

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 4 juli 2012

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

Datum: woensdag 4 juli 2012
Aanvang: 20:00 tot 22:30 uur
Locatie: Oude raadzaal
Voorzitter: mevr. A. Postma
Griffier: mevr. M. Wechgelaer; (050) 3677724; maaike.wechgelaer@groningen.nl

Opening

A Algemeen deel

- A1. Mededelingen
- A2. Vaststelling agenda
- A3. Conformstukken
Geen conformstukken
- A4. Rondvraag

B Inhoudelijk deel

- B1. Vaststelling bestemmingsplan Reitdiep 2012
(raadsvoorstel 21 juni 2012)
[Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Reitdiep 2012](#) (pdf)
- B2. Woningmarktontwikkeling
 - Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting (collegebrief 14 juni 2012)
 - Startersleningen (collegebrief 15 juni 2012)
 - [Collegebrief - Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting](#) (pdf)
 - [Collegebrief - Startersleningen](#) (pdf)
- B3. Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie 2012-2015; voortgang voorjaar 2012
(collegebrief 21 juni 2012)
[Collegebrief - Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie 2012-2015](#) (pdf)

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 4 juli 2012

- B4.** Sleutelprojectenrapportage januari t/m april 2012 (alleen de R&W onderwerpen)
(collegebrief 14 juni 2012)

Collegebrief - Sleutelprojectenrapportage januari tm april 2012 (pdf)

• Bij commissievergaderingen kunt u gebruik maken van het spreekrecht bij de inhoudelijke agendapunten (inclusief de conformstukken onder A) en de rondvraag. U krijgt dan drie minuten de gelegenheid de commissieleden te vertellen hoe u over een onderwerp denkt. Voor aanmelding en informatie kunt u terecht bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

Sluiting

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Reitdiep 2012

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering
Raadscommissie
Datum raadscommissie
Publiciteit PC
Bijlagen Div.

Registratienr. RO 12.3115121
Datum B&W besluit 19-06-2012
Portefeuillehouder
Steller H. Meinderts
Telefoon 367 81 08
E-mail @groningen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Reitdiep 2012

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de ingediende zienswijzen niet over te nemen, met dien verstande dat de regeling inzake de toegestane horeca-1-functie ten zuidwesten van de haven wordt aangevuld met de eis dat deze horecafunctie uitsluitend is toegestaan in de vorm van daghoreca (artikel 7 juncto artikel 1);
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Reitdiep 2012, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP495Reitdiep-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van maart 2012, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Reitdiep 2012

2

Publiekssamenvatting

Voor de wijk Reitdiep en voor de volkstuinten/weilanden aan de noordzijde van de wijk Vinkhuizen is een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is te karakteriseren als een beheersplan waarin de bestaande en/of planologische situatie met enige flexibiliteit wordt vastgelegd. Hieronder vallen ook enkele kleine nog niet ontwikkelde locaties, die hoofdzakelijk de bestaande regeling houden. Voor het gebied tussen het noordelijke deel van de wijk Reitdiep en de Reitdiephaven zal conform het beleid in de Structuurvisie en in de Structuurschets "Buiten in de stad (..)" woningbouw worden gerealiseerd. Het gebied heeft op de verbeelding de bestemming "Wonen uit te werken" gekregen; omdat de plannen nog onvoldoende uitgekristalliseerd zijn, moet in de toekomst een uitwerkingsplan worden opgesteld om hier bebouwing mogelijk te maken. Belanghebbenden zullen dan in de gelegenheid worden gesteld op het uitwerkingsplan te reageren.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

- I. de ingediende zienswijzen niet over te nemen, met dien verstande dat de regeling inzake de toegestane horeca-1-functie ten zuidwesten van de haven wordt aangevuld met de eis dat deze horecafunctie uitsluitend is toegestaan in de vorm van daghoreca (artikel 7 juncto artikel 1);
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Reitdiep 2012, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP495Reitdiep-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootchalig Basis Bestand Groningen van maart 2012, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld voor de wijk Reitdiep en voor de volkstuinten/weilanden aan de noordzijde van de wijk Vinkhuizen met als doel actualisering. Voor het gebied tussen het noordelijke deel van de wijk Reitdiep en de Reitdiephaven zal conform het beleid in de Structuurvisie en in de Structuurschets "Buiten in de stad (..)" woningbouw worden gerealiseerd. Het gebied heeft op de verbeelding de bestemming "Wonen uit te werken" gekregen; omdat de plannen nog onvoldoende uitgekristalliseerd zijn, moet in de toekomst een uitwerkingsplan worden opgesteld om hier bebouwing mogelijk te maken. Belanghebbenden zullen dan in de gelegenheid worden gesteld op het uitwerkingsplan te reageren.

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 6 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hier is ook het verslag van de inspraak weergegeven. Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld.

Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd, met ingang van 30 maart tot en met 10 mei 2012. U bent hiervan per brief op de hoogte gesteld.

In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de 17 ingekomen zienswijzen aan u bekend.

Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de ontvankelijkheidstoets;
- inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen, voorzien van ons voorstel om de zienswijze al dan niet over te nemen;
- grondexploitatie.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Reitdiep 2012

3

Beoogd resultaat

De inzet van het voorliggend bestemmingsplan is derhalve in hoofdzaak:

- de bestaande bestemmingsplannen voor het plangebied actualiseren;
- de bestaande planologische en/of feitelijke situatie vastleggen;
- het middengebied van de wijk voorzien van een nog uit te werken woonbestemming.

Kader

De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 29 maart 2012. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad. De ingekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Als uw raad hiermee instemt is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Argumenten/afwegingen

Ontvankelijkheid zienswijzen.

Er zijn 17 zienswijzen naar voren gebracht, namelijk door: 10 bewoners van de appartementen Reitdiephaven waarvan 1 van de Vereniging van Eigenaren Reitdiephaven "De Kade", het Bestuur Havenappartementen Reitdiephaven en 6 bewoners van Joeswerd. De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 11 mei 2012 ontvangen en dus tijdig ingediend. De integrale zienswijzen zijn afzonderlijk bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

1. 10 identieke zienswijzen van de bewoners van havenappartementen Reitdiephaven waarvan één namens de Vereniging van Eigenaren Reitdiephaven "De Kade" inzake horeca.

De zienswijzen geven het volgende aan: de havenappartementen zijn verkocht zonder horecafunctie in de plint onder de appartementen. (Ter plaatse was in de ontwerpversie van het bestemmingsplan de horeca-1- functie, zoals cafetaria's en lunchrooms, toegestaan.) Een horecabestemming geeft een verruiming van de openingstijden ten opzichte van de uitgangspunten ten tijde van de planvorming. Dat betekent meer en langer geluidsoverlast, aantrekking van hangjeugd door de verkoop van alcohol, meer korte toeloop met auto's met name rond etenstijd, een verhoogd brandrisico en dus duurdere verzekering en stankoverlast. Deze redenen leiden tot waardevermindering van het appartement en het risico van vandalisme en criminaliteit. Er zijn al twee horecafuncties gepland, voor een derde wordt de noodzaak niet gezien.

Gemeentelijke reactie.

In een bestemmingsplan worden diverse belangen tegen elkaar afgewogen. In dit geval gaat het om de belangen van een horeca-inrichting voor de wijk versus de belangen van de bewoners van de kade-appartementen. De belangen worden met name aan de hand van ruimtelijk relevante criteria afgewogen.

In het deel van de wijk rondom de haven wordt een levendige omgeving nagestreefd. Horeca is vooral bedoeld als ondersteuning voor de detailhandel c.q. bijvoorbeeld voor het kopje koffie met een broodje tijdens het winkelen en ter versterking van de recreatieve functie van het gebied, c.q. de

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Reitdiep 2012

4

jachthaven en bijbehorende watersport. Daarnaast is er de behoefte vanuit de wijkbewoners om wat meer horeca in het gebied toe te staan, omdat deze voorziening nog niet aanwezig is in de wijk. Anderzijds is er het belang van de bewoners van de havenappartementen om gevrijwaard te zijn van overlast. Hoewel overlast niet als enige criterium doorslaggevend kan zijn bij het toestaan of weren van een bepaalde vorm van horeca, kan overlast wel één van de in overweging te nemen aspecten zijn. De belangen dienen met name op hun ruimtelijke aspecten te worden beoordeeld.

Een belangrijk ruimtelijk relevant aspect is de omvang van een toegestaan horecabedrijf. Het voorliggend bestemmingsplan maakt een kleinschalige horecafunctie mogelijk: maximaal 110 m² bruto vloeroppervlak. Daarbij komt dat reeds onder de in de ontwerpversie toegestane horeca-1-functie in de plint alleen de lichtere vormen van horeca (horeca-1') zijn toegestaan.

De gemeente is van mening dat tegemoet kan worden gekomen aan een groot deel van de bezwaren van de indieners van de zienswijzen door de hier toegestane horecafunctie te beperken tot daghoreca. Dit komt doordat er in het algemeen weinig overlast is van horeca-inrichtingen waarvan de sluitingstijden ongeveer gelijk lopen met de openingstijden van winkels. Door uitsluitend daghoreca toe te staan, wordt voorkomen dat de functie door de week een ruimere openingstijd heeft dan de winkels, die eveneens mogelijk zijn. Hierdoor is de functie vergelijkbaar met detailhandel en is er geen reden om aan te nemen dat er op weekdagen sprake zal zijn van meer/langer geluids-overlast dan die mogelijk is ten gevolge van detailhandel. Daarnaast zal de inrichting uiteraard op de zondag open kunnen zijn.

In de vaststellingsversie van het bestemmingsplan is ter plaatse uitsluitend daghoreca toegestaan. Daghoreca wordt in artikel 1 als volgt gedefinieerd.

Een bedrijf dat ondersteunend is aan de detailhandel en aan de dagrecreatie buiten de inrichting, welke zich in principe afspeelt tussen 9 uur 's morgens en 9 uur 's avonds en waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken c.q. snel serveren van kleinere maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebakjes en zwak- en niet-alcoholische dranken.

In de zienswijze is opgenomen dat de verkoop van alcoholische dranken hangjeugd aantrekt. Echter, de lunchroom is net als de naastgelegen Jumbo tot 9 uur 's avonds geopend. De functiewijziging die hier wordt voorgestaan voegt in die zin geen verruiming in tijd van verkrijging van alcohol toe. Uit de gemeentelijke praktijk blijkt voorts dat de vrees dat een dergelijke horecafunctie hangjeugd en (daarmee) vandalisme en criminaliteit zal aantrekken, niet terecht is.

Overlast van auto's doet zich aan de kadezijde niet voor; het parkeren vindt plaats aan de zijde van de Friesestraatweg, waar ook voor andere functies ruime parkeergelegenheid aanwezig is. Tevens is het aannemelijk dat horeca die alleen overdag open is geen extra verkeer veroorzaakt. Met andere woorden, de bezoekers van zulke inrichtingen bevinden zich al in de omgeving, bijvoorbeeld voor winkelbezoek.

Wat betreft de kadezijde: er zijn bij de gemeente klachten binnengekomen dat fietsers, scooters en zelfs motoren over de boulevard rijden. Wij achten dit niet gewenst. Met de politie wordt overlegd over eventuele bebording en andere maatregelen.

Wat betreft stank en brandgevaar: door middel van toetsing aan het Bouwbesluit wordt, voordat een omgevingsvergunning kan worden verstrekt, gewaarborgd dat voldaan wordt aan de wettelijke normen.

Wij zijn dan ook van mening dat er naar verwachting geen of weinig overlast zal optreden ten gevolge van de daghorecavestiging.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Reitdiep 2012

5

Na afweging van de belangen van de bewoners van de appartementen enerzijds en van de belangen van de wijk, de winkels en de recreatie anderzijds, zijn wij van mening dat daghoreca ter plaatse moet worden toegestaan.

Voorstel. Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijzen niet over te nemen, met dien verstande dat de regeling inzake de toegestane horeca-1-functie wordt aangevuld met de eis dat deze horecafunctie uitsluitend is toegestaan in de vorm van daghoreca (artikel 7 juncto artikel 1).

2. Het bestuur van de havenappartementen Reitdiephaven.

De algemene ledenvergadering heeft ingestemd met de horecafunctie (h=1) onder voorwaarden. Deze moeten ook met de gemeente worden afgestemd. Voorts hebben de bewoners de appartementen gekocht op grond van een bestemmingsplan met twee horecafuncties; een derde wordt niet gezien als toevoeging. Er dienen (maximaal) twee horecafuncties in de buurt te worden toegestaan waarvan één onder de gestelde voorwaarden.

Gemeentelijke reactie.

In verband met de gewenste levendigheid van het gebied aan de zuidzijde van de Reitdiephaven waren er op grond van het oude, tot nog toe vigerende uitwerkingsplan Reitdiephaven, reeds meerdere horecagelegenheden voorzien binnen de toenmalige bestemmingen Centrumvoorziening en Bedrijven, onder meer uitdrukkelijk op de kade aan het water. In het voorontwerp van het voorliggend bestemmingsplan was in de plint onder de havenappartementen geen horecafunctie gedacht; echter, gezien de omvang en het karakter van de toegestane horecafunctie en gezien het belang van een dergelijke voorziening voor de wijk, de winkels en de recreatie zijn wij van mening dat deze zeer wenselijk is (zie de zienswijze onder 1). Daarnaast is de toegestane restaurantfunctie in het naastgelegen blok een aanvulling op het totale aanbod. De gemeente kan, met uitzondering van het aspect daghoreca, niet de gewenste nadere voorwaarden uit het contract met de ondernemers opnemen in het bestemmingsplan, omdat een bestemmingsplan alleen ruimtelijke aspecten en geen zuiver privaatrechtelijke aspecten kan regelen.

Voorstel. Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen, met dien verstande dat de regeling inzake de toegestane horeca-1-functie wordt aangevuld met de eis dat deze horecafunctie uitsluitend is toegestaan in de vorm van daghoreca (artikel 7 juncto artikel 1).

3. 6 identieke zienswijzen van de bewoners van Joeswerd.

- a. De bewoners van Joeswerd refereren in hun zienswijze naar artikel 17.2 en concluderen hieruit dat Joeswerd geen extra ontsluitingsfunctie gaat vervullen voor de woonuitbreidingsplannen ten westen van de Professor Uilkensweg.
- b. De bewoners willen graag het stuk groen en de sloot die Joeswerd van het nieuwe woongebied scheidt behouden, omdat hier veel wordt geparkeerd door de bewoners van Joeswerd en er anders een te hoge parkeerdruk in hun straat ontstaat en omdat zij vaak voor hun woning hebben gekozen, omdat er veel water in de wijk is.

Gemeentelijke reactie.

Ad a. De conclusie dat Joeswerd geen extra ontsluitingsfunctie gaat vervullen voor de woonuitbreidingsplannen ten westen van de Professor Uilkensweg kan niet op voorhand worden afgeleid uit artikel 17 van het bestemmingsplan; er wordt alleen aangegeven dat er nog een extra ontsluiting moet komen ten behoeve van de tweezijdige bereikbaarheid van de brandweer.

