.000 woningen

We hebben de laatste jaren gezorgd voor meer dan voldoende woningbouwcapaciteit. De wijkvernieuwing maakt ruimte voor de nieuwbouw van 8000 woningen. Met de overige locaties in de bestaande stad van projecten als bijvoorbeeld de Intense Stad, Ciboga en Helpermaar hebben we tot 2015 een totale bouwcapaciteit van ca. 12.000 woningen.

Ook hebben we fors geïnvesteerd in plancapaciteit in de stadsuitleg. Met de Twentse bouwers werken we hard aan de planuitwerking voor de Held 3 en voor Reitdiep (2100 woningen). Verder is er nog bouwcapaciteit bij Reitdiepshaven (400). En natuurlijk de locatie Ter Borch bestemd voor de stad Groningen woningmarkt (1250 woningen). Daarnaast zullen we samen met de betrokken partijen in 2008 starten met de bouw van Meerstad (in totaal 10.000 woningen). In Meerstad kunnen we tot 2015 ruim 2000 woningen bouwen.

Bij elkaar opgeteld is er **tot 2015** ruimte in en rond de stad voor de bouw van bijna **18.000 woningen**.

Ons doel is op een termijn van 5 jaar een meer ontspannen woningmarkt in Groningen te realiseren. Dan moet iedere woningzoekende binnen redelijke termijn een woning kunnen

Raadsvoorstel - Sturen op snelheid (woningbouwprogramma)

vinden en streven we ernaar dat de sterke stijging van koopprijzen wordt afgeremd, zodat ook starters op de koopmarkt makkelijker een woning kunnen vinden.

Een meer ontspannen woningmarkt maakt het bovendien mogelijk verder te werken aan het verbeteren van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu in de stad, door middel van wijkvernieuwing.

Tabel 1. Verwachte productie naar locaties per 24 oktober 2006

BESTAAND STEDELIJK GEBIED	2006	2007	2008	2009	2010
Bestaand stedelijk gebied overig	77	412	205	0	50
CiBoGa e.o.			98	75	75
Dinkelpark			193		
Eemskanaalzone (Kop van Oost)				190	190
Europapark	67	6		90	30
Helpermaar			50	50	50
Herstructurering	244	356	518	225	106
Hoogkerk (incl. herstructurering)	36	32	30	32	
Oosterhamriktracé			101	123	
Oosterparkstadion			100	100	50
subtotaal	424	806	1295	885	551
UITLEG	2006	2007	2008	2009	2010
De Held 3			50	250	250
De Held 3/Kliefdiep		65			
Gravenburg	5				
Peizerweg/De Kring		29			
Reitdiep fase 2 (Wierden, inkl. kavels)	152	127			
Reitdiep Haven			p.m.		70
Reitdiep fase 3				50	50
Reitdiep fase 4				50	50
Meerstad					
Overig	3	2			
subtotaal	156	223	50	350	420
Totalen (100%)	584	1029	1345	1235	971

Raadsvoorstel - Sturen op snelheid (woningbouwprogramma)

Ter Borch	144	120	120	100	100
Haren-Noord		75	75	75	75
Slochteren Borgmeren	109		36	12	
Totalen (incl. regio)	837	1224	1576	1422	1146

Raadsvoorstel - Sturen op snelheid (woningbouwprogramma)

Het plan: Sturen op snelheid.

De boodschap is duidelijk: we hebben als gemeentelijke overheid gezorgd voor meer dan voldoende ruimte in de stad om woningen te bouwen. Wij hebben geen eigen bouwbedrijf, de markt zal het moeten doen. Doordat marktpartijen gronden voor woningbouw rond de stad Groningen hebben opgekocht mist de gemeente de zo noodzakelijke invloed op de bouwmarkt. Marktpartijen hebben geen boodschap aan de gemeentelijke bouwopgave en wachten rustig af tot de markt weer aantrekt. Ze kiezen daarmee voor maximale winst en gaan risico's uit de weg.

De woningvraag is groot genoeg, dus als de markt zorgt voor goede woningen, op de juiste plek en tegen een goede prijs dan moeten we onze woningbouwdoelstelling kunnen realiseren. We zijn ons er echter van bewust dat het niet vanzelf zal gaan. We willen er bovenop zitten en marktpartijen aanspreken op hun verantwoordelijkheden. Dit gaan we doen door afspraken te maken, deze afspraken te monitoren, procedures te versnellen, knelpunten op te lossen en marktpartijen aan te spreken op de voortgang van hun projecten. Marktpartijen die deze afspraken niet in voldoende mate nakomen betrekken we niet meer bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties.

1. instellen aanjaagteam woningbouw

Wij stellen voldoende capaciteit beschikbaar om ons werk snel en gedegen te kunnen doen. Binnen de dienst RO/EZ zijn enkele medewerkers vrijgesteld om de woningbouwprojecten te monitoren en te rapporteren. Hierdoor verkrijgen we een goed beeld van de woningmarkt. Met deze informatie willen we de betrokken partijen ondersteunen om op de juiste plek de meest optimale ontwikkeling te realiseren. Binnen de dienst is een Stuurgroep Woningbouw ingesteld, die zich richt op de versnelling van de woningbouw. De directie van RO/EZ heeft uitgesproken, dat zij dit werkproces stevig aanstuurt.

Lokaal Akkoord

Met de corporaties maken we in het kader van het Lokaal Akkoord harde afspraken over de bouwproductie: 8000 woningen tot 2015.

Alle bouwprojecten voor de komende 5 jaar zijn in schema gezet. Alle stappen die nodig zijn voor het project zijn ingepland en er is een gezamenlijke organisatie opgetuigd om de voortgang te bewaken. We gaan samenwerken volgens de principes van de bouwenvolpde (zie punt 3). Wij gaan er alles aan doen om de noodzakelijke procedures zo vlot mogelijk te laten verlopen. Vertragingen brengen we expliciet in beeld en we benoemen de oorzaken. Afspraken in de woningbouw zijn niet vrijblijvend. Dat geldt voor de corporaties en voor ons.

Ontwikkelaars

De andere helft van de bouwproductie komt voor rekening van bouwers en ontwikkelaars. We bespreken twee keer per jaar de voortgang van hun projecten. Wij zorgen uiteraard ook hier voor snelle procedures.

Wij nodigen de ontwikkelaars uit om vertragingen direct te melden. Dat kan bij de programmaleiding Wonen van de dienst RO/EZ. Als knelpunten bijtijds gesignaleerd worden, zijn zij sneller verholpen.

Marktpartijen zijn niet bereid om veel risico's te lopen. Vaak gaan zij pas bouwen als 70% van de woningen verkocht zijn. De risico's beperken we door corporaties te koppelen aan commerciële marktpartijen, zodat corporaties niet-verkochte woningen te huur kunnen aanbieden. Deze risicospreiding zien we reeds bij de woontorens bij de Euroborg, de Kop van Oost en de Waterknoop.

Raadsvoorstel - Sturen op snelheid (woningbouwprogramma)

Als de gemaakte afspraken niet nagekomen worden, spreken we elkaar aan. De marktpartijen ons, wij de marktpartijen.

Het lijkt voor de hand liggend, maar de praktijk leert dat het lang niet altijd gebeurt. Ons voornemen is om paal en perk te stellen aan die marktpartijen, die hun afspraken niet nakomen.

De regio

We hebben in de regio Groningen – Assen afspraken gemaakt over de woningbouw. Om de snelheid van de woningbouw in de regio te bewaken, is een bouwregisseur aangesteld. Deze bouwregisseur heeft een monitorsysteem ontwikkeld waarbij per gemeente en per bouwproject de voortgang kan worden gevolgd. Gemeenten en ontwikkelaars worden door deze bouwregisseur aangesproken op vertraging in de voortgang van projectontwikkeling. De bouwregisseur kan worden ingezet indien zich structurele knelpunten voordoen. Ook kan de bouwregisseur bemiddelen bij conflicten. De bouwmonitor geeft niet alleen inzicht in de kwantiteit van de plannen, ook de verschillende soorten woningbouw worden in beeld gebracht. Hierdoor kan worden voorkomen dat er in de regio teveel van hetzelfde op de markt komt, of bepaalde segmenten te weinig worden gebouwd. Onvoldoende afstemming in het programma kan vertragende effecten op de woningbouw in de regio hebben. We werken intensief samen met deze regisseur, en zullen in nauw overleg met hem de woningbouwproductie voor de stad afstemmen.

2. actief sturen op realisatie van 10 cruciale projecten

We gaan de komende drie jaar extra energie steken in 10 projecten (zie bijlage 1). Projecten die wij voor de komende 4 jaar van groot belang vinden voor de stedelijke behoefte en de stedelijke ontwikkeling. We gaan met de ontwikkelaars de uitdaging aan om deze projecten op z'n minst binnen de afgesproken planning te realiseren, maar zetten in op versnelling. We optimaliseren de gemeentelijke procedures en we spreken partijen aan als bouw aanvragen niet tijdig worden ingediend. In deze krachtige gemeentelijke aansturing speelt de bovengenoemde Stuurgroep Woningbouw van de dienst RO/EZ een belangrijke rol. Speciale aandacht gaat uit naar projecten met grondgebonden woningen. Uit analyses blijkt dat daar juist grote vraag naar is, zowel in de bestaande stad als in de uitleggebieden. Op dit moment zijn er te weinig grondgebonden woningen in de verkoop. We denken dan aan projecten als De Held, Reitdiep en Meerstad.