Ad b. Nieuwe plannen voor stadsuitbreiding of -inbreiding moeten voldoen aan de zogenaamde

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Reitdiep 2012

6

watertoets. De "watertoets" is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Dit betekent dat weilanden die als woonwijk worden ingericht een bepaald percentage aan open water moeten bevatten.

Ad a en b.

Voor beide punten geldt dat het nog te prematuur is om over de toekomstige infrastructurele en ruimtelijke situatie in de straat Joeswerd uitspraken te kunnen doen. In de nader uit te werken planontwikkeling dienen aspecten als (hoofd- en neven) infrastructuur, parkeren, water, groen, bebouwing en mogelijk andere zaken op elkaar te worden afgestemd. Om deze reden blijft het bestemmingsplan op dit punt ongewijzigd tot de totstandkoming van het uit te werken plan. Dan zal het plan met deze onderdelen integraal worden ontwikkeld en zal er de mogelijkheid voor bewoners zijn zich hierover uit te spreken.

Voorstel. Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ambtshalve wijzigingen. In de bestemming Gemengd is de aanduiding op de plankaart in overeenstemming gebracht met de regels: "dienstverlening" is vervangen door "zakelijke dienstverlening".

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Zie hiervoor.

Financiële consequenties

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn. Dit bestemmingsplan heeft echter grotendeels betrekking op een al bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. Nagegaan is of het op basis van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), afdeling 6.4 (grondexploitatie) opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Dit is noodzakelijk als het plan een ontwikkeling mogelijk maakt. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingsplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente dan wel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. Op grond van het vorenstaande is het niet nodig dat de raad bij de vaststelling van dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Realisering en evaluatie

Als uw raad instemt met de beantwoording van de zienswijzen is het plan vastgesteld. Het plan zal nogmaals 6 weken ter inzage worden gelegd en er kan dan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Collegebrief - Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting

Bestuursdienst

Afdeling **Beleid en Programmering**
Steller **Michiel de Boer**
Onderwerp **Woningmarktontwikkelingen en Monitor JHV**



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8235 Bijlage(n) 2 Ons kenmerk RO12.3102936
Datum **14 JUN 2012** Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

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

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

Moties Meerjarenprogramma Wonen 2012

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

1. Ouderen

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

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

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

Collegebrief - Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting

Volgvel 1

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

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

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

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

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

Volgvel 2

2. Gezinnen

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

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

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

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

3. Problematiek Fietsparkeren

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

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

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

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

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

Collegebrief - Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting

Volgvel 3

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

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

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

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

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

3. Algemene Woningmarktmonitor

Motie: Verzoek aan het college:

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

In het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord (NLA) hebben wij met de corporaties een marktmonitor opgesteld. De monitor is ter informatie bijgevoegd als *bijlage 1*.

4. Tijdelijke jongerenhuisvesting Suikerunieterrein

Motie: Verzoek aan het college:

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

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

Volgvel 4

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

Monitor Jongerenhuisvesting

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

Achtereenvolgens gaan we in op de volgende onderdelen:

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

1. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur

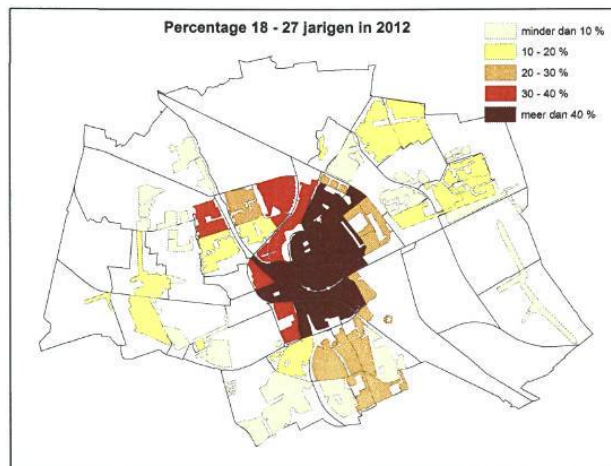
Aantal jongeren en studenten in Groningen

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

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

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

Volgvel 5



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

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

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

Volgvel 6

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

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

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

2. Voortgang BOUWJONG!

Tentoonstelling en participatie

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

Collegebrief - Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting

Volgvel 7

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



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

Collegebrief - Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting

Volgvel 8

Gerealiseerd / in uitvoering

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

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

Aanvullende opmerkingen met betrekking tot de individuele projecten:

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

Collegebrief - Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting

Volgvel 9

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

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

1612 studielocatie, besluitvorming ontwikkelaar en gemeente nog noodzakelijk

1424 in aanbouw / reeds gerealiseerd

1950 wel in Nota Jongerenhuisvesting, (nog) geen planvorming

Volgvel 10

Ontwikkelingsstrategie Reitdiepzone

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

3. Handhaving illegale kamerverhuur

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

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

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

Volgvel 11

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

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

4. Keurmerk Kamerverhuurders

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

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

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

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

Volgvel 12

5. Geluidreducerende maatregelen

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

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

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

6. Meldpunt Overlast en Zorg

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

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

Volgvel 13

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

Jaar	Aantal meldingen
2009	427
2010	565
2011	595

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

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

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

7. Campagne Leven in Stad

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

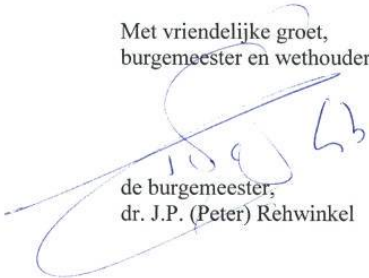
- Zoals in de vorige monitor genoemd wordt er continu gewerkt aan de verbetering van de website. Recentelijk is er gestart met een weblog, waarbij door relevante personen een blog wordt geschreven in het kader van de campagne Leven in Stad.
- De Abriposters die door de stad heen hangen, komen ook in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

Collegebrief - Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting

Volgvel 14

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

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



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



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

BWLAGE I

BWLAGE

Woningmarktmonitor Nieuw Lokaal Akkoord 2.0

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

Inleiding

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

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

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

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

Conclusies:

1. Doelstellingen en productie

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

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

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

2. Externe omgeving

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

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

3. Jongerenhuisvesting

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

4. Verkoop woningen

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

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

5. Duurzaamheid

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

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

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

6. Wijkvernieuwing

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

1. Woningmarktdoelstellingen, productie en perspectief

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

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

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

Prognose 2012-2015: 300- 660 woningen

Conclusie & perspectief:

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

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

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

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

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

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

Conclusie & perspectief:

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

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

C: Ouderen zolang mogelijk zelfstandig laten wonen

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

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

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

Conclusie & perspectief:

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

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

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

Productieafspraken NLA: vervangen van 150 tot 250 sociale huur.

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

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

Conclusie & perspectief

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

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

E: Energielasten in bestaande corporatievoorraad verlagen

Productieafspraken NLA:

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

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

Realisatie 2011:	1092 woningen projectmatig verbeterd tot energielabel C, 11% duurzame energievoorzieningen bij nieuwbouw en projectmatige verbetering, 6% zonne-energie bij nieuwbouw en woningverbeteringen, 0 woningen energieneutrale nieuwbouw.
Prognose: 2012 – 2015:	4317 projectmatige woningverbeteringen, 8% duurzame energievoorzieningen bij nieuwbouw en projectmatige verbetering, 5% zonne-energie bij nieuwbouw en woningverbeteringen, 0 energieneutrale nieuwbouw, project restwarmte UMCG-Nijestee in uitwerking: goed voor duurzame restwarme voor ca. 1500 woningen in Oosterpark en omgeving.

Conclusie & perspectief:

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

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

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

F: Voorzien in behoefte eigen woningbezit en daarmee investeringsruimte vrijmaken

Productieafspraken NLA: verkopen van 150 tot 250 sociale huurwoningen

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

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

Conclusie & perspectief

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

2. Vier hoofdonderwerpen

Jongerenhuisvesting

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

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

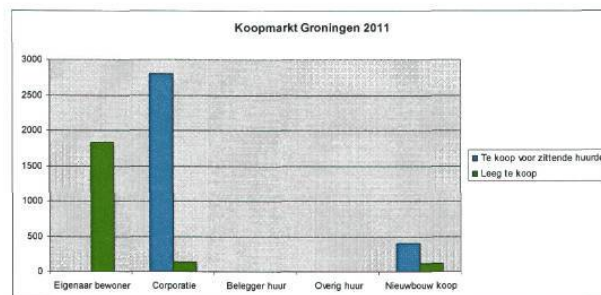
Om kosteneffectief te bouwen, én de vaart erin te houden, is enige vorm van grootschaligheid van belang. Uit de woonwonderzoeken lijkt dat grootschalige locaties minder geliefd zijn. Locatie en zelfstandigheid zijn belangrijke elementen van de kwalitatieve woonvraag. En uiteraard een goede prijs-kwaliteitverhouding.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

Woningverkoop

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

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

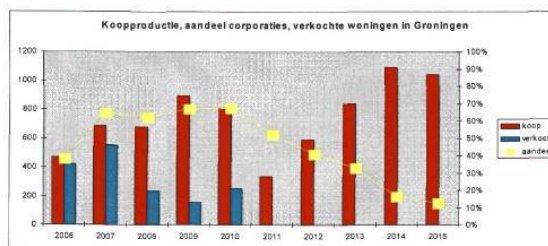
Eind 2011 stonden 2.000 bestaande woningen te koop aangeboden op de markt, waarvan 5% van corporaties. Corporaties hebben daarnaast nog bijna 3.000 woningen te koop voor zittende huurders. Tegelijkertijd stonden 120 nieuw gebouwde woningen te koop, waarvan 60% door corporaties.



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

Collegebrief - Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting

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



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



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



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

Conclusies

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

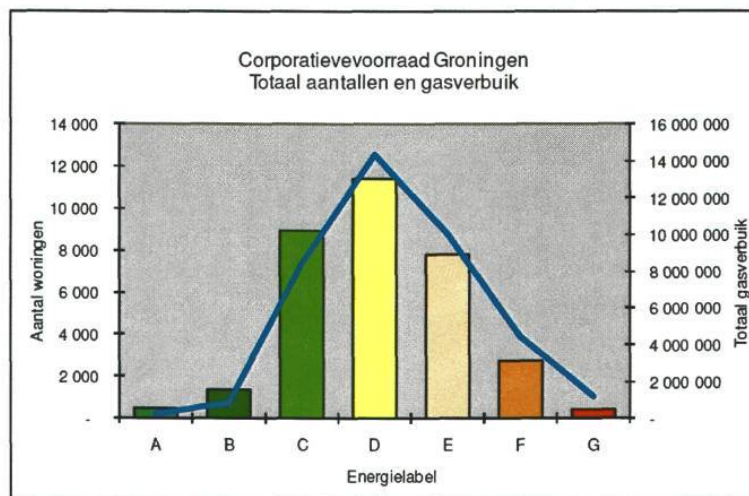
Volgende verkoop van bestaande huurwoningen wordt cruciaal in het verdienmodel van corporaties om te kunnen blijven vernieuwen. Per corporatie verschilt de mate van afhankelijkheid. Daarvoor wordt het verkoopprogramma verhoogd richting de bovenkant bandbreedte van de NLA-afspraken. Hiermee worden vooral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

Duurzaamheid

Voor de eerste maal vormt het thema duurzaamheid een specifiek onderdeel bij de woningbouwafspraken tussen Gemeente en corporaties. Investeren in het woonaanbod van corporaties om energielasten te beperken vormt de voornaamste focus. De CO₂-reductie die deze investeringen met zich meebrengen, wordt vanuit het NLA 2.0 meer gezien als een gunstig neveneffect.

Collegebrief - Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting

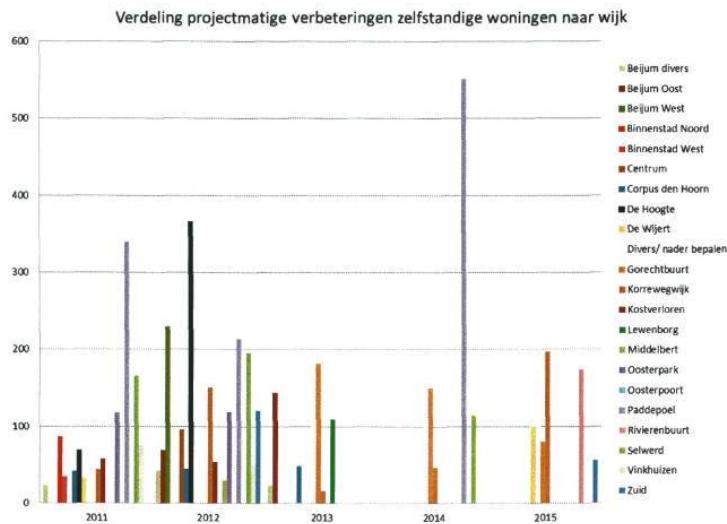
Als onderlegger voor het NLA 2.0, is in het najaar van 2010 in kaart gebracht hoe de energiezuinigheid van de huidige corporatieve voorraad in Groningen ervoor staat. De onderstaande grafiek geeft deze '0-situatie' weer aan de hand van de energielabels van de woningen en het bijbehorende totale stook-/gasverbruik.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



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

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

Collegebrief - Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting



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

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

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

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

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

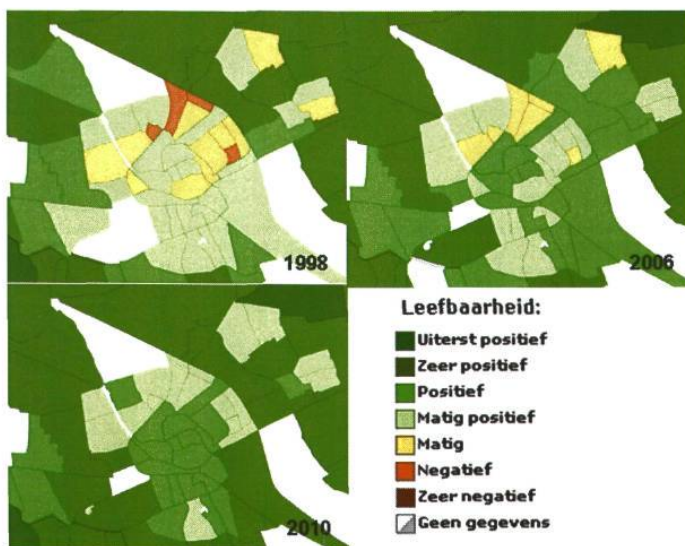
Conclusie

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

Wijkvernieuwing

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

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



Collegebrief - Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

Collegiebrief - Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting

3. Ontwikkelingen in externe omgeving

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

Bewoners

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

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

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

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

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

Economie

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

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

Collegebrief - Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting

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

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

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

Duurzaamheid

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

Rijksoverheid

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

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

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

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

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

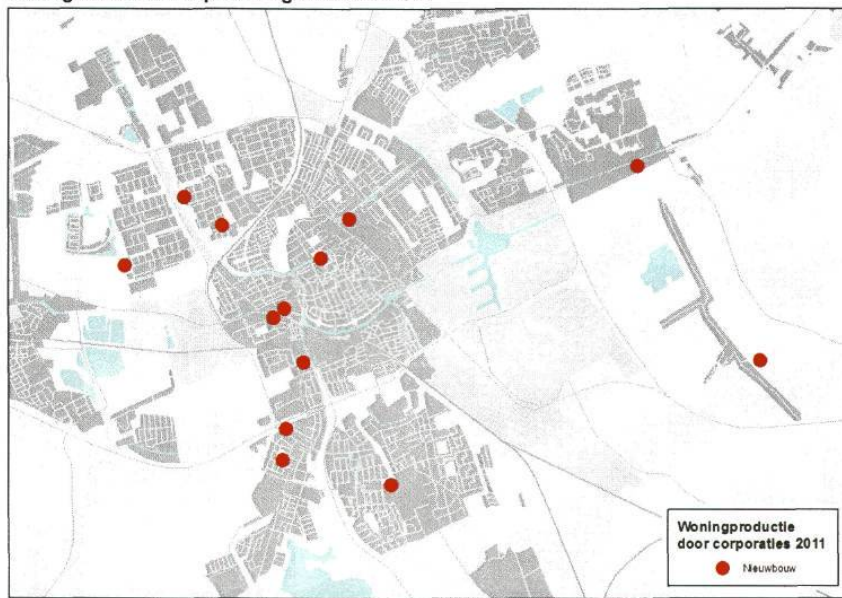
Rond de zomer van 2011 heeft Donner zowel zijn Woonvisie als voorstel Herzieningswet (Woningwet) toegelaten instellingen volkshuisvesting aan de Tweede Kamer gestuurd. Deze laatste herijkt het werkveld van corporaties en doet dit vooral aan de hand van de scheiding van Diensten van wel of niet van Algemeen Economisch Belang, op basis van Europese richtlijnen. De corporatie moet zich primair richten op DAEBactiviteiten, waaronder de bouw en verhuur van woningen < €653. Niet-DAEBwoningen en -activiteiten moeten worden ondergebracht in een aparte entiteit om daarmee een gelijk speelveld te creëren met de commerciële partijen. Veel zaken moeten nog concreet worden uitgewerkt, maar de investeringsruimte voor niet-DAEB activiteiten wordt zeer beperkt. In de Herzieningswet wordt ook een grotere rol weggelegd voor financiële toezicht door het Centraal Fonds Volkshuisvesting die wordt omgevormd naar een Nederlands Autoriteit TIV. Het interne toezicht (RvC's) wordt versterkt en de rol van lokale woonvisies verzwakt. Tegelijkertijd trekt de rijksoverheid zich verder terug uit het lokale woonbeleid, ruimtelijk beleid en de wijkaanpak. Het is aan regionale en lokale partijen, de kar volledig te trekken. Zelforganisatie van burgers is daarbij uitgangspunt.

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

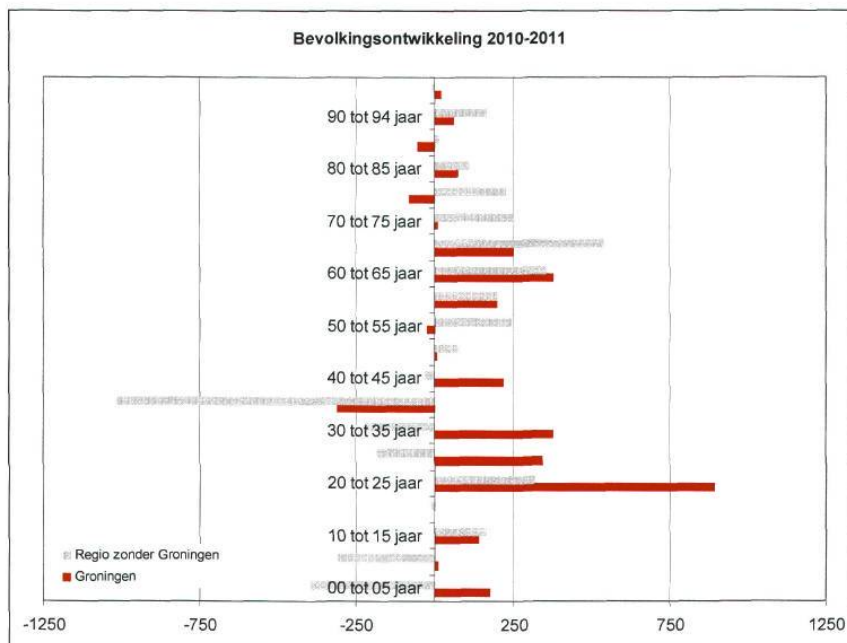
Bijlage Onderliggend materiaal facts&figures

ALGEMEEN

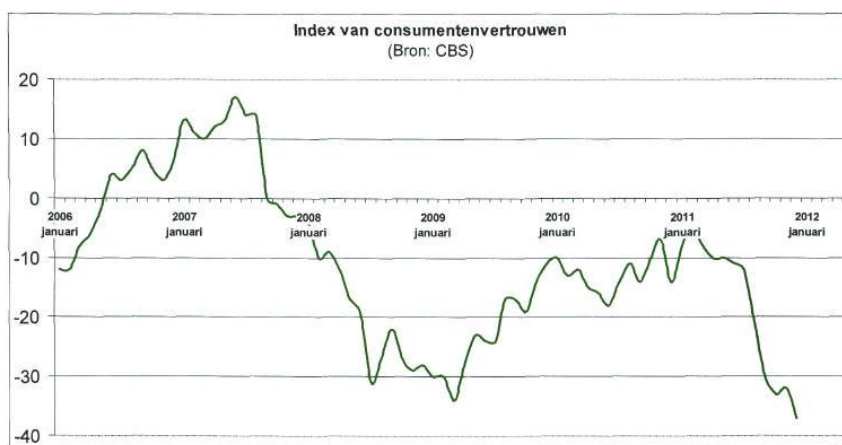
Woningen door de corporaties gebouwd in 2011



Bevolkingsontwikkeling

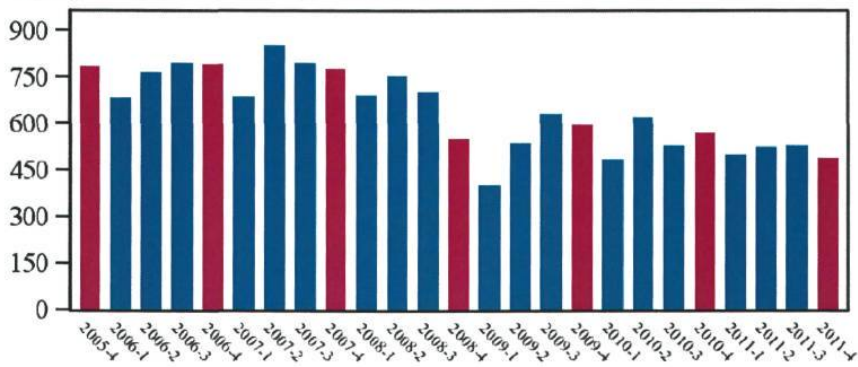


Index consumentenvertrouwen



Aantal transacties bestaande bouw NVM region Groningen e.o.

Figuur: Aantal transacties per kwartaal



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



Collegebrief - Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting

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

Doelstelling: Productie jongerenwoningen corporaties: 250-500 woningen,

Realisatie 2011: 687 woningen

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

Prognose 2012-2015: 300- 660 woningen

Indicatoren

Wachttijd jongeren

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

Ontwikkeling aantal jongeren (18-27 jarigen):

2010: 51.343

2011: 52.721

groei: 1.378

Toename aantal kamerverhuurpanden

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

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

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

Woningnet

Verhuringen: 770

Actief zoekenden: 2159

Slaagkans: 36%

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

Doelstelling: Productie gezinswoningen corporaties: 150 – 250 per jaar

Realisatie 2011: 134 woningen

- 48 sociale huur
- 19 overige huur
- 67 koop

Locaties:

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

Prognose: 2012 – 2015 886 woningen

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

Indicatoren

Aandeel gezinnen in de regio dat in de stad woont:

2010: 33,1%

2011: 33,5%

Toename gezinnen

Toename aantal gezinnen in de stad: 337

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

Woningnet

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

Instroom in 2010 naar nieuwbouw eengezinswoningen:

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

C: Ouderen zolang mogelijk zelfstandig laten wonen

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

Realisatie 2011: 179 woningen

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

Prognose 2012 – 2015: 877 woningen

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

Indicatoren

instroom in nieuwbouw appartementen.

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

Woningnet

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

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

Doelstelling: Productie vervangen van 150 tot 250 sociale huur.

Realisatie 2011:

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

Prognose: 2012 – 2015

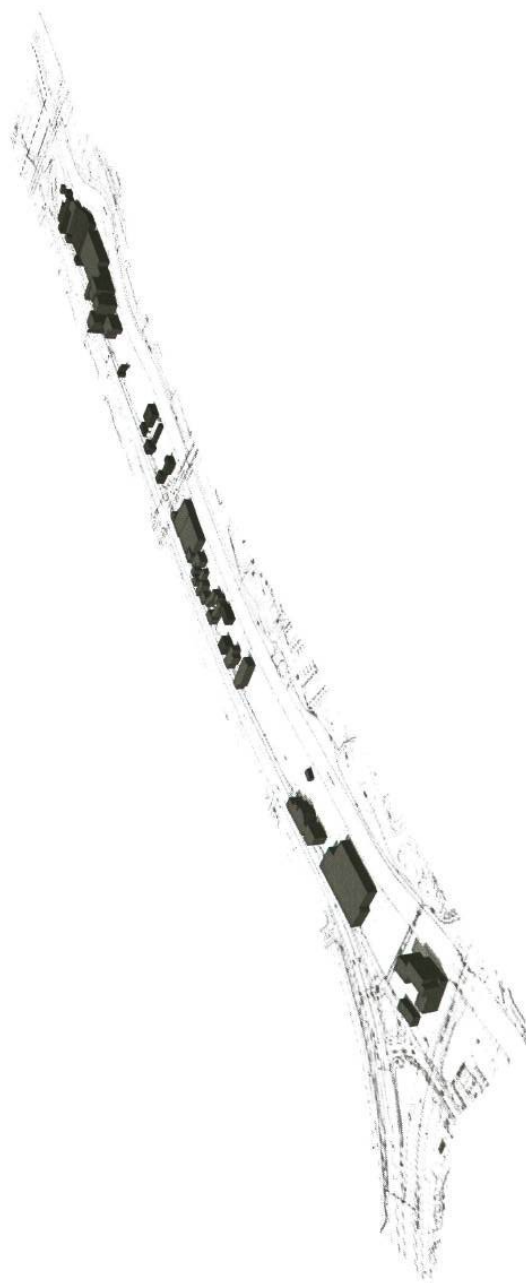
- 516 slopen
- 2876 nieuwbouw¹ waarvan
 - 1743 voor jongeren
 - 1133 voor overig

¹ Inclusief plannen zonder dekking

BIJLAGE II



ONTWIKKELSTRATEGIE REITDIEPZONE



BIJLAGE

INHOUD

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

1. PROCES

DOELSTELLING 1^E FASE

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

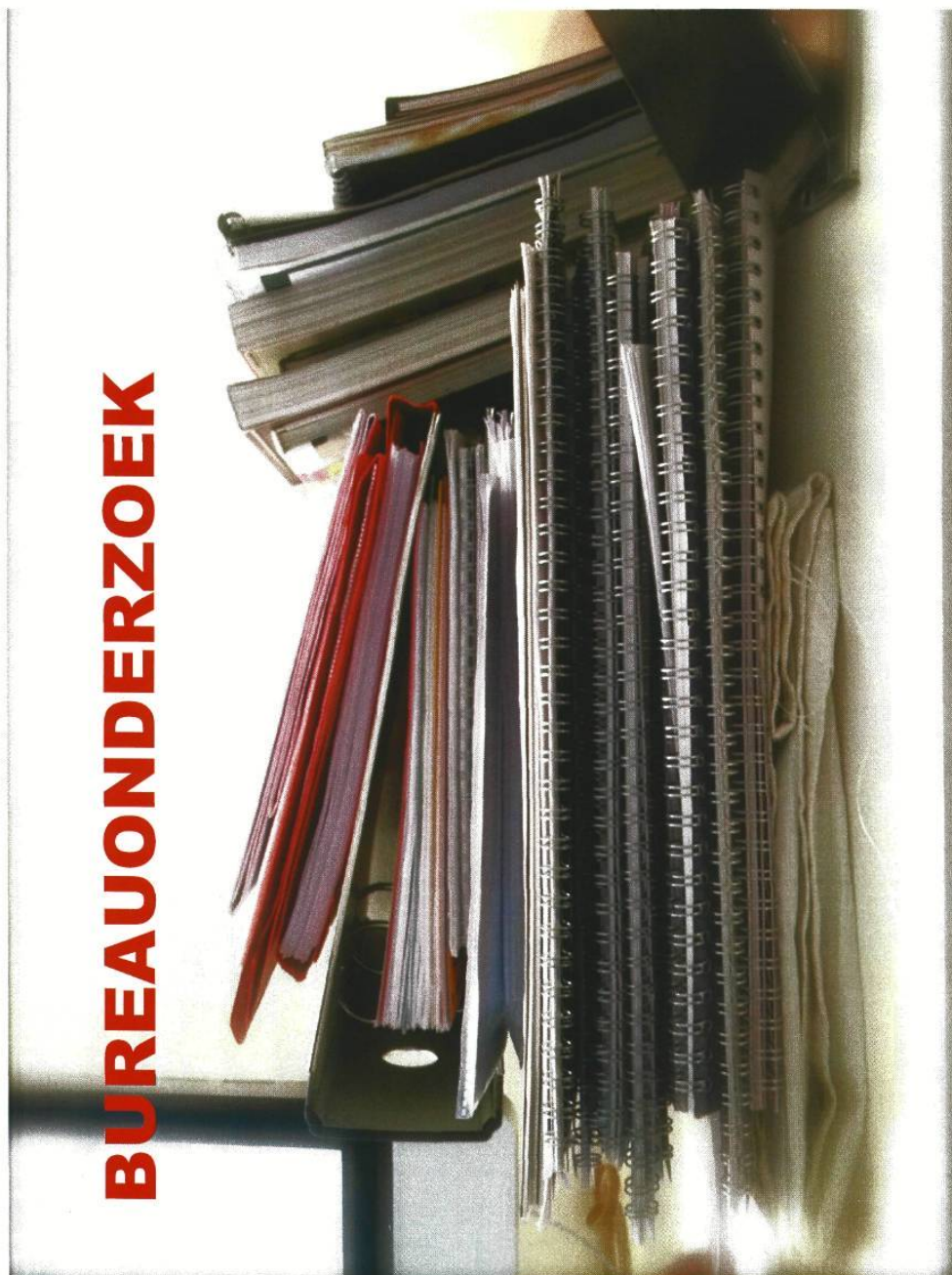
DOELSTELLING 2^E FASE

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

DOELSTELLING 3^E FASE

- Ontwikkelstrategie incl risico-analyse:
 - Op welke plek;
 - Wanneer;
 - Hoe;
 - Door/met wie;
 - Met welke middelen?
 - Voor zowel totale zone als per perceel
 - Onderlinge afhankelijkheden en onzekerheden
 - Hoe beheersbaar krijgen