De indruk bestaat dat om de exploitatie rond te krijgen bij veel bouwlocaties wordt ingezet op appartementen in plaats van op grondgebonden woningen. Bovendien is het appartementenprogramma voor de komende 5 jaar te eenzijdig gericht op het duurdere segment van plm. 200.000 euro, terwijl er nu veel vraag is naar goedkopere appartementen. We gaan samen met de ontwikkelaars na of enkele projecten omgezet kunnen worden in projecten met goedkopere appartementen of grondgebonden woningen. Daarnaast onderzoeken we met de corporaties of in het appartementenprogramma de kwaliteit van grondgebonden woningen gerealiseerd kan worden, bijvoorbeeld in de vorm van terraswoningen. Dit is al gebeurd in Paddepoel zuidwest en bij het project Spicastraat.

3. bouwveloppe moet bouwproces versnellen.

Het project Intense Stad markeerde de start van het werken met de bouwveloppe. De bouwveloppe betreft een reeks inhoudelijke en organisatorische afspraken, die in de praktijk effectief en positief bleken. In de bouwveloppe geven we bij de start van een project de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden aan, waarbinnen het

Raadsvoorstel - Sturen op snelheid (woningbouwprogramma)

project kan worden ontwikkeld. Dit geeft de ontwikkelaars duidelijkheid op voorhand en ruimte om tot een eigen invulling van het project te komen. Het resultaat is een aanmerkelijke versnelling van het bouwplanproces.

Binnen het Lokaal Akkoord werken we met de corporaties op een aantal locaties al met de bouwenveloppe aanpak, zoals bij de projecten Antillenstraat, Van Iddekingeweg, Nieuw-Indische en West-Indischebuurt. In het nieuwe Lokaal Akkoord zal deze aanpak verder worden uitgebreid: vrijwel alle woningbouwlocaties in de wijkvernieuwing zullen met behulp van een bouwenveloppe worden ontwikkeld, bijvoorbeeld de woningbouwlocaties langs het Oosterhamriktracé, De Hoogte, Semmelweisstraat, Eemskanaal-Noord e.d.

4. versnelling bouwplanprocedures

Onze vergunningprocedures zijn aanmerkelijk versneld, zo zelfs dat we in een landelijke benchmark als beste uit de bus kwamen. Dat neemt niet weg dat we moeten blijven zoeken naar verbetering. We zullen de procedure voor de bouwvergunning bij grotere projecten aanzienlijk versnellen door met een fasering van de bouwaanvraag te werken. De aanvrager kan de bouwaanvraag opdelen in een 'planologisch' deel en een 'technisch' deel. Door eerst voor het planologisch deel een aanvraag in te dienen kan de procedure voor dat deel van de bouwaanvraag alvast worden gestart. Ondertussen kan het technische deel worden voorbereid. Met deze manier van werken kan een tijdwinst van enkele weken worden bereikt. Wij gaan de mogelijkheden hiervoor nog actiever onder de aandacht brengen bij de aanvragers.

Daarnaast biedt de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijkheden tot versnelling. De belangrijkste aanpassingen van deze wet die voor de bouwplanprocedures van belang zijn, zijn:

- de provincie hoeft de gemeentelijke bestemmingsplannen niet langer goed te keuren;
- de gemeente is verplicht overal een actueel bestemmingsplan te hebben;
- vrijstellingen (art. 19) veranderen in projectbesluit of ontheffing, dat wordt in een AMvB geregeld, de provincie speelt geen rol meer bij art. 19, lid 2.
- het gemeentelijk instrumentarium voor handhaving wordt uitgebreid.

Verder wordt de Omgevingsvergunning naar verwachting in 2008 ingevoerd. Het ministerie van VROM wil de verschillende vergunningen (inclusief ontheffingen en andere toestemmingsvereisten) voor wonen, ruimte en milieu samenvoegen tot de Omgevingsvergunning. Na 2008 volstaat dus één vergunning. Deze wordt bij één loket aangevraagd, er gaat één procedure gelden, waarop één besluit volgt. Dit leidt tot versnelling in procedures.

Daarnaast hebben we hoge verwachtingen van de nieuwe wet op de grondexploitatie, die in de maak is. Deze nieuwe wet zal de onderhandelingen met ontwikkelaars over de financiering van (bovenwijkse) voorzieningen versnellen, aangezien de wet meer mogelijkheden tot onteigenen biedt.

5. verbreden woningbouw-accelerator

Binnen wijkvernieuwingprojecten werken we al met de woningbouw-accelerator. We stimuleren zo corporaties om eerder met bouwen te beginnen en niet te wachten tot het moment waarop 70% van de woningen verkocht is. Met de accelerator vergoeden we voor een half jaar het door hen geleden renteverlies. Dit instrument blijkt een succes, dus gaan we de accelerator breder inzetten. Met de corporaties praten we nu, naast wijkvernieuwingprojecten, ook over het Superblok op De Linie en de Europeanlocatie aan de Paradijsvogelstraat.

We zullen ook andere ontwikkelaars stimuleren met de bouw van hun projecten te beginnen, als de verkoop niet zo vlot loopt als gepland. Vooral bij de ontwikkeling van appartementen wil de verkoop nog wel eens moeizamer verlopen dan gedacht, omdat de tijdsduur tussen het

Raadsvoorstel - Sturen op snelheid (woningbouwprogramma)

moment van koop en oplevering voor veel belangstellenden van appartementen te lang is, vaak oplopend tot 2 jaar. De ervaring leert, dat, zodra de bouw is gestart, het met de verkoop wel goed komt. Van ontwikkelaars verwachten we ook op dit punt meer vertrouwen in de markt en minder risico mijndend gedrag.

Tenslotte

Zoals in de inleiding al geschetst, kunnen wij slechts een deel van de woningbouwproductie beïnvloeden. Onze sterke grondpositie behoort tot het verleden, zodat de woningbouwproductie voor een groot deel afhankelijk is van marktpartijen. Op dit moment bouwen ongeveer 10 marktpartijen 90% van de projecten. Projectontwikkelaars – zo leert de ervaring – hebben vaak weinig boodschap aan de bouwopgave die wij ons stellen. Zij streven naar maximale winst en vermijden risico's.

Met deze nota *Sturen op Snelheid* hebben we geprobeerd aan te geven waar we wel mogelijkheden zien voor versnelling en verbetering. Uiteraard rapporteren wij u regelmatig over de vorderingen. Dat doen wij in de halfjaarlijkse Tussenrapportage Woningbouw (zie bijlage 3).

Raadsvoorstel - Sturen op snelheid (woningbouwprogramma)

Bijlage 1.

TOP 10 Projecten 2007-2009		eengazins	appartement	Lokaties	Grondposities gemeente	Start aanvraag	Contract vorming	Project plan	Stedenbouw kondig plan	Besloten ingeflan	bouwplan	Start verkoop	bouwrifp	Start bouw	Actie
ciboga Programma 2007-2009 Totaal programma : 800		150	100		bloemfingel 10 X Waterleidinggebouw X schots 3 X Schotsen 4, 5 en 6 X						12-06 11-06 11-06 12-07 ¹	11-06 11-06			Nijestee-kuub Proper-stok IMA IMA
de held 3 Programma 2007-2009 Totaal programma : 1600		400	0		De held 3 - Kliefdiep X				1-07	4-07			12-06		Groninger beheer/ gemeente Woonstade
europapark Programma 2007-2009 Totaal programma : 750		50	450		Europapark-stadion - Superblok - Kantorenlokatie -						11-06	11-06			In / Nijestee Nijestee G4
helpermaar Programma 2007-2009 Totaal programma : 350		150			Helpermaar -							1-07			Volker Wessels
sportvelden vvk Programma 2007-2009 Totaal programma : 200		120	80		Vvk-terrein X			11-06	5-07		1-08		9-07		Roetz / de Huismeesters
oosterparkstadion Programma 2007-2009 Totaal programma : 250		130	120		Oosterparkstadion x								3-07	9-07	RO/EZ , Nijestee

¹ Bouw parkeergange

Raadsvoorstel - Sturen op snelheid (woningbouwprogramma)

TOP 10 Projecten 2007-2009		eengezins appartement	Lokaties	Grondpositie gemeente	Start aanvraag	Contract vorming	Project plan	Stedenbouw koning/plan	Besluit ingepast	bouwplan	Start verkoop	bouwtijd	Start bouw	Achie
paddepoel Programma 2007-2009 Totaal programma : 920		120 100												
	Flutolaan	-		11-06										Ro/ez
	Achter de nietdijk	X					1-07							Ro/ez
	Gr. Beerstraat (zo)	-								11-6				Nijestee, gemeente
	Spicestraal/Venuslaan	-				01-07								Nijestee, gemeente
	Sintus-Capellestraat	X												Gemeente/SHP
	Gr. Beerstraat (zw)	-							1-07					In
	Morgensterkerk	-								11-06				In
	Marquant	-								11-06				In
	Trefkoel, fase 1	-					1-07							Nijestee / Am Wonen
reitdiep Programma 2007-2009: Totaal programma : 1500		300 150												
	reitdiep haven	X						4-07 ²		11-06	4-07			t.c.n. / leyten/roez
	reitdiep fase 3 en 4	-/X												Groninger beheer/ gemeente
oosterhamriktracé Programma 2007-2009: Totaal programma : 1100		300 200												
	europan (shell)	-									11-06	7-07		Nijestee
	oosterhamrikade n.z.	X				11-06								Ro/ez
	antillenstraat	X										2-07		In/Ter Steege
	wielewaalplein	-										7-07		In/ceylonstaete
	oosterhamrikade z.z.	-				11-06	4-07							Nijestee
eemskanaalzone 2007-2009: Totaal programma : 2000		25 350												
	Kop van oost	-											4-07	Hejmans
	Waterknoop	-					11-07							Nijeste / in / Van Wijnen
totaal 2007-2009		1745 1550												

² Afhankelijk van besemingsplan De Heid 3

Raadsvoorstel - Sturen op snelheid (woningbouwprogramma)

Bijlage 2. Projecten gepresenteerd tijdens de Nieuwbouweurs 2006 (27 & 28 okt.)