- Stappenplan om (grootschalige) jongerenhuisvesting in de Reitdiepzone in ontwikkeling te brengen

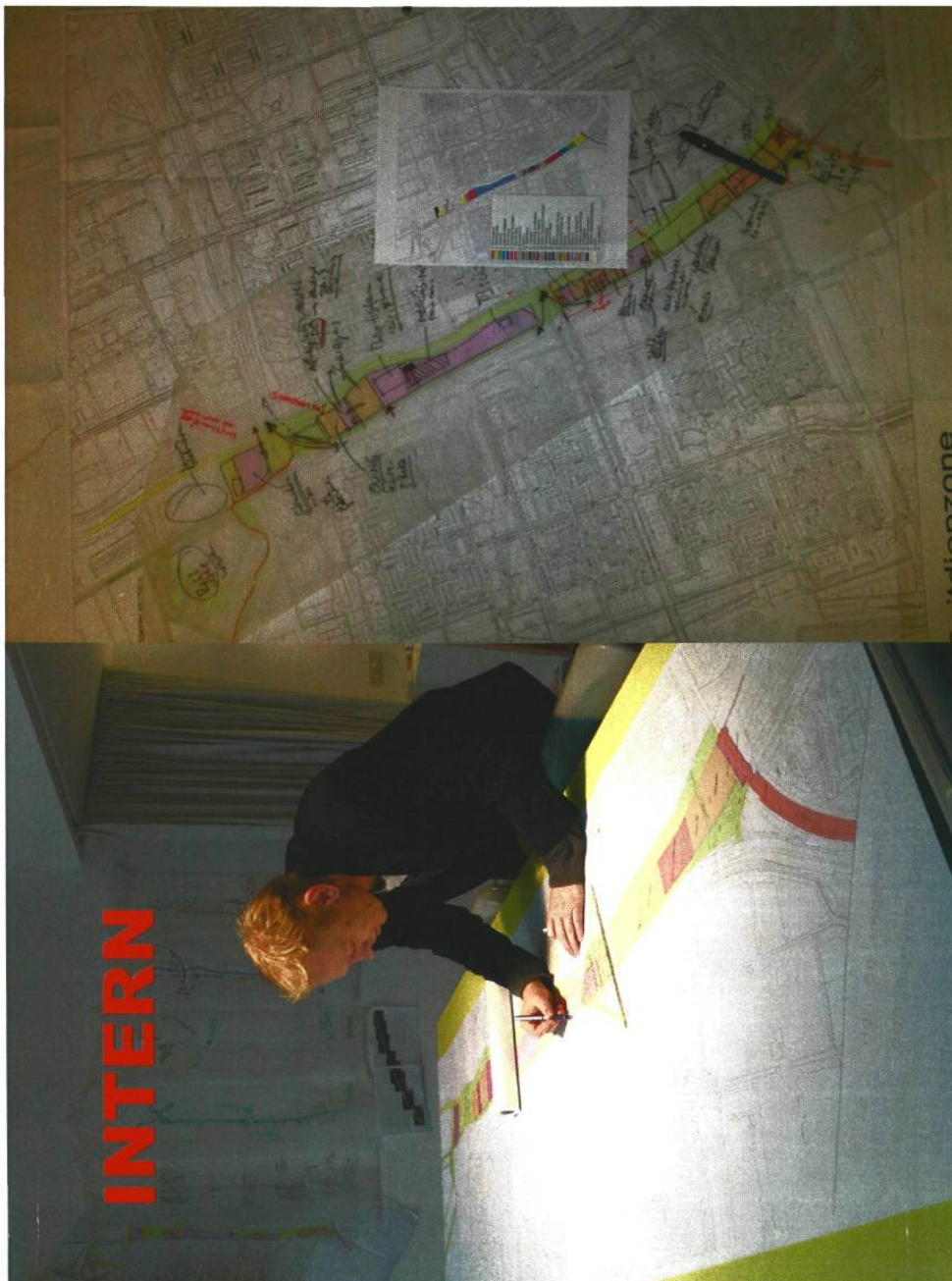




Collegebrief - Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting

GESPREKKEN

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



2. KADER VOOR INVESTEREN

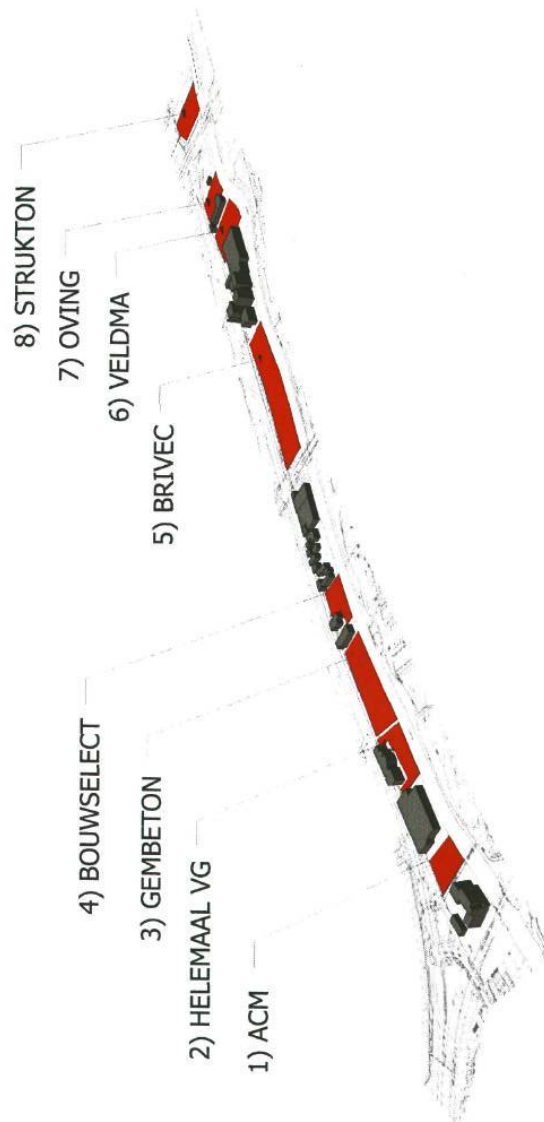
KADER VOOR INVESTEREN

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

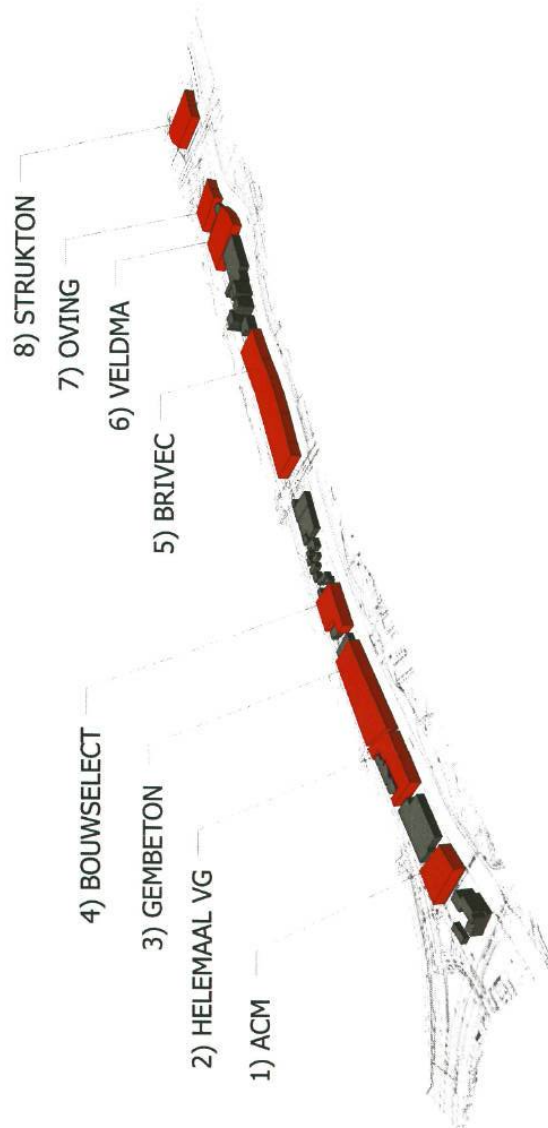
QUICKSCANS

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

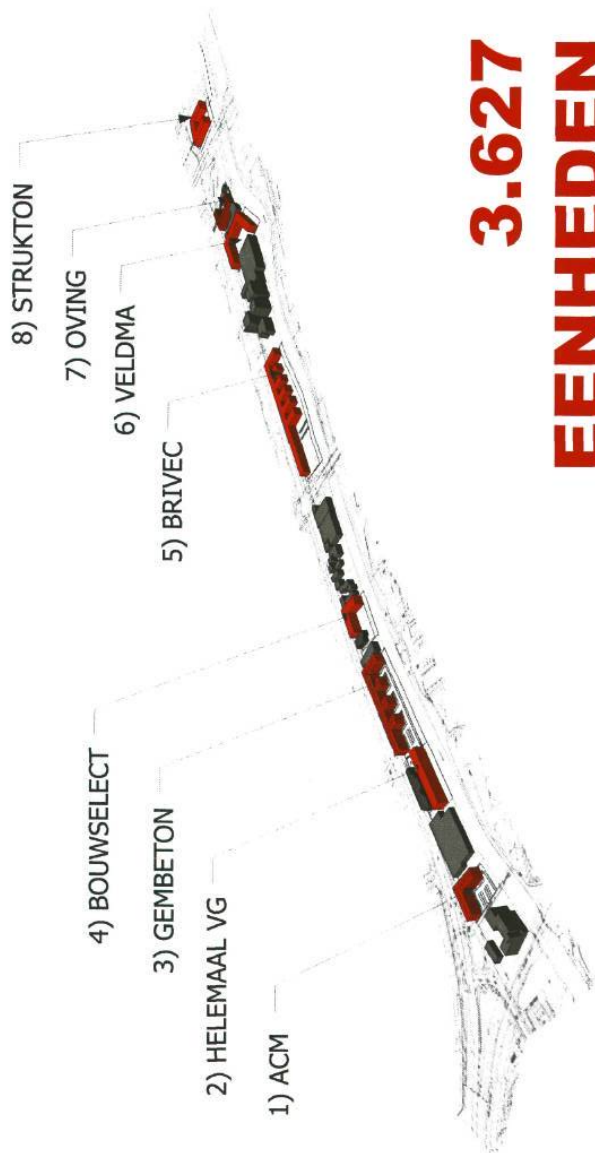
8 QUICKSCANS:



MAXIMAAL BEBOUWINGSVOLUME

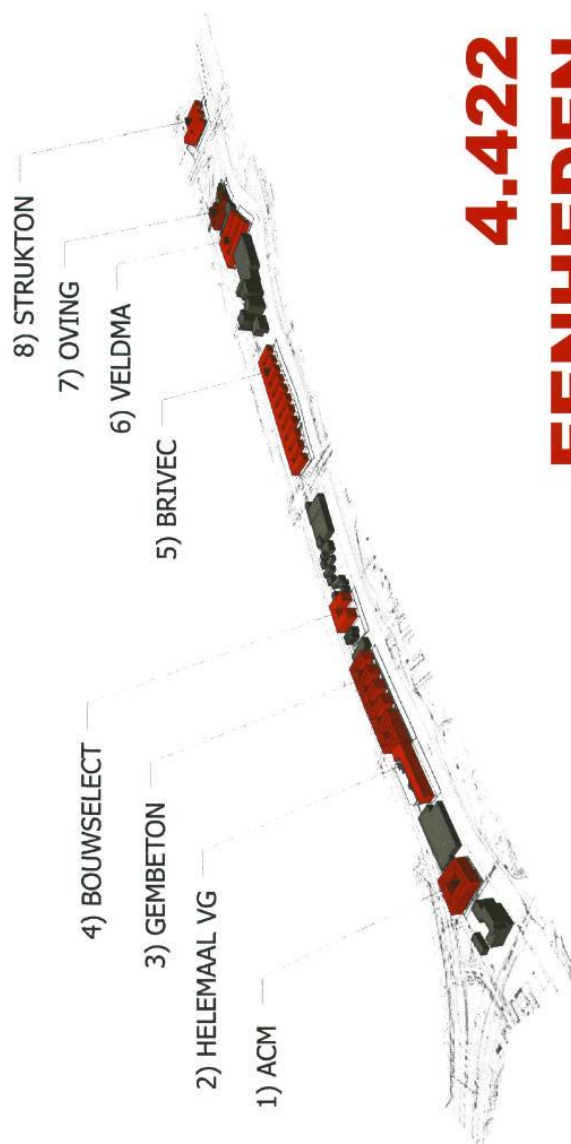


OPTIE A, PARKEREN OP MAAIVELD (P-NORM 0,3)