Centrum

Bloemsingel 10
Boterdiep Palazzo
Ciboga schots 3
Ciboga Waterleidingbedrijf
Ciboga schots 4 tot en met 6
Cederhouse Oosterkade
Postkantoor Munnekeholm
Reitmakersrijke - stadsvillas
Hoendiepskade 19-22
Eendrachtsskade
Bloemstraat, Vlasstraat (Gerner)
De Staalmeesters
La Deesse
De Heeren
Heerepoort
Dinkelpark Toren en Slinger

Oosterpark en Korrewegwijk

Europapark
Oosterparkstadion
Linnaeusplein
Kooikerplein
Hoek G. Bakkerstr. / JH. Janssen str.
Antillenstraat
Bonaire straat
Nieuw Indische Buurt

Groningen Oost

Lewenborgsingel Kajuit (3e fase)
Verlengde Ra
Gezondheidscentrum
Vrije kavels Ruischerbrug
Grandpre Moliereweg (De Hunze)
Meerstad

Groningen Zuidoost

De Kop van Oost
Europapark Stoker & Brander
Europapark Superblok
Eemskanaalzone

Groningen Zuid

Wijkvernieuwing Grunobuurt
De Confiance 2e fase
Overwinningplein
Sammelweisstraat
Potgijterstraat
Helpenmaar
Van Iddekingeweg /Luykenstraat
Helperoostsingel
De Meester - v. Ketwich Verschuurlaan
Ter Borch

Groningen West

De Held III
De Peizerhoven
Hoogkerk - Schildersbuurt
Hoogkerk - H. Lofverstraat

Vinkhuizen

Eelderzoom
Prisma Siersteenlaan
Kameleon - 2e fase
Fortuna

Paddepoel

Wijkvernieuwing Paddepoel
De Marqant
Morgensterlocatie
Grote Beerstraat

Reitdiep

Reitdiep fase III / IV
Reitdiep, Groot Heemwerd - 2e fase
Reitdiep Haven

Raadsvoorstel - Sturen op snelheid (woningbouwprogramma)

Nog in verkoop te nemen appartementen (korte termijn)			C A T E G O R I E						
LOCATIE	OPDRACHTGEVER	PRIJSINDIC.	goedk.	midden	duur	totaal	rest	start verkoop	
BLOEMINGEL (WATERLEIDINGGEBOUW)	PROPER STOK	v.a. 130.000	52	4		56	56	najaar 2006	
CIBOGA, schots 3	I.M.A.				27	27	27	najaar 2006	
HELPER OOSTSINGEL	KROEZE			14		14	14	1 st Bouwvergunning	
EUROPAPARK (STOKER EN BRANDER, NA	VOLKER WESSEL	v.a. 200.000			180	180	180	najaar 2006	
LAAN VAN DE VRIJHEID (DE CONFIANCE,	DE HUISMEESTER	v.a. 162.000				0	0	29-jun-05	
LEWENBORG, BLOK 1 EN 2	In			35		35	35	najaar 2006	
LUTKENIEUWSTRAAT	VAN SMEDEN +??				29	29	29	onbekend	
HOENDIEPSKADE	S.I.G.	v.a. 180.000		6	20	26	26	1 st Bouwvergunning	
OPW. KOOYKERPLEIN	NIJESTEE			8		8	8	najaar 2006	
OPW. OOSTERPARASTADION	NIJESTEE				40	40	40	winter 2006	
OVERWINNINGSPLEIN	GEVEKE				27	27	27	winter 2006	
PADDEPOEL-ZUIDOOST 1E FASE (GROTE	NIJESTEE			14		14	14	onbekend	
PADDEPOEL-ZUIDWEST (DRAAKSTR., MO	In			23		23	23	najaar 2006	
PADDEPOEL-ZUIDWEST (MARQANT)	In	ca. 215.000		56		56	56	najaar 2006	
POTGIETERSTRAAT	NIJESTEE				20	20	20	winter 2006	
VAN IDDEKINGEWEG / LUYKENSTRAAT	NIJESTEE				30	30	30	winter 2006	
W.A. SCHOLTENSTRAAT	NIJESTEE			15		15	15	najaar 2006	
		totalen	52	175	373	600	600		
			goedk.	midden	duur	totaal	rest		
Nog in verkoop te nemen grondgebonden woningen (korte termijn)			C A T E G O R I E						
LOCATIE	OPDRACHTGEVER	PRIJSINDIC.	goedk.	midden	duur	totaal	rest	start verkoop	
ANTILLENSTRAAT	In			12		12	12	najaar 2006	
CIBOGA schots 3	I.M.A.				19	19	19	najaar 2006	
HELPERMAAR	VOLKER WESSEL	v.a. 350.000			64	64	64	najaar 2006	
HOOGKERK, H. LOFVERSTRAAT	WOONSTADE	224.000-248.000		12		12	12	najaar 2006	
HOOGKERK, SCHILDERSBUURT	WOONSTADE	184.000-224.000		6		6	6	najaar 2006	
HOOGKERK, SOESTDIJKSTRAAT	WOONSTADE			24		24	24	najaar 2006	
LAAN VAN DE VRIJHEID (DE CONFIANCE)	DE HUISMEESTERS			24		24	24	najaar 2006	
OPW. OOSTERPARASTADION	NIJESTEE (KUUB)				60	60	60	winter 2006	
OPW. KOOYKERPLEIN	NIJESTEE			4		4	4	najaar 2006	
PADDEPOEL-ZUIDWEST (STADSVILLA'S)	In	ca. 230.000		9		9	9	2008	
PEIZERWEG, PEIZERHOVEN	STRUKTON	ca. 260.000			51	51	51	najaar 2006	
REITDIEP HAVEN	TCN / LEYTEN				102	102	102	onbekend	
SONTWEG (KOP VAN OOST)	HEIJMANS				25	25	25	najaar 2006	
VAN IDDEKINGEWEG / LUYKENSTRAAT	NIJESTEE				23	23	23	winter 2006	
VINKHUIZEN, EELDERBAAN	DE HUISMEESTERS / KUUB			63		63	63	najaar 2006	
		totalen	0	154	344	498	498		
			goedk.	midden	duur	totaal	rest		

Raadsvoorstel - Sturen op snelheid (woningbouwprogramma)

Bijlage 3: Tussenrapportage woningbouw 2006 - 1

Inleiding

Voor u ligt de eerste tussenrapportage over de woningproductie in 2006. Het college informeert de raad periodiek over de voortgang van de woningbouwproductie. Daarbij wordt tevens ingegaan op de prognoses voor de korte en langere termijn.

Taakstelling 2006

In het kader van de regiovisie is de gemeente Groningen een bouwopgave van 27.400 woningen aangegaan voor de periode 2002-2019. Deze opgave is gebaseerd op woningmarktonderzoek. Dit komt neer op *1350 woningen per jaar*.

In 2004 heeft de regio Groningen-Assen, zoals vastgelegd in het Convenant Woningbouw-afspraken 2005-2010 Regiovisie Groningen-Assen, met het rijk afgesproken om in de periode 2005-2009 ruim 22.000 woningen te bouwen. Van deze opgave moet Groningen 7.879 voor haar rekening nemen, wat neerkomt op gemiddeld 1600 woningen per jaar³. Tegenover deze afspraken staan de middelen uit het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS).

De afgelopen jaren bedroeg de productie (exclusief taakstelling omringende gemeenten) in:

2002:	1.147 woningen
2003:	762 woningen
2004:	574 woningen
2005:	828 woningen (incl. 216 tijdelijke zelfstandige studenten eenheden)

Vanaf 2007 worden structureel meer dan 1000 woningen per jaar gebouwd

De productie voor 2006 zal wederom niet hoog zijn. Er moet rekening gehouden worden met een productie van minder dan 600 woningen. Alle tekenen wijzen er echter op dat we in 2007 en de jaren daarna structureel meer dan 1000 woningen per jaar kunnen bouwen. Ook de verkoop van nieuwe grondgebonden woningen laat zien dat de woningmarkt zich de goede kant op ontwikkelt. Veel projecten zijn uitverkocht.

Tabel 1: verkoopresultaten per 29 september 2006

	Verkocht 13-09-05/ 29- 09-06	Restant ⁴	Totaal
Appartementen verkocht sinds 20-04- 05	255	266	521
Grondgebonden woningen sinds 20-04- 05	391	88	479
Totaal	646	354	1000

Uiteindelijk zijn er in een periode van ruim een jaar ruim 250 appartementen verkocht. Tussen 1998 en 2004 werden gemiddeld 90 koopappartementen per jaar gebouwd (bron: SysWov). Dus afgezet tegen deze trend is dit een acceptabel aantal te noemen. Ook afgezet tegen de ambitie voor de komende jaren om 400 tot 700 appartementen per jaar te bouwen is dit net voldoende, aangezien er gemiddeld genomen ongeveer evenveel appartementen in de huur als in de koop worden gebouwd.

³ Dit is de taakstelling van 1350 inclusief inhaalslag vanaf 2002

⁴ Dit is inclusief 33 opties voor appartementen en 16 opties voor grondgebonden woningen (excl. Ter Borch)

Raadsvoorstel - Sturen op snelheid (woningbouwprogramma)

Voor de rest van 2006 en de eerste helft van 2007 staat de verkoop van 600 appartementen ingepland. Hiermee kan de positieve ontwikkeling van het appartementenprogramma worden doorgetrokken.

In dezelfde periode zijn 391 grondgebonden woningen verkocht. Tussen 1998 en 2004 werden gemiddeld 450 grondgebonden koopwoningen per jaar gebouwd. Afgezet tegen de trend is dit aantal te laag. Ook om de bouwambitie van 1350 woningen per jaar te halen, is dit aantal onvoldoende. Desondanks kunnen we constateren dat er een stijgende lijn is ingezet. Voor de rest van 2006 staat de verkoop van 500 grondgebonden woningen ingepland. Onvoldoende om het tekort in te lopen.

Tabel 2. Woningbouwprogramma 2006-2010 beschikbare capaciteit op 1 juli 2006

	2006	2007	2008	2009	2010
Bestaand stedelijk gebied/herstructurering ⁵	418	952	2003	2166	1328
Uitleg	154	358	760	815	788
Totalen	572	1310	2799	2981	2116
Ter Borchlaan	190	120	200	200	200
Haren-Noord		150	150	150	150
Slochteren Borgmeren	109		36	12	
Totalen (incl. regio)	871	1580	3185	3343	2466

De praktijk leert dat op de korte termijn meestal 75 procent van de capaciteit gerealiseerd wordt. Op de middellange termijn daalt dit percentage naar gemiddeld 50 procent. Uitgaande van de positieve economische ontwikkeling en de inschatting over de haalbaarheid van de planning op dit moment, lijkt in 2007 en 2008 een productie van respectievelijk 1000 en 1300 woningen haalbaar.

Tabel 3. Woningbouwprogramma 2006-2010 verwachte productie op 1 juli 2006

	2006	2007	2008	2009	2010
Bestaand stedelijk gebied/herstructurering	424	806	1295	885	551
Uitleg	156	223	50	350	420
Totalen	580	1029	1345	1235	971
Ter Borchlaan	144	120	120	100	100
Haren-Noord		75	75	75	75
Slochteren Borgmeren	109		36	12	
Totalen (incl. regio)	837	1224	1576	1422	1146

In bijlage 1 is aangegeven voor welke specifieke locaties veel zekerheid is over de productie. In bestaand stedelijk gebied zal voor de definitieve productie vooral veel afhangen van de plannen uit de Intense Stad, het Europapark, de Houtunielocatie (Kop van Oost), Helpermaar en Ciboga. Verder is de verwachting dat er 1400 woningen uit de Intense Stad-projecten voor 2010 in aanbouw worden genomen nog steeds haalbaar.

Door onvoldoende tempo bij de ontwikkeling van De Held 3 dreigt voor 2006 en 2007 een tekort in de uitleg. De oorzaak is al geruime tijd bekend. Dit tekort begint nu merkbaar te worden. Een deel van deze marktvaart is al opgevangen door Ter Borch en eerder door Borgmeren. Deze locaties zijn overigens juist voor de stad Groningen ontwikkeld en behoren tot de stad-Groninger woningmarkt. Om dit effect zo kort mogelijk te laten duren wordt nu hard gewerkt aan het voorontwerp-bestemmingsplan voor De Held 3. Verder

⁵ Bestaand stedelijk gebied 1971

Raadsvoorstel - Sturen op snelheid (woningbouwprogramma)

wordt alles in gereedheid gebracht om te zorgen dat zodra de gronden in Reitdiep fase 3 en 4 aan de gemeente geleverd worden alles klaar is om direct met bouwrijp maken te kunnen beginnen. Tot die tijd zijn we afhankelijk van de voortgang in Reitdiephaven. De planning is nog steeds om daar in het voorjaar van 2007 te starten.

Belangrijke rol corporaties

Een belangrijke oorzaak van de positieve vooruitzichten voor na 2007 is de inzet van de Groninger corporaties in het bestaand stedelijk gebied.

Van de totale productie namen de corporaties in 2005 met 325 woningen (exclusief de 216 tijdelijke eenheden), een groot deel voor hun rekening (55% van de totale productie) In 2006 komt hun aandeel van de totale productie uit op ongeveer 46%.

Nijestee, In, De Huismeesters, Woonstade en Patrimonium hebben op dit moment voldoende plannen in voorbereiding om vanaf 2007 tussen de 700 en 1000 woningen per jaar te kunnen bouwen. Ook dragen vooral In en Nijestee bij aan de productie door als achtervang in de huur te fungeren bij de grote projecten van ontwikkelaars met veel appartementen. Hierdoor kunnen veel ontwikkelaars eerder starten met de bouw dan doorgaans wanneer gewacht wordt tot het gewenste verkooppercentage van 70 procent is bereikt.

Raadsvoorstel - Sturen op snelheid (woningbouwprogramma)

Bijlage voortgang woningbouw per 1-7-2006

a) *In uitvoering:*

Per 1 juli 2006 waren er ca. 857 woningen in aanbouw.

Verdeeld over de drie categorieën⁶ levert dat het volgende beeld op:

- Goedkoop: 80 woningen
- Middelduur: 427 woningen
- Duur: 350 woningen

b) *Oplevering:*

Per 1 juli 2006 zijn er 275 woningen opgeleverd.

Prognose

Voor 2006 worden in de verschillende segmenten de volgende aantallen verwacht:

Naar categorie

	in aantallen:	in % t.o.v. 580:
• Goedkoop:	62 woningen	11
• Middelduur:	232 woningen	38
• Duur:	286 woningen	51

Totaal: 580 woningen

Huur versus koop

Getotaliseerd bedraagt de verhouding huur/koop als volgt:

	In aantallen:	in % t.o.v. 580:
• Huur :	110 woningen	20
• Koop:	470 woningen	80

Bestaande stad versus nieuwe uitleg

De verdeling over de beide gebieden levert het volgende beeld op (in % t.o.v. 580):

- Bestaande stad incl. herstructurering: 424 woningen (72)
- Nieuwe uitleg: 156 woningen (28)

De nieuwbouw in de uitleg is als volgt verdeeld:

Gravenburg (5), Reitdiep 2^e fase (142) en verspreid over de stad (9)

⁶ Prijsgrenzen woningen 1-1-2003 (Bron: Ministerie van VROM)

	Huur	Koop
Goedkoop	T/m € 368	Tot € 157.000
Middelduur	€ 369 t/m € 493	€ 157.000 tot € 224.300
Duur	Vanaf € 494	Vanaf € 224.300

Raadsvoorstel - Sturen op snelheid (woningbouwprogramma)

Wijkvernieuwing

Van de 580 geplande woningen worden 260 (46 %), verwacht in het kader van de wijkvernieuwing:

- 21 woningen in Lewenborg
- 46 woningen in Paddepoel
- 49 woningen in de Indischebuurt
- 66 woningen in Vinkhuizen
- 43 woningen in de Oosterparkwijk
- 35 woningen in Hoogkerk

Naar type

De 580 dit jaar te verwachten woningen zijn onderverdeeld in:

- 2 onder 1 kap: 46
- Appartement: 222
- Maisonnettes 22
- Eengezins in rij: 170
- Vrijstaand: 120

Zoals hiervoor al werd gememoreerd, zullen er dit jaar ca. 286 woningen in de dure klasse opgeleverd. Dit aantal ligt gemiddeld hoger dan vorig jaar. In de middeldure worden 212 woningen verwachten en in de goedkope klasse worden 62 woningen verwacht. Samen zijn de categorieën middelduur en duur verantwoordelijk voor 89% van de totale productie, (in 2005 was dit 73 procent)

Ouderenhuisvesting

In het kader van de nota *Ouderenhuisvesting nu en straks* is afgesproken om tussen 2001 en 2010 3500 woningen welke geschikt zijn voor ouderen op te leveren. Tot en met 2004 zijn ruim 1800 voor ouderen geschikte woningen opgeleverd en opgeplust. In 2005 zijn daar nog eens 227 aan toegevoegd. Ook in 2006 zullen er naar verwachting ongeveer 300 bijkomen.

Studentenhuisvesting

In 2006 worden naar verwachting 13 nieuwe eenheden voor studenten gerealiseerd.

Raadsvoorstel - Starters op de woningmarkt

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 6 december 2006

onderwerp: Starters op de woningmarkt

Aan de raad,

In het nieuwe collegeprogramma worden de problemen die huishoudens hebben om voor het eerst een woning willen kopen onderkend en worden ook maatregelen genoemd om starters en andere belangstellenden voor betaalbare en goedkope koopwoningen te bedienen. Bovendien heeft u ons college in 2005 gevraagd met een notitie te komen over starterswoningen. Volgens die motie moet gekeken worden naar zowel grondgebonden woningen als naar appartementen met een kostprijs tussen € 125.000 en € 160.000.

Onder starters op de koopmarkt worden *alle* huishoudens verstaan die voor het eerst een woning willen kopen, dus ongeacht de leeftijd. In de praktijk blijkt het vooral jonge huishoudens te betreffen. Door de tegenvallende nieuwbouwproductie is de doorstroming van huur naar koop de laatste jaren drastisch afgenomen. De prijzen in de koopsector zijn sterk gestegen. Omdat huurders geen bezit (met overwaarde) kunnen verkopen, is het moeilijk te beginnen op de koopmarkt. De vraag naar koopwoningen richt zich met name op de bestaande woningvoorraad. De vraag specifiek naar nieuwbouw wordt geschat op ruim 100 woningen per jaar. Woningen in de bestaande goedkope voorraad komen nu te weinig beschikbaar, omdat de totale nieuwbouwproductie tegenvalt. Als deze aantrekt, komen alsgevolg van doorstroming woningen vrij in de goedkope voorraad.

In een ruimer en ontspannen markt bieden nieuwbouw en verkoop van huurwoningen een structurele oplossing, waarmee starters geholpen zijn. Dit sluit ook aan bij de wens van de meeste kopers. Tot die tijd kunnen financiële middelen worden ingezet om de prijzen van de woningen die net boven de grenzen die nog voor starters bereikbaar zijn, alsnog haalbaar te maken. Voor de bestaande voorraad is de koopsubsidie beschikbaar. Voor de nieuwbouw worden startersleningen aangeboden.