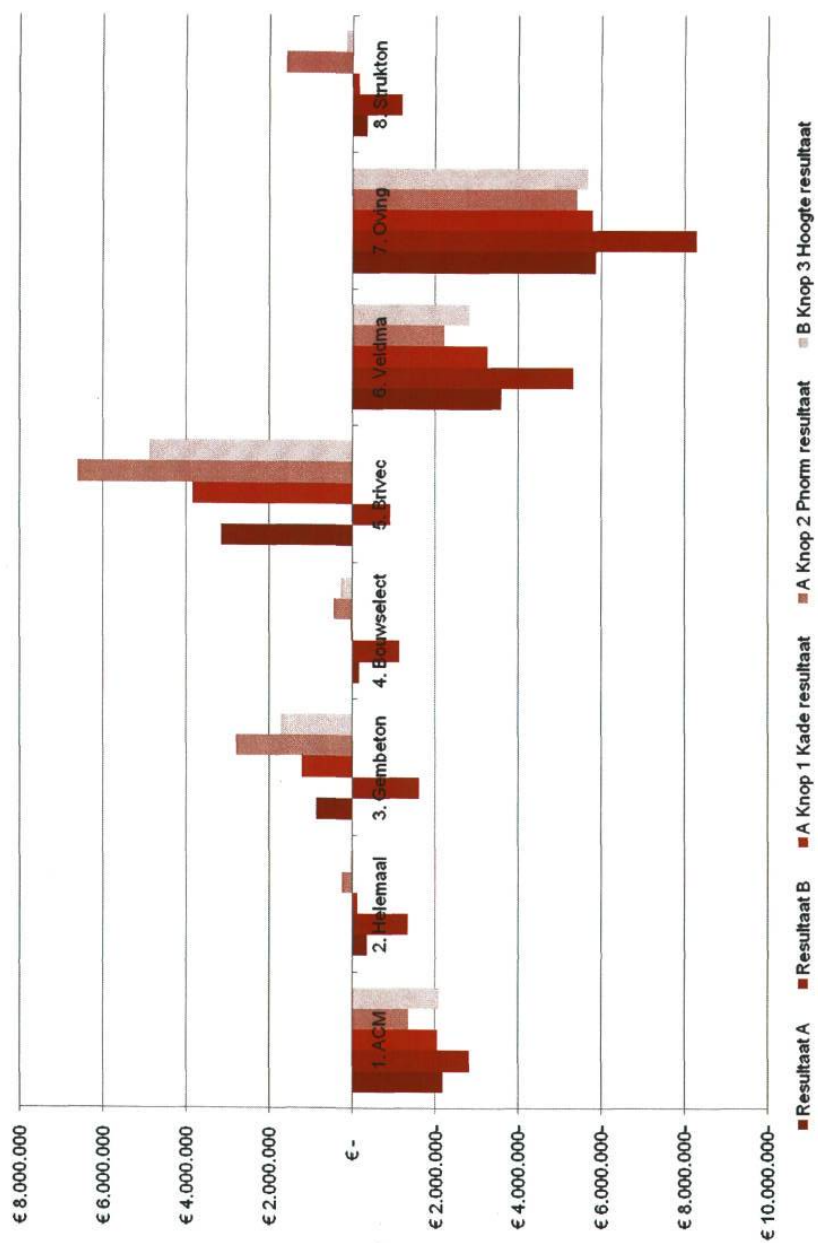


**3.627
EENHEDEN**

OPTIE B, PARKEREN ONDER GEBOUW



**4.422
EENHEDEN**



BEREIDHEID

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

HAALBAARHEID

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

3. POTENTIE JONGERENHUISVESTING

POTENTIE JONGERENHUISVESTING

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

GRONINGEN STUDENTENSTAD

- Populatie > 51.000 **studenten**
- 84% uit het noorden en oosten van NL
- 25% uit provincie Groningen

- Ca 70% woont in de stad (circa 35.700)
- 4.400 internationale studenten, waarvan;
 - 2/3 uit de EU
 - 2/5 uit Duitsland
 - 1/10 uit China

- Hoofdredeken voor vestiging van studenten:
 - Reputatie van de opleidingen
 - Stad zelf met haar specifieke kwaliteiten

- Geïsoleerde centrale ligging in het noorden
- Woningmarkt; verdichting en verdrinking van jongerenhuisvesting in bepaalde lagere segmenten van de huidige woningvoorraad, aanpak hiervan middels 15% norm

KWALITATIEVE VRAAG

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

TYPEN JONGEREN

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

- 4 typen obv huidig onderzoek niet te kwantificeren.

PRODUCT MARKT COMBINATIES

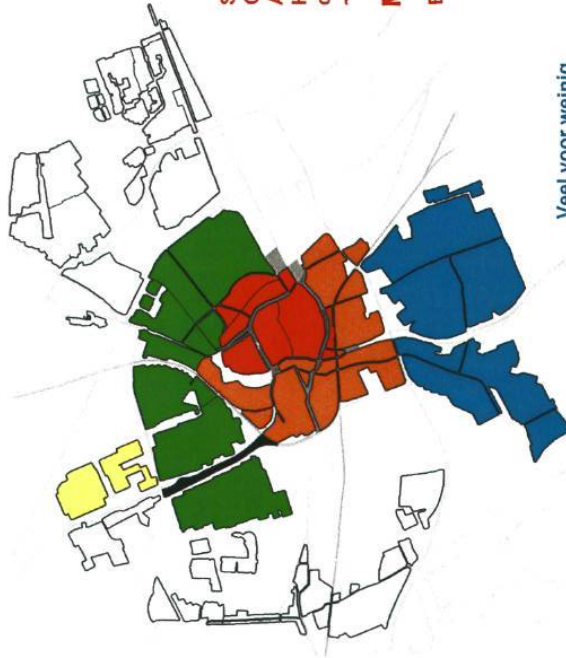
WOONCARRIERE

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

DOELGROEPEN PER WIJK

STARTFASE
INTERNATIONAAL (BUDGET)
INTERNATIONAAL (COMFORT)
EINDFASE

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



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

MIDDENFASE
EINDFASE
INTERNATIONAAL (COMFORT)

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

MIDDENFASE
EINDFASE

STARTFASE
INTERNATIONAAL (BUDGET)
EINDFASE

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

CONCURRENTIE: 3.200 UNITS

Paddepoel

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

Schilderswijk/zeeheldenbuurt

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



POTENTIE VAN DE PLEK

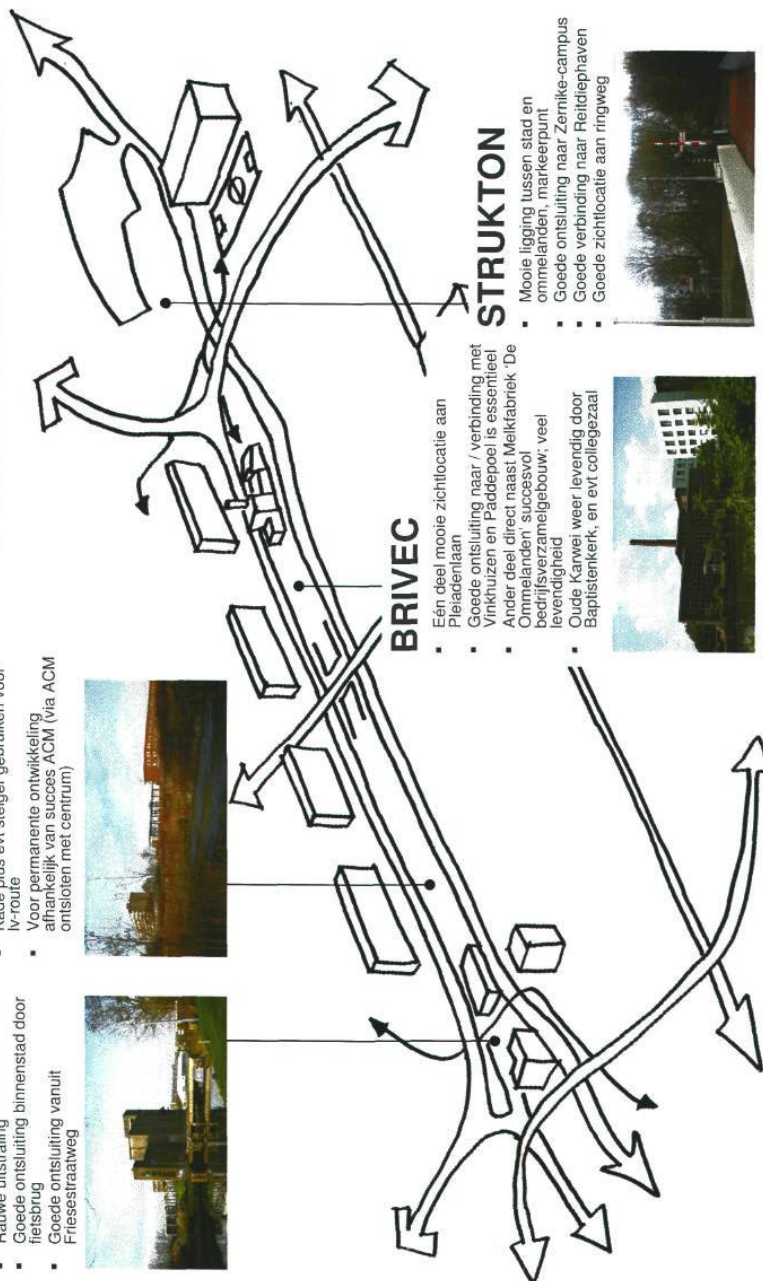
GEMBETON e.o.

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



ACM

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



BRIVEC

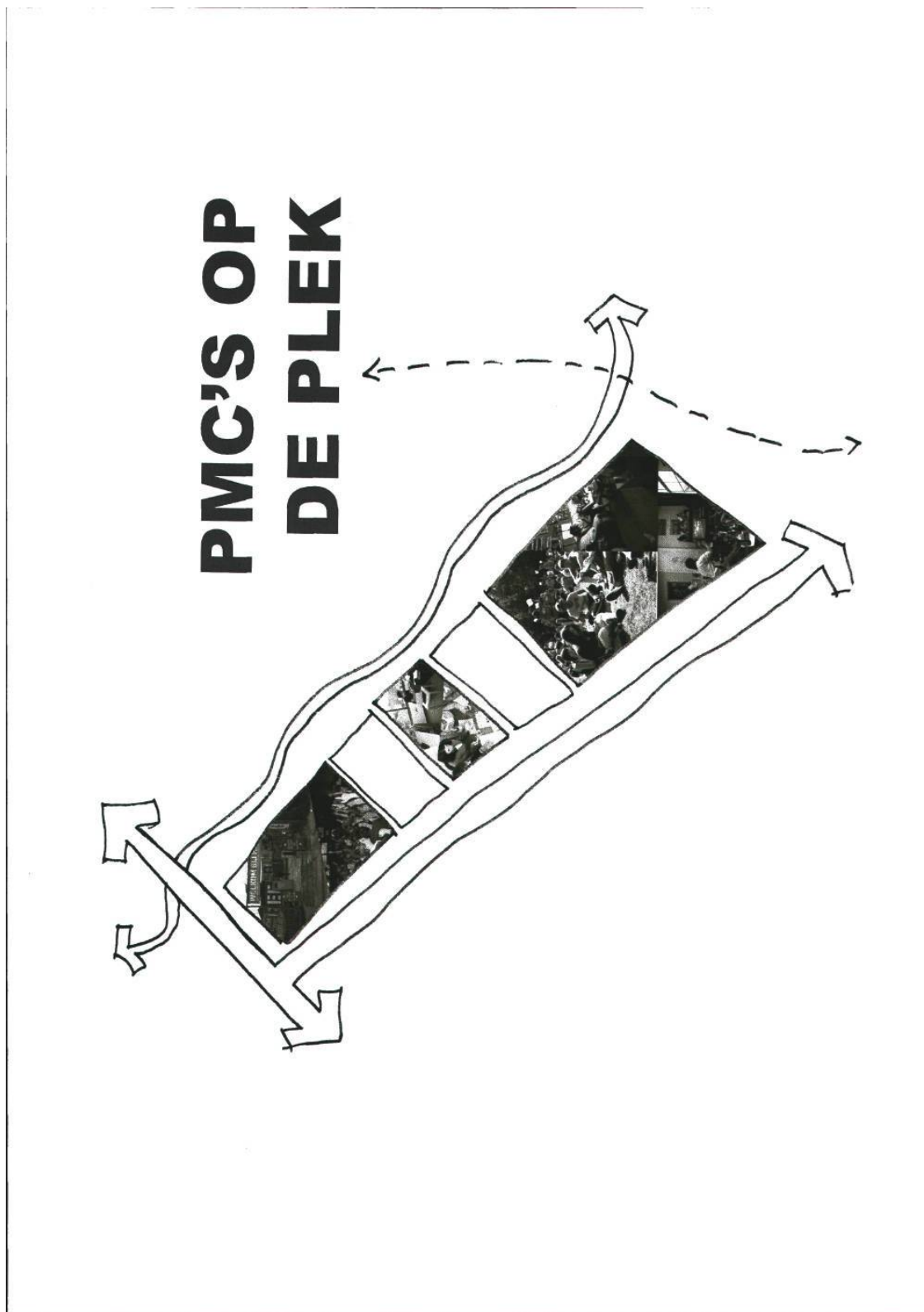
- Eén deel mooie zichtlocatie aan Pleiadenlaan
- Goede ontsluiting naar /verbinding met Vinkhuizen en Paddenpoel is essentieel
- Ander deel direct naast 'Meikabroek' De Ommelanden succesvol bedrijfsverzamelgebouw, veel levendigheid
- Oude Karwei weer levendig door Baptistenkerk, en evt collegezaal



STRUKTON

- Mooie ligging tussen stad en ommelanden, markerpunt
- Goede ontsluiting naar Zernike-campus
- Goede verbinding naar Reitsdolphaven
- Goede zichtlocatie aan ringweg






SILO-CLUSTER

PROJECTEN ZIJN TIJDELIJK/TRANSFORMATIE; GERICHT OP STARTFASE






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



BUURT-CLUSTER
VEEL PROJECTEN GERICHT OP STARTFASE;
ZONNELAAN = CONCURRENT

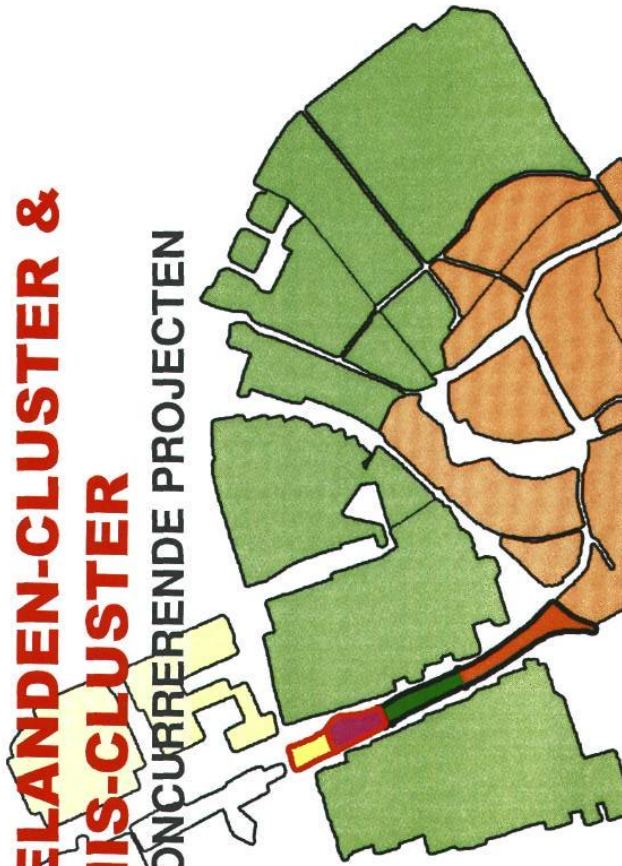


POSITIONERING: RICHT JE OP EINDFASE, MET EEN
RUSTIG, LUW, KLEINSCHALIG WOONBUURTMILIEU



OMMELANDEN-CLUSTER & KENNIS-CLUSTER

GEEN CONCURRERENDE PROJECTEN



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

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

POTENTIE JONGERENHUISVESTING

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

4. ONTWIKKELSTRATEGIE

ONTWIKKELSTRATEGIE

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

STRATEGIE GEBIEDSNIVEAU

- Er is veel vraag naar onderlinge afstemming
- Veel ideeën, maar gebrek aan prioritering
- Veel onderling wantrouwen
- Behoeftes aan commitment
- Behoeftes aan garanties voor afname
- Behoeftes aan gezamenlijk gedragen gebiedsstrategie

- Communiceer, heldere aanspreekbaarheid
- Heldere kaderstelling (keuzes) vanuit gemeente, zowel op gebieds- als perceelniveau
- Onderlinge (intentie- of realisatie-)overeenkomsten, zowel op gebieds- als perceelniveau
- Ondersteunend en faciliterend in programma's, initiatieven en regelgeving
- Concrete garantie-afspraken tussen onderwijsinstellingen/corporaties, ontwikkelaar en gemeente dragen zorg voor daadwerkelijke investering

**STRATEGIE
CLUSTERNIVEAU**

1. SILO-CLUSTER

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

2. BUURT-CLUSTER

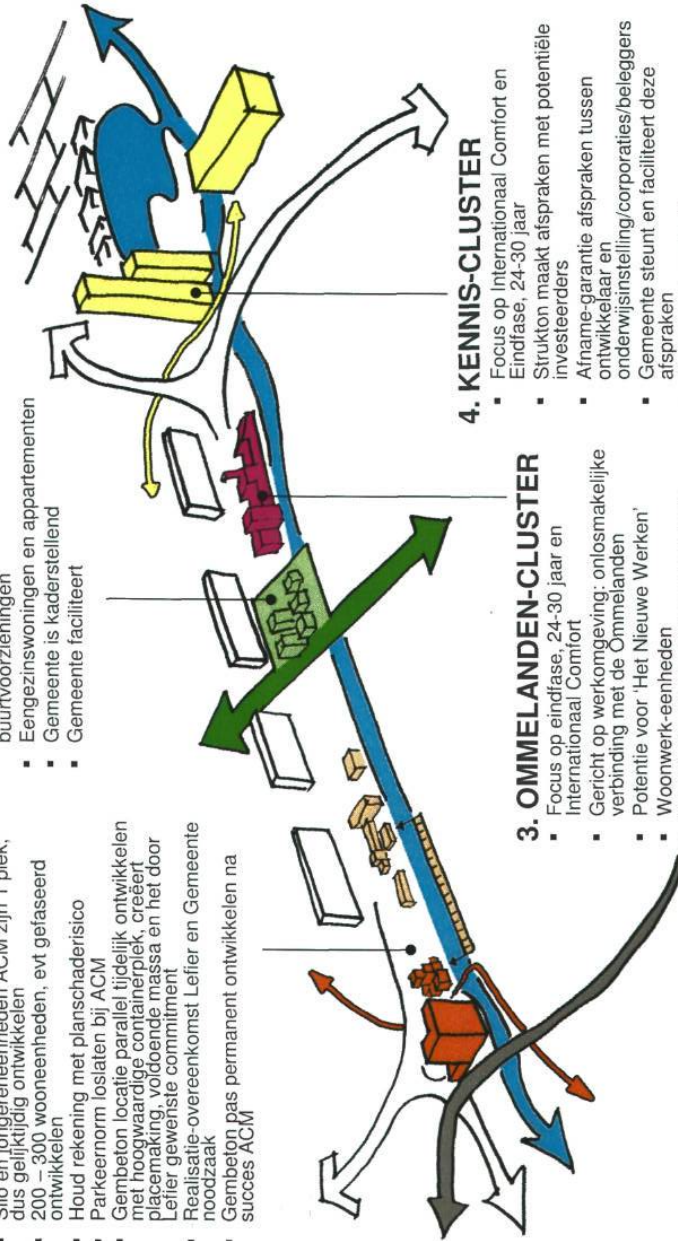
- Focus op eindfase, 24-30 jaar
- Pleiadenlaan moet als eerste ongelijkvloers aangelegd zijn tbv goede verbinding
- Rustige woonbuurt met starterswoningen en buurtvoorzieningen
- Eengezinswoningen en appartementen
- Gemeente is kaderstellend
- Gemeente faciliteert

3. OMMELANDEN-CLUSTER

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

4. KENNIS-CLUSTER

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



EXTERNE RISICO'S

- Ontwikkelingen in de situatie op de woningmarkt voor studenten en jongeren;
 - Conjunctuur (budgetbesteding)
 - Optimale prijs-kwaliteitsverhouding blijft essentieel
 - Eventuele flexibiliteit door mogelijke herverkaveling (bv 1 wooneenheid in 2 onzelfstandige units te delen)
 - Politieke context (subsielstromen)
 - Richt je vooral op de markt en laat je niet alleen door de voorwaarden voor subsidie leiden (bv niet nu woningen van 18 m² realiseren obv voorstel Donner)
 - Onderwijskwaliteit (aantrekkingskracht RUG en HHS)
 - Woonproducten voor eindfase-jongeren zijn voor meer doelgroepen (starters) aantrekkelijk, wanneer studentenaantallen wegvallen
 - Demografische ontwikkelingen (groei en krimp van de stad)
 - Verwachtingen zijn voor de stad positief;
 - krimp is lastig op te vangen; evt flexibiliteit door herverkaveling (bv 2 wooneenheden tot 1 woning te schakelen)
 - Internationale aantrekkingskracht
 - Richt je niet puur alleen op internationale studenten, maar biedt een iets uniformer product; Producten voor Internationaal Comfort zijn tevens interessant voor Midden- en Eindfase

PROPOSITIE AAN LEFIER

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

PROPOSITIE AAN STRUKTON

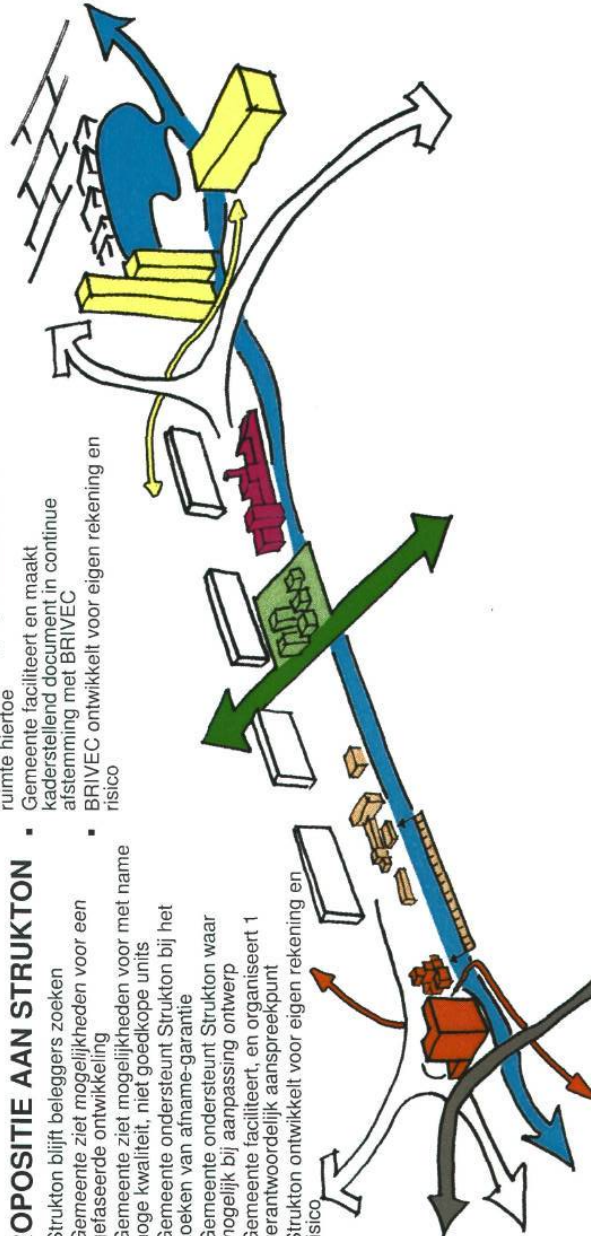
- Strukton blijft beleggers zoeken
- Gemeente ziet mogelijkheden voor een gefaseerde ontwikkeling
- Gemeente ziet mogelijkheden voor met name hoge kwaliteit, niet goedkope units
- Gemeente ondersteunt Strukton bij het zoeken van afname-garantie
- Gemeente ondersteunt Strukton waar mogelijk bij aanpassing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

PROPOSITIE AAN BRIVEC

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

PROPOSITIE HUISMEESTERS

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



Collegebrief - Startersleningen

Bestuursdienst
Afdeling B&P
Steller B. van der Noord
Onderwerp Startersleningen



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

Wij zijn met het
openbaar vervoer
bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 90

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO12.3107573

Datum 15 JUN 2012

Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Bij de behandeling van de voorjaarsnota in juni 2011 heeft uw raad unaniem een motie aangenomen voor het opnieuw beschikbaar stellen van startersleningen. Omdat wij met u van mening zijn dat deze leningen een effectief middel zijn om een aantal pijnpunten op de huidige woningmarkt te verzachten, hebben wij in de begroting voor 2012 én 2013 jaarlijks daarvoor € 750.000,- opgenomen.

Met deze brief informeren wij u over ons besluit het verstrekken van startersleningen te hervatten en de criteria die daarvoor zullen gelden.

In onze visie op wonen hebben we de ambitie uitgesproken dat woonconsumenten in Groningen een passend en betaalbaar woningaanbod moeten kunnen vinden. Op dit moment constateren we dat door een aantal ontwikkelingen bepaalde groepen niet of nauwelijks hun woonwensen kunnen vervullen. Een doelgroep die in dit verband specifiek aandacht verdient zijn starters op de woningmarkt, veelal jonge gezinnen. Sinds 2007 hebben we met startersleningen deze doelgroep kunnen steunen bij de verwerving van de eerste woning. Per 1 maart 2011 is het verstrekken van startersleningen voorlopig gestopt vanwege signalen dat de bodem van het budget bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) in zicht kwam. Begin dit jaar is de balans opgemaakt van de voor startersleningen geoordeelde middelen bij dit fonds. Op dit moment is voor startersleningen nog € 820.000,- beschikbaar, grotendeels dankzij definitieve beslissingen op afgewezen en ingetrokken aanvragen.

Gelet op de signalen die vanuit de sector komen verwachten we een grote toeloop op de leningen. Daarom is het gewenst het budget te vergroten. Door het toevoegen van de in de begroting voor 2012 opgenomen € 750.000,- aan het stimuleringsfonds hebben we in totaal € 1.570.000,- voor startersleningen beschikbaar.

In 2007 heeft de raad de verordening "Stimuleringsfonds Startersregeling Groningen" vastgesteld op basis van de nota "Starters op de woningmarkt". Sindsdien is de regeling onder invloed van gewijzigde omstandigheden een aantal keren aangepast.

Collegebrief - Startersleningen

Volgvel 1

Met een starterslening kan de laatste stap naar financiering van de eerste koopwoning worden gezet. Het gaat er dan om een eventueel verschil tussen het maximale leenbedrag en de totale verwervingskosten te kunnen overbruggen. Met een laagrentende lening wordt de woning voor de starter bereikbaar terwijl de financieringslast binnen de normen van de Nationale Hypotheek Garantie blijft. De lening wordt verstrekt door en onder de voorwaarden van het SVn. De eerste drie jaar zijn rente en aflossingsvrij, daarna vindt er inkomenstoets plaats om te bepalen of er gestart kan worden met betaling van rente en aflossing.

De regeling die tot maart 2011 beschikbaar was kende de volgende voorwaarden:

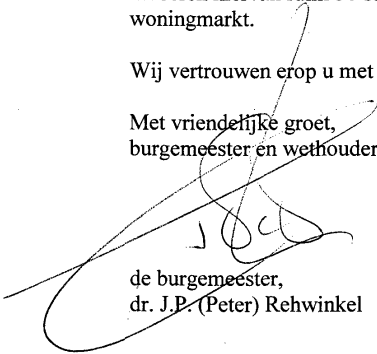
- de begunstigde moet voor het eerst een woning kopen (nieuwbouw en bestaande woningen),
- de hypotheek worden onder NHG verstrekt (op basis van annuïteit);
- de verwervingskosten bedragen maximaal € 200.000,- (geen ondergrens);
- de hoogte van de lening is maximaal 20% (dit is een vereiste van SVn) van de verwervingskosten en bedraagt maximaal € 40.000,-.

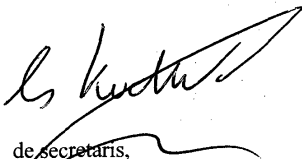
Wij hebben besloten om de maximale hoogte van de starterslening terug te brengen tot € 30.000,-. Ten eerste kunnen we met dezelfde beschikbare middelen een groter aantal starters bedienen. Ten tweede komt daarmee een groter deel van het beschikbare budget terecht bij het goedkope prijssegment: woningen die aan het begin staan van de verhuisketen en de afgelopen jaren duidelijk zijn achtergebleven in aantal transacties. De overige criteria blijven ongewijzigd.

De starterslening heeft zich de afgelopen jaren bewezen als belangrijk instrument om starters op de woningmarkt te helpen bij het kopen van een woning. Juist in een periode dat de woningmarkt in het slop zit en hypotheekleningen steeds moeilijker verstrekt worden, bieden startersleningen een uitkomst. Wij verwachten door het opnieuw invoeren hiervan ruim 50 starters te kunnen helpen bij de eerste stappen op de woningmarkt.

Wij vertrouwen erop u met deze informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


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


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

Collegedebrief - Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie 2012-2015

Bestuursdienst
Afdeling Beleid en Programmering
Steller Marcel Moerman
Onderwerp Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie
2012-2015; voortgang voorjaar 2012



Bezoekadres
Waaistraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

Wij zijn met het
openbaar vervoer
bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 55

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO12.3102627

Datum 21 JUN 2012

Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Het Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie (MUST) is een voortschrijdend, jaarlijks te actualiseren integraal uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen voor een periode van 4 jaar. Het gaat daarbij om het realiseren van de doelen van de structuurvisie. In deze MUST-brief informeren wij u over de voortgang die sinds de MUST-brief 2012-2015 van december 2011 is geboekt.

1 INLEIDING

Ook in tijden van recessie blijft de Regio Groningen-Assen een regio die groeit. Zij het langzamer dan verwacht. Niet voor niets is de regio door het Rijk aangewezen als stedelijke regio met topsectoren. Telkens weer blijkt dat de regio het goed doet, of het nu gaat om wonen, om de ontwikkeling van werkgelegenheid of om het versterken van ruimtelijke kwaliteit. De inspanningen om het beste woon-werklandschap van Nederland te worden, leveren onmiskenbaar resultaat op. Stad en regio staan er goed op en zullen in de toekomst alleen nog maar belangrijker worden.