Per jaar moeten 100 nieuwbouw koopwoningen voor starters gerealiseerd kunnen worden, indien ook corporaties en andere marktpartijen daarin hun aandeel nemen. Als garantie moet in nieuw af te sluiten contracten een aandeel woningen worden opgenomen tussen € 125.000 en € 175.000 vrij op naam. Bij initiatieven, die zich daar toe lenen en bij het *Loket bijzondere initiatieven* van RO/EZ binnen komen, moet de voorwaarde opgenomen worden, dat alleen medewerking wordt verleend als daarin een aandeel starterswoningen is opgenomen. We gaan in Reitdiep fase 3/4 nabij de Prof. Uilkensweg starterswoningen realiseren.

Raadsvoorstel - Starters op de woningmarkt

Wij zetten de komende jaren in op 100 startersleningen à € 30.000 voor nieuwbouwwoningen via de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN). Na de Lewenborgsingel willen we een zachte lening inzetten voor de Nieuw Indische buurt, Boerhoflokatie en de Grunobuurt. Andere locaties zijn nog in beraad. Mede afhankelijk van de rentestand denken we aan bruto jaarinkomens tussen € 30.000 en € 40.000. De dekking komt uit het Stimuleringsfonds Wonen en Monumenten. In het eerste kwartaal van 2007 wordt inzicht verschaft in de stand van zaken met betrekking tot het fonds.

Onder verwijzing naar bijgevoegde notitie over starters op de koopmarkt stellen wij u voor te besluiten:

- I. de contouren van de voorgestelde starterslening vast te stellen;
- II. het college te verzoeken de nadere uitwerking van de starterslening, inclusief de verordening terhand te nemen;

Raadsvoorstel - Starters op de woningmarkt

Starters op de koopmarkt

1	Hoe groot is de groep starters?	3
1.1	Koopsector in Groningen	3
1.2	Verhuiscwensen	4
1.3	Conclusie	5
2	Wat doen we voor starters?	5
2.1	Bereikbare nieuwbouwprojecten in Groningen	6
2.2	Het te Koop / te woon aanbieden van sociale huurwoningen	7
2.3	Financiële instrumenten	8
3	Conclusies	9

Het is voor huishoudens die voor het eerst een woning willen kopen niet makkelijk een betaalbare woning te vinden. Door de sterk gestegen prijzen op de koopmarkt is de overstap van een huurwoning naar een koopwoning steeds moeilijker geworden. Dat is een landelijk probleem dat ook in Groningen voorkomt.

In het nieuwe collegeprogramma wordt dit ook onderkend en worden ook maatregelen genoemd om starters en andere belangstellenden voor betaalbare en goedkope koopwoningen te bedienen. Bovendien zijn wij in 2005 gevraagd met een notitie te komen over starterswoningen. Volgens de motie moet gekeken worden naar zowel grondgebonden woningen als naar appartementen met een kostprijs tussen € 125.000 en € 160.000.

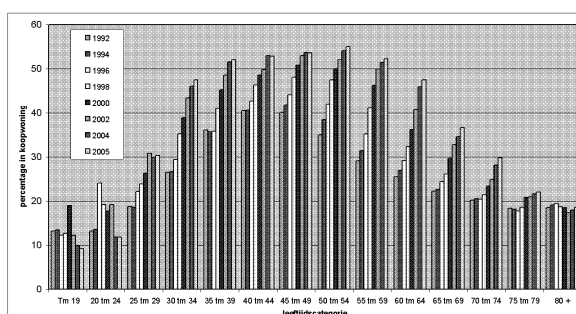
In deze notitie wordt eerst een inschatting gemaakt van de omvang van de groep starters in de gemeente Groningen. Daarna worden oplossingen bekeken om de vraag van starters beter te bedienen.

1. Hoe groot is de groep starters?

1.1 Koopsector in Groningen

Voordat op de positie van starters wordt ingegaan eerst wat algemene opmerkingen over de koopmarkt in de stad Groningen. In de stad Groningen staan van oudsher meer huurwoningen dan koopwoningen. Het aantal koopwoningen is sinds begin jaren '90 sterk gestegen. In 1993 waren er 20.650 koopwoningen (26% van de totale voorraad); in 2005 waren dit 33.505 woningen (40% van de totale voorraad). De *toename* van het eigenwoningbezit geldt vooral voor huishoudens waarvan de hoofdbewoner ouder is dan 30 jaar. Tussen de 35 en 59 jaar is meer dan de helft van de huishoudens eigenaar van de woning.

Huishoudens die ondervertegenwoordigd zijn op de koopmarkt zijn over het algemeen *jongere* huishoudens (onder de 30) maar ook *oudere* huishoudens (boven de 70). Vooral voor de jonge huishoudens geldt dat zij moeilijk de stap *kunnen* maken van huur naar koop. Bij de oudere huishoudens is het vaker een bewuste keuze.



Figuur 1 per leeftijdscategorie het percentage huishoudens in een koopwoning

Raadsvoorstel - Starters op de woningmarkt

In de leeftijdsgroep tot 30 jaar neemt het aandeel dat eigenaar-bewoner is de laatste jaren af, of het neemt maar heel licht toe. In totaal gaat om bijna 3.700 huishoudens in 2005 waarvan de hoofdbewoner jonger is dan 30 jaar en eigenaar van de woning. In een huurwoning wonen 12.300 huishoudens.

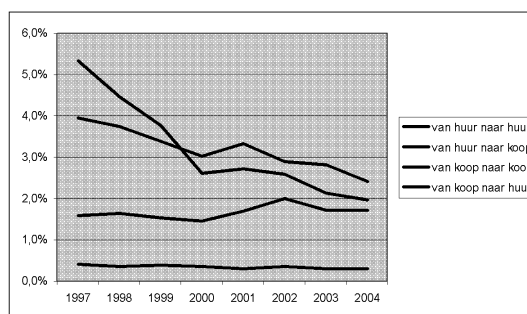
In deze notitie wordt onder starter op de koopmarkt verstaan: alle huishoudens die vanuit een huurwoning een start willen maken op de koopmarkt, dus ongeacht leeftijd.

1.2 Verhuishwensen

Vorig jaar is een WoningBehoeftOnderzoek (WBO) in de stad Groningen uitgevoerd. Daaruit kwam naar voren dat de verhuisgeneigdheid onverminderd groot is, met name onder de jonge huishoudens. Van alle respondenten wilde 57% in meer of minder mate binnen twee jaar verhuizen. Van de *jonge* huishoudens wil driekwart wel verhuizen. Daarbij dient ter relativering wel aangemerkt worden dat als reden waarom nog geen woning gevonden is, vaak geantwoord werd dat nog onvoldoende actie is ondernomen om een andere woning te vinden. Ten tijde van een ontspannen woningmarkt is de mutatiegraad in Groningen, dus het daadwerkelijke aantal verhuizingen ten opzichte van de woningvoorraad, niet groter dan 15%.

Lage doorstroming

Dat de ruimte voor doorstroming de afgelopen jaren minder is geworden blijkt duidelijk uit nevenstaande figuur. Het aantal verhuizingen binnen de zelfstandige woningvoorraad daalde in de periode 1997-2004 van 4.100 naar 2.600 verhuizingen. Van deze verhuizingen is met name het aantal en aandeel van "huur naar koop" afgenomen. In absolute aantallen daalde het van 1300 naar 650.



Veel huishoudens willen verhuizen, maar niet iedereen wil in de stad blijven. Van de jonge huishoudens vertrekken veel naar de Randstad omdat daar een baan gevonden is, of omdat de kansen op het vinden van een baan daar groter zijn. Dit geldt vooral voor personen tussen de 25 en 29 jaar.

Traditioneel is de verhuisgeneigdheid onder huurders groter dan onder eigenaar-bewoners. Van alle verhuisgeneigden die nu in een huurwoning wonen én binnen Groningen wil verhuizen, wil 38% een woning kopen. In de stad betreft het 8.800 huishoudens. Door de sterke stijging van de huizenprijzen is het voor steeds meer huishoudens moeilijk geworden op eigen kracht de stap van huur naar koop te maken. Het inkomen is daarbij natuurlijk de onderscheidende factor. Huishoudens met een inkomen tot de ziekenfondsgrens, die er toen het WBO werd uitgevoerd nog was, kunnen nu op basis van Nationale Hypotheekgarantie¹ een lening krijgen van maximaal € 150.000. De ziekenfondsgrens was in 2005 een gezamenlijk bruto jaarinkomen van € 33.000. Het betreft dan zo'n 5.900 huishoudens in de stad. Daar bovenop komen de huishoudens uit een onzelfstandige woonruimte. Op basis van vergelijkbare huishoudtypen in een zelfstandige woning wordt dit aantal geschat op 900 huishoudens. In totaal zijn er naar schatting 6.800 huishoudens met een inkomen tot de oude ziekenfondsgrens die binnen twee jaar voor het eerst een woning wil kopen en maximaal € 150.000 kunnen lenen. De vraag specifiek naar nieuwbouw wordt op basis van de verhouding tussen het aantal verhuisgeneigden en het daadwerkelijk aantal verhuizers geschat op ruim 100 woningen per jaar.

¹ Rente: 5% voor 30 jaar vast

Raadsvoorstel - Starters op de woningmarkt

De vraag naar een bestaande woning is in deze groepen vele malen groter dan de vraag naar een nieuwbouwwoning. Dit betekent dat de grote vraag in deze groep door doorstroming vrijgespeeld moet worden.