Maar de recessie is niet aan onze regio en stad voorbij gegaan. De gevolgen van de crisis zijn nog steeds voelbaar. In de vorige MUST-brief van 23 december 2011 hebben wij u gemeld, dat we enerzijds kansen moeten creëren en pakken en anderzijds de gevolgen van de crisis moeten beteugelen. Dit doen we door plannen aan te passen en te experimenteren met mogelijkheden van flexibiliteit, kleinschaliger plannen, tijdelijk gebruik en andere vormen van financiering. Samenwerking met andere partijen is daarbij essentieel; in gezamenlijkheid bereiken we het meest met de beschikbare middelen. Het schrappen van plannen om te komen tot meer focus en samenhang doen we dan ook in regionaal verband. In deze MUST-brief informeren wij u over de voortgang die dit voorjaar op de verschillende terreinen is geboekt. De volgende drie stappen vormen hierbij het vertrekpunt:

1. De analyse in regioverband van de marktvrage naar woningen, kantoren en bedrijventerreinen;
2. kritische herwaardering van grond en grondexploitaties, en
3. bijstelling van programma's op de kansrijke ontwikkellocaties, waarbij we meer marktgericht, flexibel en in samenwerking met potentiële gebruikers aan de stad werken.

Bestuursdienst

Volgvel 1



1.1 Regionale marktanalyse woningbouw

Tot nu toe gingen we in de regio Groningen-Assen uit van een productie van 58.000 woningen tot 2030, oftewel 2.900 woningen per jaar. De stad zou daarvan 1.150 woningen per jaar voor haar rekening nemen. Dit komt overeen met 21.850 woningen over de gehele periode tot 2030. Voor diezelfde periode stonden er 22.700 in onze eigen meerjarenplanning.

In april heeft uw raad ingestemd met de "Woningbouwafspraken Regio Groningen-Assen (RO12.3000918)". Daarin geven we aan dat, vanwege de crisis, deze volumes in het woningbouwprogramma niet haalbaar zijn. In regionaal verband zijn daarom voorstellen gedaan om het woningbouwprogramma fors te beperken. Voor de regio als geheel gaan we niet langer uit van 2.900, maar van 1.000 – 1.500 woningen per jaar. Afhankelijk van de inschatting van het marktperspectief is in de regionale afspraken per gemeente een keuze gemaakt voor het minimale scenario (1.000 woningen per jaar voor de gehele regio) of een laag scenario (1.500 woningen). Hierbij geldt dat gekozen is voor een afstemmingshorizon tot 2020.

Naast deze kwantitatieve beperking van het programma richten stad en regio zich ook op kwalitatieve versterking van het programma en op het dienen van regionale kwaliteitspijlers. Vanwege het relatief sterke marktperspectief is voor de stad gekozen voor het lage scenario. Dit komt neer op een bijstelling van de woningproductie van 1.150 naar bijna 600 woningen per jaar. Daarbij komt dat jongerenhuisvesting in de stad buiten de regionale afstemming is gelaten. Het aantal van 600 woningen is overigens geen maximum. Mochten we de komende jaren meer woningen opleveren dan past dat binnen de regionale afspraken. En die vrijheid hebben we ook nodig, want ver vooruit kijken is lastig. Nu is het crisis, maar we weten niet hoe het over een paar jaar is. Voorzichtigheid in het schrappen van plannen is derhalve geboden, waarbij het creëren van schaarste - zodat de overgebleven plannen betere kansen krijgen - het uitgangspunt is. We kijken daarbij naar waar de meeste kansen liggen qua marktvaart, woningtypologie en woonmilieus. Er is vorig jaar een uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige woonmilieus in de stad en de mate van 'match en mismatch' van deze woonmilieus op de Groninger woningmarkt. Hieruit bleek dat de komende jaren vooral de woonmilieus "Samen in de Stad" en "Ruim en Buiten" kansrijk zijn.

Het nieuwe regionale scenario met 600 woningen per jaar voor Stad betekent dat we tot 2030 ten opzichte van de meerjarenplanning zoals opgenomen in de vorige MUST-brief in december 2011 grofweg 11.400 woningen moeten schrappen. In de afgelopen maanden is door de veranderende marktomstandigheden al flink in de plannen geschrapt en getemporeerd. Zo was het schrappen van 3.500 woningen in Meerstad en het verdisconteren hiervan in de grondexploitatie een eerste forse stap in het naar beneden bijstellen van de planning. Daarnaast gaan we er vanuit dat de oorspronkelijke planning van De Held 3 gezien de huidige situatie niet wordt gehaald en er in de periode tot 2020 veel minder woningen gebouwd zullen worden dan was voorzien (-1200). Na aftrek daarvan en na aftrek van de geplande jongerenhuisvesting is het verwachte overschot ten opzichte van de huidige plannen (hard en zacht) in de periode tot 2020 ongeveer 1.600 woningen (zie de afbeeldingen op de volgende pagina).

Volgvel 2

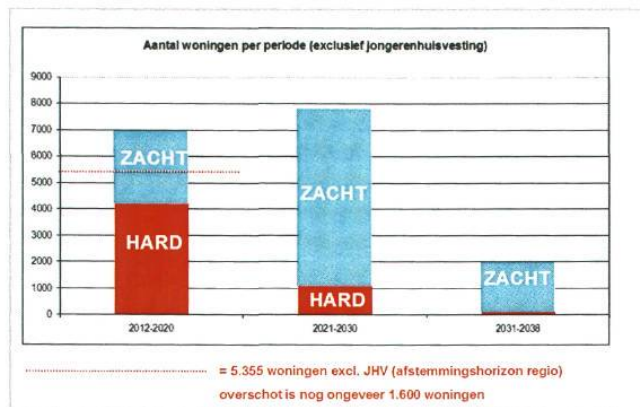


Fig. 1: aantal woningen per periode (exclusief Jongerenhuisvesting)

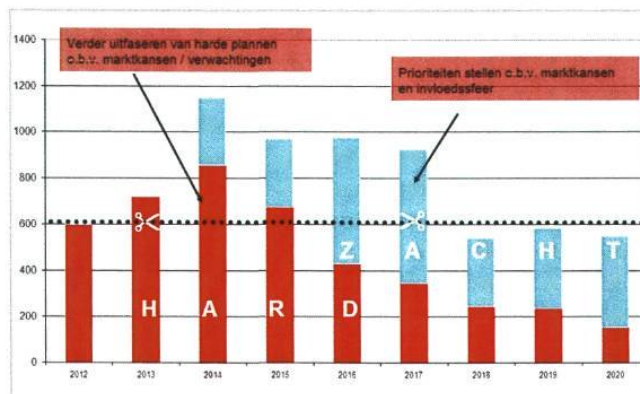


Fig. 2 woningen per jaar periode 2012-2020

Voor het verder prioriteren van de plannen kijken we naar een aantal criteria. Dit zijn marktkansen (locaties, programma en woonmilieus), de sturingsruimte (harde of zachte plannen, gebaseerd op de planologische status), de relatie met de doelen van het woonbeleid en andere doelen van het collegeprogramma en tot slot de financiële consequenties. Dat kan betekenen aanpassing van het programma op locaties, faseren, en/of schrappen. Wat betreft de harde plannen (waarvoor rechtstreeks bouwrecht in goedgekeurde bestemmingsplannen is vastgelegd) wordt ingezet op het verder uitfaseren op basis van concrete marktkansen en verwachtingen. Dit is uiteraard een proces wat zich de afgelopen maanden, ingegeven door de ontwikkelingen op de woningmarkt, al heeft voltrokken. Waar mogelijk zullen plannen programmatisch worden omgezet naar meer marktconforme producten (binnen de geldende kaders van het bestemmingsplan).

Bestuursdienst

Volgvel 3



Voor de zachte plannen (die nog niet zijn omgezet in harde bestemmingsplan capaciteit) geldt de volgende prioritering bij het maken van keuzes:

1. Afmaken van de bestaande stad:
 - afronden wijkvernieuwingswijken (De Velden, Grunobuurt, Indische Buurt, Paddepoel);
 - ruimte blijven bieden voor komende wijkvernieuwing (sloop/samenvoeging en nieuwbouw);
 - nieuwbouw op kansrijke locaties in de stad;
 - kiezen voor de meest kansrijke locaties in de transformatiezones;
2. Inspelen op de behoefte aan buiten wonen: Meerstad en Reitdiep.

We stellen ons daarbij de volgende inhoudelijke keuzes voor:

- Op basis van de huidige woonwensen liggen de grootste kansen bij de woonmilieus 'Samen in de stad' en 'Ruim en buiten'. In dit licht is het zinvol om in te zetten op de transformatie van de Oosterhamrikzone, waarbinnen locaties moeten worden herontwikkeld (bijv. Korrezoom: van appartementen naar grondgebonden) en gefaseerd. Onlangs hebben we hieromtrent de eerste gesprekken met bewoners en (markt)partijen gevoerd. Hier ligt ook een samenhang met de wijkvernieuwing. Verder verwachten we dat ontwikkeling van de AlfaLaval-locatie, de fasering en de programmering moet worden aangepast. In de eind vorig jaar vastgestelde grondexploitatie van de Oosterhamrikzone is al een grondige herziening van de grondexploitatie aangekondigd.
- We overwegen de gemeentelijke ontwikkellocaties aan de Eemskanaalzone voorlopig naar achteren te schuiven.
- Bij de herziening van de grex CiBoGa moeten we het tempo aanpassen.
- We willen de wijkvernieuwing in De Wijert en Selwerd blijven faciliteren.
- In Vinkhuizen moet de Olivijnlocatie (Siersteenlaan) waarschijnlijk worden herontwikkeld (van appartementen naar grondgebonden).
- Gezien de recente ontwikkelingen rond De Held 3 houden we daar voorlopig geen rekening met woningbouw. Daardoor ontstaat er ruimte om Reitdiep af te maken met een geheel eigen programma. Mochten er toch woningen worden gebouwd in de Held 3, dan zal dat ook invloed hebben op de opbrengsten voor Reitdiep.
- Van de woningbouw Engelse Kamp/Helperlinie verwachten we een hoge marktpotentie, maar ook daar houden we rekening met een langere looptijd, lagere woningaantallen en lagere opbrengsten.

Concrete doorvertaling van deze prioritering wordt op korte termijn met de belangrijkste stakeholders besproken. Immers een deel van het woningbouwprogramma ligt op gemeentelijk grondeigendom en een deel niet. Overigens waar het harde plan capaciteit van derden betreft, is schrappen gezien mogelijke planschadeclaims vooralsnog niet aan de orde.

Om de financiële gevolgen van de keuzes op te vangen, hebben we bij de jaarrekening 2011 een voorziening van 13 miljoen euro voor woningbouwlocaties en 2 miljoen euro voor risico's bij projecten met derden getroffen. Bij de herziening van de afzonderlijke grexen komen we hierop terug.

Tot slot blijft het belangrijk dat we ook vanaf de andere kant proberen om de woningmarkt op gang te krijgen. De ondersteuning van potentiële kopers, in de vorm van startersleningen en garantiestellingen, blijft dan ook onverminderd van belang.

Bestuursdienst

Volgvel 4



1.2 Marktanalyse kantoren

Uit de Kantorenvisie 2010-2020 bleek dat het aanbod van nieuwe locaties (500.000 m2 vvo) in de stad (veel) te groot was in relatie tot de verwachte vraag in 10 jaar (100.000 m2 vvo). Om de gevolgen van de crisis binnen deze sector beheersbaar te houden, is gekozen voor de volgende maatregelen: (1) temporisering en verkleining van het nieuwe aanbod, (2) meer aandacht voor het verbeteren van de kwaliteit van het bestaande aanbod (revitalisering Martini Trade Park en kantoren Corpus den Hoorn, plus aanpak leegstand) en (3) vergroting van de marktpotentie van het nieuwe aanbod. Verder is afgesproken de ontwikkelingen in regionaal verband beter op elkaar af te stemmen.

Voor wat betreft de revitalisering van het Martini Trade Park en het kantorengedrag Corpus den Hoorn Zuid hebben we niet op voorhand financiële ruimte. We draaien het daarom om. Als marktpartijen in deze gebieden komen met een concreet plan waarin ze ook zelf investeren, zijn wij bereid te zoeken naar middelen om op onze beurt de openbare ruimte aan te pakken en zo het gebied een nieuwe impuls te geven. Wel zien we voor ons zelf een rol bij het op gang brengen en faciliteren van het proces van revitalisering.

Ook bij de aanpak van leegstaande kantoren kiezen we eenzelfde benadering. Het eerste belang ligt bij de eigenaren zelf, maar wij zien ook dat er een maatschappelijk belang wordt gediend met de aanpak van leegstand door bijv. transformatie en/of het mogelijk maken van tijdelijk gebruik.

Uit de Vastgoedmonitor Gemeente Groningen 2012 die wij u in juli aanbieden blijkt dat over 2011 de situatie op de kantorenmarkt in 2011 is verslechterd. Het aanbod en de leegstand (ruim 10%) zijn toegenomen en de opname is gedaald. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de frictieleegstand (gangbare leegstand in economisch goede periode) 6% is. Desalniettemin vragen de toegenomen leegstand en afgenomen afzet om een verdere focus op revitalisering, herbestemming en creatief maatwerk op pandniveau. Dit geldt des te meer, omdat lokale makelaars aangeven dat er ondanks een overaanbod in de meeste gevallen geen sprake is van een kwalitatief overaanbod.

De problemen rondom leegstand en overaanbod doen zich met name voor in het zuiden van de stad op Corpus den Hoorn (15% leegstand) en in mindere mate het Martini Trade Park. Hoewel de leegstand in de binnenstad ook aan de hoge kant is, is dit wel het gebied met de meeste dynamiek en het gebied dat momenteel het best in de markt ligt. Op het Zernike is daarentegen sprake van geen enkele dynamiek. In het Stationsgebied en op het Europapark gebeurt ook vrij weinig, maar dit zijn gezonde gebieden met weinig leegstand.

Volgvel 5

1.3 Regionale marktanalyse bedrijventerreinen

Recent zijn de resultaten bekend geworden van een marktanalyse door Stec en Bureau Louter van de bedrijventerreinen in de regio Groningen-Assen. Kern van het onderzoek is dat de uitgifte van bedrijventerreinen de afgelopen jaren fors is teruggelopen en dat de prognoses een lagere toekomstige groei van de werkgelegenheid laten zien. De groei die er is, concentreert zich in de stad Groningen en (beperkt) in Assen en doet zich met name voor in de sectoren: kennisintensieve diensten, zorg/onderwijs en non-profitsector (groot deel ook zzp). Het gevolg is dat de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen in zowel regio als Stad in de toekomst op een structureel lager niveau liggen. Voor de Stad Groningen varieert de verwachte vraag naar bedrijventerreinen tussen de 81 en 97 hectare voor de periode tot 2030. Dit is aanzienlijk minder dan ons aanbod (hard en zacht) van ongeveer 300 hectare. Ook de verwachte vraag naar niet-bedrijventerreinen (ook andere werkfuncties) in Stad ligt lager en wel tussen de 91 en 115 hectare. Daarnaast lijkt het aanbod in kwalitatieve zin niet goed te passen bij de verwachte vraag. Differentiatie (verkleuren) en het maken van keuzes (schrappen en faseren) is nodig. In het raadsvoorstel "Marktanalyse bedrijventerreinen: naar een nieuwe en vraaggerichte strategie", die wij uw raad in juli aanbieden, stellen we de te volgen strategie per bedrijventerrein voor. Een samenvatting is in onderstaande tabel weergegeven.