1.3 Conclusie

- Starters zijn alle huishoudens die voor het eerst een woning willen kopen
- De doorstroming van huur naar koop is de laatste jaren drastisch afgenomen. Dit heeft met name gevolgen voor jongeren die de stap niet *kunnen* maken van huur naar koop
- Vooral jonge huishoudens willen de stap maken van huur naar koop. Omdat ze geen bezit (met overwaarde) verkopen is het moeilijk te beginnen op de koopmarkt omdat de prijzen van een koopwoning sterk gestegen zijn.
- De vraag naar bestaande woningen is groter dan naar nieuwbouw. De vraag specifiek naar nieuwbouw wordt geschat op ruim 100 woningen per jaar. Woningen in de bestaande goedkope voorraad komen nu te weinig beschikbaar omdat de totale nieuwbouwproductie tegenvalt. Als deze aantrekt komen door doorstroming woning vrij in de goedkope voorraad.

2. Wat doen we voor starters?

Welke mogelijkheden staan ter beschikking om de mogelijkheden voor starters op de koopmarkt ruimer te maken. Een aantal oplossingen zal de revue passeren. Het heeft betrekking op projecten in de bestaande bouw en nieuwbouw.

Omdat de meeste starters op zoek zijn naar bestaande koopwoning moeten deze via doorstroming vrij komen. Knelpunten vormen de forse prijsstijgingen in de afgelopen periode in het goedkopere segment en de stagnerende nieuwbouw. De mogelijkheden om starters die een bestaande woning zoeken te bedienen, zullen vooral afhangen van de prijsontwikkeling van dit segment in de komende jaren. Deze prijsontwikkeling hangt weer af van het tempo van de nieuwbouw en de doorstroming die als gevolg daarvan op gang komt. Het is dus voor deze groep van groot belang dat de woningbouwproductie op gang komt!

Gemiddeld over de afgelopen jaren komen 80% van de huishoudens die naar een nieuwbouwwoning verhuizen uit de stad. Nieuwbouw heeft dus een direct effect op de doorstroming in de stad Groningen. Rijwoningen en portieketagewoningen zijn de woningtypen die deze huishoudens achterlaten: woningen die voor starters mogelijk geschikt zijn.

In de nota *Sturen op snelheid* die in december in de raad wordt voorgelegd, meer over de acties die een versnelling van de nieuwbouwproductie beogen.

Raadsvoorstel - Starters op de woningmarkt

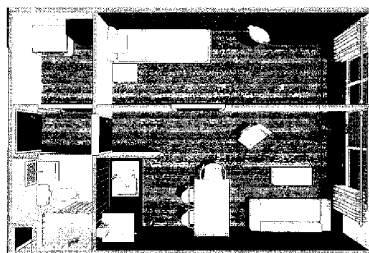
2.1 Bereikbare nieuwbouwprojecten in Groningen

Het woningbouwprogramma moet er op gericht zijn meer mogelijkheden te creëren voor starters, direct en indirect (via doorstroming). Daarnaast moet de markt gestimuleerd worden ook voor deze groep specifiek aanbod te ontwikkelen. Per jaar moeten 100 woningen gebouwd worden tussen € 125.000 en € 175.000 v.o.n. waarbij we aansluiten bij de bedragen die waarschijnlijk in de nieuwe landelijke koopsubsidie regeling geldt (meer daarover in hoofdstuk 3).

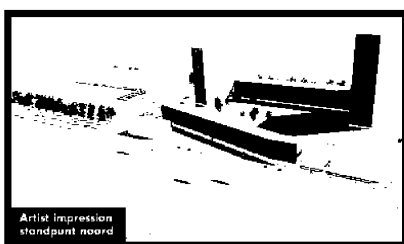
De komende tijd komen de volgende projecten op de markt met woningen tot € 175.000.

Project	Type	Prijzen v.o.n. Vanaf	aantal	Opmerkingen
Helperberg	Appartementen (40m ²)	€97.500	42	Verkocht
Boerhoflokatie	Eengezinshuizen	€155.000	30	
Ciboga Waterleidinggebouw	Appartementen (63 m ²)	€130.000	40	
Confiance 1 ^e fase	Appartementen	€162.000	2 van 19	Verkocht
Confiance 2 ^e fase	Appartementen	€162.000	p.m.	
Fortuna	Appartementen (te woon)	€164.000	8 van 37	
Kop van Oost	Appartementen (v.a. 40 m ²)	€90.000	p.m.	
De Held 3	Eengezinshuizen	p.m.	p.m.	
Meerstad	Eengezinshuizen	p.m.	p.m.	
Reitdiep	Eengezinshuizen	p.m.	p.m.	

De verkoopresultaten van het project Helperberg geven aan dat er grote vraag is. Een project als de Kop van Oost biedt ook veel mogelijkheden voor starters. Hier is een flexibel concept ontwikkeld waarbij appartementen vanaf 40 m² kunnen worden afgenomen. In dit project kunnen daardoor forse aantallen appartementen voor starters worden aangeboden. Het precieze aantal zal mede afhangen van de vraag.



Figuur 2 Snelle verkoop van 42 appartementen Helperberg v.a. € 97.500



Figuur 3 Nu in verkoop: Kop van Oost met woningen vanaf € 90.000

Met de projecten de Kop van Oost en de Helperberg aan de Tresseplaats komt meteen een mogelijk knelpunt naar voren. Een *volwaardig* appartement zou een oppervlakte van minimaal 80 m² moeten hebben. Gezien de gemiddelde bouwkosten per m² komt dit er in de praktijk op neer dat de meeste nieuwbouwprojecten die bereikbaar zijn voor starters juist *kleiner* zijn dan 80 m². De prijs per gemiddeld gebruiksoppervlakte (GBO) voor reguliere appartementen bedragen tussen de € 2000 en € 2500 per m². Bij echte 'starters'-concepten kan dit bedrag worden teruggebracht tot € 1800. Dit probleem is niet op te lossen en de vragers op de startersmarkt zullen dus genoegen moeten nemen met minder vierkante meters.

Raadsvoorstel - Starters op de woningmarkt

De afgelopen periode zijn ook eengezinswoningen voor starters ontwikkeld. Een succesvol project is 4U in Reitdiep van Heijmans. Bewoners kunnen zelf de gewenste woning samenstellen. De minimale variant is vanaf € 131.000 aangeboden. Heijmans heeft ontwikkelrechten in Meerstad en kan hopelijk daar ook weer een dergelijk concept aanbieden.



Het aanbieden van te veel kleine woningen kan op gespannen voet komen te staan met de vraag naar kwaliteit, die we invullen door de bouw van juist grotere woningen. Omdat de vraag echter zo groot is, willen we daar toch in voorzien.



Met marktpartijen en KUUB, kan gekeken worden welke concepten er voor starters te ontwikkelen zijn. Bij deze projectmatige vorm van particulier opdrachtgeverschap treden de bewoners gezamenlijk op als ontwikkelaar. Daarbij kan een concept als casco-bouw ook bekeken worden. Casco-bouw houdt in dat het gebouw wind- en waterdicht opgeleverd wordt, zodat bewoners zelf de afwerking uitvoeren.

De gemeentelijke nota grondprijzenbeleid gaat uit van de residuele grondwaarde methodiek, waarbij starterswoningen zeker niet bij voorbaat onmogelijk zijn. De realisatie van dergelijke woningen kan in de praktijk moeilijk blijken omdat de grondexploitatie dat niet verdraagt. Er moeten dan aanvullende middelen gezocht worden om deze tekorten aan te zuiveren. Ondanks dat geschikte lokaties niet voor het opscheppen liggen, gaan wij in Reitdiep starterswoningen realiseren. Deze worden waarschijnlijk opgeleverd vanaf 2008.

Per jaar moeten 100 nieuwbouw koopwoningen voor starters gerealiseerd kunnen worden indien ook corporaties en andere marktpartijen daar hun aandeel in nemen. Als garantie moet in nieuw af te sluiten contracten een aandeel woningen worden opgenomen tussen € 125.000 en € 175.000 von. Bij initiatieven die zich daar toe lenen die bij het *Loket bijzondere initiatieven* van RO/EZ binnen komen, moet de voorwaarde opgenomen worden dat alleen medewerking wordt verleend als daar een aandeel starterswoningen in zit. Tot slot gaan wij in Reitdiep fase 3/4 nabij de Prof. Uilkenweg starterswoningen realiseren.

2.2 *Het te Koop / te woon aanbieden van sociale huurwoningen*

Naast nieuwbouw kunnen starters bediend worden door mogelijke verkoop van sociale huurwoningen. Jaarlijks verkopen de corporaties circa 250 sociale huurwoningen. De ambitie die onder andere in ons collegeprogramma en het Lokaal Akkoord is neergelegd, is om tot 2015 circa 2500 sociale huurwoningen te verkopen. Daarnaast zijn er experimenten om woningen “te woon” aan te bieden. De klant beslist zelf of deze de woning koopt of huurt (met mogelijkheid later alsnog te kopen). Nijestee doet dit bijvoorbeeld voor het appartementencomplex Fortuna in Vinkhuizen.

Raadsvoorstel - Starters op de woningmarkt

Voor het kopen zijn verschillende constructies mogelijk, bijvoorbeeld

- Koopgarant: de corporatie geeft een korting op de marktwaarde van de woning, waardoor de hypotheeklasten lager zijn. Bij verkoop koopt de corporatie binnen drie maanden terug. De winst of het verlies wordt gedeeld.
- Koopcomfort: is praktisch hetzelfde als vrije verkoop met dit verschil dat wanneer de woning verkocht wordt, de corporatie de eerste gegadigde is. Koopt de corporatie de woning in het bijzondere geval niet terug, dan kan de koper ermee de markt op. U profiteert volledig van de winst, maar bij een eventuele waardedaling is het risico voor uzelf.