	Aanbod	In ontwikkeling (actief)	Faseren (passief)	Schrappen
Zernike Science Park	13,6	13,6		
Eemspoort	9,4	9,4		
Roodehaan	27,4	13	14,4	
Westpoort fase 1	69,3	57,3	12	
Westpoort fase 2	75			75
Hoendiep Noord	2	2		
Heldenpark	7			7
Meerstad	90		75,0	15
	293,7	95,3	101,4	97

We zien dat het uitgiftetempo voor Stad in de jaren 2012-2030 zal halveren van 10 hectare naar 5 hectare bedrijventerrein per jaar. Deze verminderde vraag leidt tot een vertraging van het afzettingtempo en daarmee tot afname van de financiële resultaten op de lopende grondexploitaties. Om het verlies, de risico's en de te verwachten financiële consequenties op te vangen hebben we bij de jaarrekening 2011 voor 11 miljoen euro Westpoort fase II (zie tabel 75 hectare) en Meerstad (zie tabel 15 hectare) afgewaardeerd en hebben we een voorziening van 25 miljoen euro getroffen. Deze voorziening is met name voor Westpoort en Roodehaan. In de komende periode wordt gewerkt aan een herziening van de grondexploitaties waarbij in detail de uitkomsten van dit onderzoek, de genomen besluiten daarover en de mogelijke kansen worden verwerkt. Dan pas kunnen de financiële consequenties goed in beeld worden gebracht. Naar verwachting zijn de herzieningen in het najaar van 2012 gereed om ter besluitvorming voorgelegd te worden.

Bestuursdienst

Volgvel 6



2. Herwaardering grond en herziening grote grondexploitaties

Gezien de veranderende marktomstandigheden moeten we kritisch blijven op de waardering van onze nog niet in exploitatie genomen grond (NIEGG) en op de programma's en risico's in met name de grote grondexploitaties. In zijn algemeenheid volgen we bij de NIEGG en de grondexploitaties de volgende lijn. In beginsel zijn de risico's hiervan allemaal in kaart gebracht met de zgn. boxenmethode en deze staan vermeld in Staat P. Daarmee is de bandbreedte van risico's bekend. Wij kiezen er echter voor om pas af te boeken als uit herziening van een exploitatie of herwaardering van de grond blijkt dat dit noodzakelijk is. Zo komen we per exploitatie of locatie tot beargumenteerde keuzes, blijft de hele operatie voor uw raad transparant, terwijl tegelijkertijd de prikkel om te proberen mogelijke verliezen te beperken zo groot mogelijk blijft. Bij de jaarrekening 2011 hebben we reeds voor 11 miljoen euro (75 ha Westpoort fase II en 15 ha Meerstad) afgewaardeerd en hebben we een totale voorziening van 40 miljoen euro getroffen. Deze 40 miljoen euro is verdeeld over een voorziening van 13 miljoen euro voor woningbouwlocaties, 2 miljoen euro voor risico's bij projecten met derden en 25 miljoen euro voor bedrijventerreinen.

3. Andere manieren van gebiedsontwikkeling

Op de ontwikkelingslocaties die we als kansrijk zien, bekijken we of het oorspronkelijke programma en de bestaande stedenbouwkundige visie nog voldoen aan de gewijzigde marktomstandigheden. Zo niet, dan proberen we samen met huidige en toekomstige gebruikers te komen tot een nieuwe ontwikkelstrategie, bijvoorbeeld door middel van een gebiedsconcept. Dit is een andere manier van werken, die niet uitgaat van een financiële of stedenbouwkundige eindbeeldplanning voor een gebied, maar juist ruimte biedt voor flexibiliteit. Zo kunnen we beter inspelen op kansen die zich voordoen. Een interessante op dit thema is de transformatie van "Stad maken" naar "Stad Zijn"¹. De gedachte hierbij is dat het nodig blijft om te investeren in de vernieuwing van steden, ook door overheden, maar dat het op veel gebieden anders moet. Met andere partijen, minder middelen, scherpere keuzes en vooral met een open uitnodiging en meer ruimte voor de initiatiefnemer.

Op het Europapark hebben we inmiddels ervaring opgedaan met deze nieuwe werkwijze en tot nu toe zijn de resultaten positief. Ook op het Gasfabriekterrein gaan we nu op deze manier aan de slag. Daar werken we ook met zgn. tijdelijk gebruik, in dit geval het Open Lab Ebbinge. Bij langlopende en complexe projecten waarbij meerdere programma's zijn betrokken, zoals rondom de Eemskanaalzone, Oosterhamrikzone en Ciboga komt bij de andere manier van gebiedsontwikkeling nog meer kijken. Een hele belangrijke is dat we anders plannen leren maken. Zo moeten we er nadrukkelijk rekening mee houden dat er veel minder nationale en Europese subsidiemogelijkheden zijn voor het stapelen van stenen of infrastructuur. Dat betekent dat we slimmere en/of goedkopere plannen moeten maken. Het betekent ook dat we moeten nadenken over heel andere vormen van financiering. Zo onderzoeken we onder andere de mogelijkheden van projectfinanciering voor grote investeringen. Daarmee kunnen we de rentelasten verlagen. Vooral bij investeringen van tientallen miljoen tellen ook kleine rentever verschillen al fors door.

Maar het gaat niet om wondermiddelen. Andere manieren van gebiedsontwikkeling en andere financieringsvormen zijn geen alternatief voor herprioritering van het programma en sanering van het huidige overaanbod. Eerst moet er meer focus komen. Pas dan weten we zeker dat we deze nieuwe methoden inzetten op de meest kansrijke locaties.

¹ Ontleend aan het essay "stedelijke vernieuwing op uitnodiging" van KEI kenniscentrum stedelijk vernieuwing /NICIS

Bestuursdienst

Volgvel 7



4. Programma Verkeer

Een goede bereikbaarheid van onze (binnen)stad is van levensbelang voor het functioneren van de stad en de regio. De voorbereiding op en het in uitvoering brengen van de grote infrastructuurprojecten (Zuidelijke Ringweg, Tram en spoorse projecten) vormen de kern van het programma Verkeer. Essentieel daarbij is dat benodigde omrijroutes en begeleidende maatregelen tijdens de aanleg van de Zuidelijke Ringweg klaar moeten zijn voor het werk in 2015 begint. De aanpak van de Oostelijke Ringweg, inclusief het omhoog brengen van de Noordzeebrug en een voortvarende aanpak van de Sontwegverbinding dragen daaraan bij. Ook het oprichten van de organisatie Groningen Bereikbaar! en de stevige inzet op dynamisch verkeers-management (DVM) spelen hierbij een belangrijke rol.

Naast de inhoudelijke meerwaarde van de grote projecten zelf heeft ook een gedegen financiering onze continue aandacht. In maart 2012 heeft uw raad het meerjarenprogramma Verkeer en Vervoer 2012-2015 vastgesteld. In dit programma is de financiering van een fors aantal projecten gewijzigd. Een belangrijke aanleiding daarvoor was het financieel gezond maken van het Parkeerbedrijf. Daartoe was het noodzakelijk voor een aantal investeringsprojecten een andere dekking te zoeken. Met een gewijzigde inzet van RSP en BDU-middelen hebben we een eerste aanzet gegeven om op een financieel verantwoorde wijze dit te doen en tegelijkertijd onze (regionale) ambities op het gebied van met name P+R en DVM te verwezenlijken. Dit was echter een eerste stap, aanvullende keuzes moeten worden gemaakt. In overleg met de provincie zullen de beschikbare regionale RSP en BDU middelen zo strategisch en effectief mogelijk worden ingezet, zodat de bereikbaarheid van stad en regio blijft gewaarborgd.

5. Groen en Blauw

De uitvoering van de Groenstructuurvisie "Groene Pepers" verloopt naar wens. Nieuwe onderwerpen als groencompensatie en groenparticipatie ontwikkelen zich zeer goed. Er ontstaan nieuwe vormen van groengebruik, zoals de inrichting met eetbaar groen en stadslandbouw, die de verduurzaming van de stedelijke ruimte versterken. Het ecologisch groenbeheer is verder geïntensiveerd. De opdracht om de biodiversiteit van de stedelijke ruimte te versterken wordt steeds dringender. Ook hier is er sprake van een toenemend belang van een hoge kwaliteit in het stedelijk groen. Het ontsnipperingsproject is afgerond en daarmee is een unieke prestatie geleverd; de natuur heeft binnen de stad meer bewegingsvrijheid gekregen. De uitwerking van de gebiedsvisies voor de stadsranden gaat minder voorspoedig. Diverse complicaties, waaronder met name de rijksbezuinigingen op het natuurbeleid werken hier sterk vertragend.

Voor water blijven de twee belangrijkste opgaven de verbetering van de waterkwaliteit en de zorg voor voldoende ruimte voor het water. Ook bij de herinrichting van diverse parken geven we invulling aan deze opgaven.

6. Europa

De kenniseconomie is van groot belang voor de ontwikkeling van Stad en regio. Onze bedrijven en kennisinstellingen concurreren immers op basis van kennis en innovatie. Kennisintensieve bedrijven en instellingen bieden bovendien werk aan hoger en middelbaar opgeleiden en via multiplier-effecten ook aan lager opgeleiden. Onze focus ligt daarbij op energie en healthy ageing.

Door het wegvallen van Rijksgeld voor regionaal economisch beleid is een stevige gemeentelijke en provinciale inzet nodig op de gebieden energie en healthy ageing om aan te

Bestuursdienst

Volgvel 8



kunnen haken bij het topsectorenbeleid en het toekomstige EU-beleid. Immers de komende periode ligt de focus bij de EU ook op kennis en innovatie. Daarbij is speciale aandacht voor energiebesparing en duurzame energie. Om echter in aanmerking te komen voor middelen uit de Europese programma's is gemeentelijke cofinanciering een vereiste. Dit vraagt om een forse extra inspanning bovenop het nu beschikbare geld. In de komende meerjarenbegroting zullen we daarvoor ruimte moeten zoeken.

7. Actualisatie Structuurvisie en vervolg

De crisis en de (structurele) gevolgen daarvan leiden – zoals aangegeven - tot keuzes binnen zowel de woningmarkt als kantoren- en bedrijvenlocaties. De inhoudelijke en financiële (grex, NIEGG, risico's) vertaling zal in de tweede helft van 2012 verder inzichtelijk worden gemaakt met de herziening van enkele grondexploitaties. De keuzes en ontwikkelingen leiden ook tot de vraag in hoeverre de Structuurvisie moet worden aangepast. En in het licht van het principe "Stad maken" / "Stad zijn" of het antwoord op de actuele ontwikkelingen wel moet worden gezocht in een document als de Structuurvisie, of dat het vooral gaat om een andere manier van werken. Naar aanleiding van de actualisatie van de Structuurvisie houden we in het najaar een symposium waarin deze en aanverwante vragen aan de orde komen.

Daarnaast geven we in de tweede helft van 2012 invulling aan een tweetal uitwerkingpunten van de nota grondbeleid 2010-2014, namelijk de nota bovenwijkse voorzieningen en de herziening van de grondbankverordening (beleid strategische aankopen). Beide instrumenten ondersteunen de uitvoering van het ruimtelijk beleid. De Wro maakt het mogelijk om kosten te verhalen bij externe partijen voor de realisatie van bovenwijkse voorzieningen. In de nota bovenwijkse voorzieningen zullen wij onder meer aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor de gemeente Groningen. De grondbankverordening dateert van 1990. Gezien de lastige omstandigheden en de economische onzekerheden beperken we ons tot een aantal technische aanpassingen in de verordening. Met deze aanpassingen van de verordening willen wij de verordening onder meer afstemmen op het grondbeleid 2010-2014 en het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

De uitkomsten van de najaarsconferentie alsmede nieuwe inzichten en ontwikkelingen bieden wij u in januari 2013 middels de MUST-brief 2013-2016 aan. Gelijktijdig met deze MUST-brief ontvangt u ook de onderling afgestemde meerjarenprogramma's Verkeer, Economische Zaken, Wonen, Leefomgeving, Energie en de stadsdeelprogramma's.

Wij hopen u hierna mee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

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

Collegiebrief - Sleutelprojectenrapportage januari tm april 2012

Afdeling Bestuursdienst
Beleid en Programmering
Steller J. Berends
Onderwerp Sleutelprojectenrapportage januari t/m april 2012



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

Wij zijn met het
openbaar vervoer
bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Telefoon (050) 367 8307

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO 12.3113731

Datum 14 JUN 2012

Uw brief van

Uw kenmerk

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de eerste Voortgangsrapportage Sleutelprojecten van 2012 die terugblijkt op de eerste vier maanden van dit jaar. Volgens vast format beschrijft deze rapportage de door uw raad vastgestelde sleutelprojecten. Bij de bespreking ervan besluit u welke projecten kunnen worden toegevoegd dan wel worden afgevoerd. Wijzigingen en actuele ontwikkelingen ten opzichte van de vorige rapportage zijn als altijd gearceerd in het document weergegeven. Hieronder geven wij de belangrijkste ontwikkelingen weer.

Nederland kampt nog steeds met de gevolgen van de recessie. De crisis zorgt voor vraaguitval naar woningen, kantoren en bedrijventerreinen. We proberen de financiële gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken en beheersbaar te houden. Hiervoor zijn in het MUST al de nodige structuurversterkende maatregelen en verdere oplossingsrichtingen benoemd. Westpoort fase II nemen we voorlopig niet in ontwikkeling. Het financiële effect van 11 miljoen euro hebben we bij de jaarrekening 2011 verwerkt. Ook is een voorziening van in totaal 40 miljoen euro getroffen. Dez is verdeeld over een voorziening van 15 miljoen euro voor woningbouwlocaties (inclusief 2 miljoen euro risico's voor derden) en 25 miljoen euro voor bedrijventerreinen. De voorzieningen fungeren als buffer voor exploitatieresultaten en risico's die zich in de komende periode kunnen voordoen.

Elk jaar herzien we de grondexploitaties van de sleutelprojecten. Voor het einde van 2012 volgen de grexen Ciboga, Oosterhamriktracé, Europapark, Grote Markt, Station Europapark, Westpoort en Zernike.

Programma Economie en Werkgelegenheid

Door de economische recessie blijft de uitgave van kantoren- en bedrijventerreinen achter bij de prognoses. Voor beide blijkt dat het aanbod van nieuwe locaties in de stad te groot is in relatie tot de verwachte vraag. We stemmen de ontwikkelingen in regionaal verband op elkaar af. Met het Groninger Forum en de aanpassing van de

Volgvel 1



oostwand krijgt het oostelijk deel van de binnenstad een enorme impuls; de werkzaamheden zijn in volle gang en ronden we in 