De reacties op het experiment in Rotterdam door corporatie Woonbron zijn enthousiast en zouden in Groningen ingezet kunnen worden. De woningen die de afgelopen jaren door de corporaties zijn verkocht zijn over het algemeen rijwoningen (50%) met een gemiddelde woz-waarde van € 132.000. Een ander woningtype dat verkocht wordt zijn portieketage woningen (33%). De gemiddelde woz-waarde van deze woningen is € 99.000. Veruit de meeste huishoudens in deze woningen zijn tussen de 25 en 34 jaar. Qua waarde en kenmerken van de huishoudens die er gaan wonen, voorzien deze woningen in de behoefte van starters. Deze laten vervolgens vaak een sociale huurwoning achter. De doorstroming in de sociale huursector komt daarmee dus ook weer op gang. Het met de verkopen verdiende geld kan weer worden ingezet om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren. Aan het ideaal van gedifferentieerde wijken wordt tevens bijgedragen.

In het collegeprogramma wordt voorgesteld dat de corporaties jaarlijks circa 250 huurwoningen verkopen. Wij gaan met de corporaties in gesprek over een verkenning naar een verhoging van het verkoopprogramma en de mogelijke effecten daarvan op de sociale huurvoorraad.

2.3 Financiële instrumenten

De problemen van starters op de koopmarkt zijn structureel op te lossen in een ruimer en ontspannen markt. Nieuwbouw en verkoop zijn daarvoor de middelen. Tot die tijd worden financiële middelen ingezet om woningen die voor starters te duur zijn, alsnog bereikbaar te maken. Gebruik hiervan kan de marktwerking verstoren, maar daar staat tegenover dat de desbetreffende starters wél geholpen zijn!

- **Koopsubsidie Bevordering Eigen Woningbezit**
De regering wil op de begroting van VROM vanaf 2007 tot en met 2011 € 25 miljoen ter beschikking stellen voor koopsubsidie voor mensen met een laag inkomen. De bestaande koopsubsidie Bevordering Eigen Woningbezit (BEW) is een maandelijks subsidie aan huishoudens die voor het eerst een woning kopen. Deze bijdrage is maximaal € 173,06 per maand. De hoogte van de subsidie is afhankelijk van de hoogte van het inkomen en van de lening. Maar deze hypotheek mag niet meer bedragen dan € 106.000. Daardoor komen in de praktijk de meeste huishoudens niet aanmerking voor deze bijdrage.

De ministerraad is akkoord gegaan met de voorstellen van de minister van VROM om de huidige regeling te verruimen: BEW-plus. De inkomens- en kooprijsgrenzen uit de huidige wet worden opgehoogd. Met de middelen die de minister wil vrijmaken, kunnen tot 2011 7.500 starters worden ondersteund die - indien nodig - ook na 2011 zullen worden bijgestaan. Met de BEW-plus kunnen huishoudens met een bruto inkomen tot € 38.000 en een maximale lening van € 171.000 in aanmerking komen voor koopsubsidie. Na iedere 5 jaar wordt het subsidiebedrag aangepast aan de hoogte van het inkomen. De laatste toets vindt plaats na 15 jaar waarna het eventuele recht op vervolgsubsidie wordt afgekocht. De streefdatum voor inwerkingtreding is medio 2007. De inwerkingtreding is afhankelijk van goedkeuring door de Tweede en de Eerste Kamer en publicatie in het Staatsblad.

De gemeente formeert samen met de corporatie een werkgroep om de mogelijkheden die de nieuwe koopsubsidie regeling biedt, aan een programma te koppelen. Het opstellen van een communicatieplan zal ook onderdeel uitmaken van de taak van de werkgroep.

Raadsvoorstel - Starters op de woningmarkt

- **Zachte lening**

De gemeente Groningen heeft voor de nieuwbouw aan de Lewenborgsingel startersleningen aangeboden van maximaal € 25.000 voor de *doelgroep van beleid*. Hierdoor werden deze woningen net bereikbaar voor starters. De starterslening is in het begin rente- en aflossingsvrij. Iedere drie jaar vindt een toets op het inkomen plaats. Bij inkomensgroei wordt voor een deel van de starterslening rente en aflossing betaald. Het renteloze deel wordt daarmee kleiner. Na 15 jaar vindt de laatste toets van het inkomen en vaststelling van de draagkracht plaats. De resterende lening moet dan bij verkoop of aan het einde van de looptijd (30 jaar) worden terugbetaald. De Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN) verstrekt de startersleningen namens de gemeente Groningen. Het ministerie van VROM stort dit jaar € 40 miljoen in een speciaal fonds voor starters van de SVN. Daarmee kan het fonds landelijk ongeveer 5.000 extra startersleningen verstrekken.

Wij zetten in op het aan de man brengen van 100 startersleningen à € 30.000 voor nieuwbouwwoningen via de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN). Na de Lewenborgsingel willen we een zachte lening inzetten voor de Nieuw Indische buurt, Boerhoflokatie en de Grunobuurt. Andere locaties zijn nog in beraad. Mede afhankelijk van de restestand denken we aan bruto jaarinkomens tussen € 30.000 en € 40.000. De dekking komt uit het Stimuleringsfonds Wonen en Monumenten. In het eerste kwartaal van 2007 wordt inzicht verschaft in de stand van zaken met betrekking tot het fonds.

3. Conclusies

De doorstroming van huur naar koop is de laatste jaren drastisch afgenomen. De stap van huur naar koop kan steeds moeilijker gemaakt worden. De vraag naar een bestaande koopwoning is overigens groter dan naar nieuwbouw koopwoning. De vraag specifiek naar nieuwbouw wordt geschat op ruim 100 woningen per jaar.

In een ruimer en ontspannen markt bieden nieuwbouw en verkoop van huurwoningen een structurele oplossing waarmee starters geholpen zijn. Dit sluit ook aan bij de wens van de meeste wenszoekers om een bestaande woning te kopen. Tot die tijd kunnen financiële middelen worden ingezet om de prijzen van de woningen die net boven de grenzen die nog voor starters bereikbaar zijn, alsnog bereikbaar te maken. Voor de bestaande voorraad is de koopsubsidie beschikbaar. Voor de nieuwbouw worden startersleningen aangeboden.

Wat gaan we doen:

Bevorderen doorstroming	<ul style="list-style-type: none">• Nota Sturen op snelheid
Bereikbare nieuwbouw voor starters	<ul style="list-style-type: none">• Uitdagen van de markt• Via Loket bijzondere initiatieven• Realiseren van starterswoningen in Reitdiep
Verkoop huurwoningen	<ul style="list-style-type: none">• Gesprek met corporatie
Vergroten mogelijkheden kopen bestaande woningen	<ul style="list-style-type: none">• Promoten koopsubsidie
Vergroten mogelijkheden kopen nieuwbouwwoningen	<ul style="list-style-type: none">• Aanbieden Zachte lening

Raadsvoorstel - Overwinningsplein

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 6 december 2006

onderwerp: Overwinningsplein

Aan de raad,

Inleiding

De wens om tot een grondige aanpak van het Overwinningsplein te komen speelt al jaren. Eerdere pogingen om tot een forse impuls te komen stranden in de onderhandelingen met de toenmalige eigenaar van het winkelcentrum, het Philips Pensioenfonds. Nieuwe kansen dienden zich aan, toen het winkelcentrum (gefaseerd) overging van het Philips Pensioenfonds naar de Hildersgroep. De nieuwe eigenaar toonde duidelijke initiatieven die moeten leiden tot de impuls waar het centrum al jaren op wacht. In afwijking van eerdere voorstellen richt de belegger, die hiervoor via zijn vastgoedmaatschappij Ceylon Staete optreedt, zijn pijlen op de herontwikkeling van de locatie van de Immanuelkerk. De gemeente zelf richt zijn aandacht op de inrichting van de openbare ruimte (het plein) en de delen die daaraan toegevoegd worden (delen van het terrein van de Immanuelkerk).

Aanpak

Er is gekozen voor een gezamenlijke aanpak van de operatie, aangezien de particuliere bouwplanontwikkeling en de kwaliteitsslag voor het plein nauw met elkaar verweven zijn. Om die samenhang te bewerkstelligen is door de belegger en de gemeente het Rotterdamse bureau Paul van Beek Landschappen ingeschakeld. Dit bureau heeft in samenspraak met de architect van de bouwplannen van Ceylonstaete een nieuwe opzet en inrichting van het plein voorgesteld en nader uitgewerkt.

Het plan

Het plan is ontwikkeld vanuit de volgende opgaven:

- de herontwikkeling en intensivering van het terrein van de kerk, waarbij het concept van de herinrichting van het plein in belangrijke mate conditionerend is voor de herverkaveling van het kerkerrein;
- de realisatie van voldoende parkeerruimte om de uitbreiding van het winkelcentrum met een supermarkt en een appartementencomplex te kunnen opvangen;
- een herinrichting van het huidige plein waarmee het plein een hedendaagse uitstraling krijgt, moet kunnen functioneren als parkeermogelijkheid en ruimte moet bieden voor de wekelijkse warenmarkt.

Raadsvoorstel - Overwinningsplein

Een gegeven daarbij is, dat de doorgaande weg over het plein in de nabije toekomst van functie verandert, doordat de Laan van de Vrijheid wordt ontkoppeld van de A7 ten gunste van een nieuwe koppeling even verderop aan de Laan Corpus den Hoorn.

Deze opgaven veronderstellen een integrale aanpak en dus een goed samenspel tussen de diverse direct belanghebbenden waaronder de winkeliers, de ontwikkelaar/belegger en de gemeente. Dit samenspel heeft geresulteerd in het voorliggende ontwerp van het plein.

Het ontwerp gaat uit van een centrale plek van de kerk op het plein en niet aan de rand, zoals nu. Door sloop van de uitbouw aan de achterzijde van de kerk en herbouw van dit deel aan de kanaalzijde ontstaat ruimte om het noordelijke winkelfront in oostelijke richting uit te breiden. Dit gebeurt door een bouwblok met in de plint een supermarkt met daarboven een complex met 27 koopappartementen. De winkels worden direct ontsloten door een route die langs de rand van het plein wordt aangelegd en over het huidige terrein van de kerk weer aansluit op de doorgaande weg. De aansluiting in het verlengde van de Canadalaan verdwijnt en wordt teruggebracht tot een fietsroute. Het plein zelf kan dan worden gezien als het voorterrein van de kerk met daarop twee rijen bomen (20 Valse Christusdoorn bomen van de 1^e orde) gericht op de kerk. De bestaande kastanjabomen moeten hiervoor worden gekapt, aangezien deze in het ontwerp niet inpasbaar zijn. Voor de weekmarkt is een strip gereserveerd aan de zijde van de doorgaande weg. Daarnaast is ruimte voor een tweetal vaste standplaatsen. Op het plein vindt uitbreiding van de parkeercapaciteit plaats ten behoeve van de winkels. Het parkeren voor de appartementen wordt opgelost in een ondergrondse garage onder het complex. Ook aan het zuidelijke deel van het plein worden enkele parkeerplaatsen toegevoegd. De belegger zal het geheel afronden met een luifelplan. De fietsstroken, die inmiddels al wel op de Van Iddekingeweg zijn aangebracht, worden doorgetrokken over het plein tot het kruispunt met de Paterswoldseweg.

Het ontwikkelingstraject

De plannen van de ontwikkelaar en de gemeente zijn voorwaardelijk over en weer. Werkend lang de lijn van samenwerking, bijsturen en onderhandelen is uiteindelijk een resultaat behaald, waarover alle betrokkenen tevreden kunnen zijn. Wel heeft dit ook zijn weerslag gehad op de doorloop van de planontwikkeling. In vogelvlucht de belangrijkste obstakels zoals we die onderweg tegen zijn gekomen:

- Het oorspronkelijke budget was slechts toereikend om uitsluitend het noordelijk deel van het plein van het ontwerp van Van Beek te realiseren. Voor het aanbrengen van fietsstroken als voortzetting van de aanpak van de Van Iddekingeweg en voor de aanpak van het zuidelijk deel van het plein ontbraken de middelen. Dit probleem is deels opgelost door een beperkte bezuiniging in het ontwerp, die nauwelijks de oorspronkelijke kwaliteit aantasten. Het grootste deel is echter afgedekt door bijdragen uit andere budgetten en bijdragen van de ontwikkelaar. Het ontwerp van Van Beek kan zo vrijwel volledig worden uitgevoerd m.u.v. het zuidelijk deel tussen de Henri Dunantlaan en de Van Iddekingeweg.
- De voortgang van de (ver)bouwplannen van de kerk en het supermarkt/appartementencomplex was maatgevend voor de totale planontwikkeling. Hierbij speelden de onderhandelingen tussen het kerkbestuur en de ontwikkelaar en de vergunningprocedure een rol. Wat dit laatste betreft was vooral de geluidproblematiek vanwege de nabijheid van de A28 een knelpunt dat via bijstelling van het ontwerp van het appartementencomplex moest worden opgelost.
- De Vereniging Bewoners Canadalaan heeft zich verzet tegen het (ver)bouwplan op het terrein van de kerk. Zij vrezen dat de komst van een supermarkt parkeeroverlast in hun straat (het plein heeft betaald parkeren) tot gevolg zal hebben. Ook zijn zij er niet van overtuigd, dat het ontkoppelen van de Laan van de Vrijheid van de A7 en de westelijke ringweg tot een geringer verkeersaanbod op de Van Iddekingeweg zal leiden. Er zal dan in hun buurt naar hun verwachting sprake blijven van sluipverkeer, dat de verkeerslichten van de Paterswoldseweg wil vermijden. Met de Vereniging is overleg gepleegd hoe dit probleem voorkomen kan worden. Dit is uitgemond in een voorstel om de Canadalaan ter hoogte van het plein voor doorgaand autoverkeer af te sluiten. Deze maatregel komt ook de kwaliteit van het winkelplein als verblijfsgebied ten goede, aangezien er dan uitsluitend sprake is van bestemmingsverkeer. De wens van de Vereniging om ook de verkeerscirculatie in de buurt te wijzigen hebben wij niet gehonoreerd. De Vereniging

Raadsvoorstel - Overwinningsplein

ervaart het huidige 2-richtingverkeer op de Canadalaan als problematisch, mede door het halen en brengen van kinderen van en naar de scholen aan de laan. Van de noodzaak voor wijziging van de verkeerscirculatie ten gevolge van de afsluiting van de Canadalaan bij het Overwinningsplein zijn wij niet overtuigd. Deze maatregel zou ook tot fysieke ingrepen aan de Laan van de Vrede leiden (vervangende parkeerplaatsen) en de drukte hier vergroten door de invoering van 2-richtingverkeer. Daarmee zou een eventueel probleem worden verplaatst naar een andere plek in de buurt. Bovendien zal door het afsluiten van de Canadalaan ter hoogte van het Overwinningsplein het sluipverkeer verdwijnen.

- Tijdrovend zijn ook geweest de besprekingen over de contracten met het oog op de kostenverdeling en om te komen tot de meest gunstige fiscale constructie.

Procedures, planning en inspraak

Voorwaardelijk voor de uitvoering van het inrichtingsplan zijn de onherroepelijke bouwvergunningen voor de kerk en het complex met de supermarkt. Deze fase is inmiddels bereikt, zodat we de procedure voor de raadsvaststelling van het inrichtingsplan hebben gestart. Hiertoe is het plan tervisie gelegd en is een inloopavond georganiseerd waar een groot aantal belangstellenden gebruik van hebben gemaakt. Tijdens die avond bestond de gelegenheid om vragen te stellen aan de aanwezige leden van de projectgroep en ook om schriftelijk zienswijzen in te dienen. Deze reacties en de overige schriftelijke opmerkingen over het plan zijn opgenomen en door ons becommentarieerd in de bijgevoegde inspraakrapportage. Daarin kunt u zien, dat de binnengekomen reacties voor ons aanleiding zijn geweest om het plan op onderdelen nog bij te stellen. De belangrijkste hiervan zijn:

- toepassing van 2-richtingverkeer op het hele plein, zodat het winkelcentrum zowel via de oostkant als de westkant is te bereiken.
- geen toepassing van asfalt op de route over het plein, maar betonklinkers in dezelfde grijs tint als de voetgangerszone voor de winkels; dit geeft het geheel een uitstraling van een verblijfsgebied in plaats van een verkeersruimte;
- mede daardoor een geringer hoogteverschil tussen het voetgangers- en het pleindeel;
- vanwege verkeersveiligheid verlengen van de parkeerhavens aan het zuidelijke deel, waardoor het zicht van vertrekkende automobilisten op naderende fietsers en omgekeerd wordt vergroot.

Inmiddels zijn de eerste voorbereidende werkzaamheden voor de verbouw van de kerk al gestart. In november 2006 zal worden gestart met de bouw van het appartementencomplex/supermarkt, die naar verwachting in januari 2008 afgerond is. De gemeente haakt aan met de uitvoering van de herinrichting van het plein in het voorjaar van 2007, zodat de gehele operatie aan het Overwinningsplein begin 2008 gereed is.

Financiële paragraaf

Resultaat

In de onderliggende grondexploitatie Overwinningsplein is ingegaan op de financiële stand van zaken van het project. Voor een uitvoerige beschrijving hiervan en toepassing van het gehanteerde boxenmodel wordt daar naar verwezen.

In deze paragraaf wordt in grote lijnen de financiële stand van zaken (box 1 en 2) aangegeven en de eventuele kansen en risico's (box 3) die daaruit voortvloeien.

De totale investeringskosten van het project Overwinningsplein worden geraamd op € 2.075.000,= op eindwaarde (31 december 2008).

De bijdragen worden geraamd op € 2.075.000,= op eindwaarde (31 december 2008).

Het verwachte resultaat is budgettair neutraal.

Kansen en risico's

Binnen het project moet rekening worden gehouden met het optreden van een aantal risico's. Een tegenvallend aanbestedingsresultaat is een risico. Daarnaast is een overschrijding van de geraamde planontwikkelingskosten een risico.

Raadsvoorstel - Overwinningsplein

Indien een of meerdere van deze kansen en/of risico's zich voordoet, melden wij dit conform de afspraken over de € 45.000,= meldingen aan de raad.

Kosten en dekking

De kosten van het project worden geraamd op € 2.075.000,= inclusief afdracht aan BTW compensatiefonds ad € 35.000,=. Deze kosten worden gedekt middels de volgende posten:

Grondverkoop	€ 674.000,=
Incidenteel nieuw beleid 2005	€ 500.000,=
Incidenteel nieuw beleid 2006	€ 500.000,=
ISV-1 Mkb	€ 159.000,=
ISV-2 ambitieverhoging (3LM2013-1000)	€ 125.000,=
V&V bijdrage fietsvoorzieningen	€ 25.000,=
Bijdrage SBH riolering	€ 92.000,=
Totale dekking	€ 2.075.000,=

Realiseringsovereenkomst

De afspraken tussen ons en de ontwikkelaar over de onderlinge taakverdeling en de toedeling van kosten zijn vastgelegd in een realiseringsovereenkomst.

De exploitatiebegroting en de realiseringsovereenkomst liggen voor u ter inzage in de visietrommel. de inspraakrapportage Herinrichting Overwinningsplein vast te stellen;

Besluit

Gelet op het vorenstaande en onder overlegging van de bijbehorende stukken, stellen wij u voor te besluiten:

- I. het inrichtingsplan Overwinningsplein vast te stellen;
- II. de exploitatiebegroting Overwinningsplein vast te stellen;
- III. voor de planontwikkeling en uitvoering een netto krediet beschikbaar te stellen van € 2.075.000,= inclusief verwachte afdracht aan de BCF-egalisereserve van € 35.000,=, met als dekking de in de financiële paragraaf aangegeven middelen;
- IV. de gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen;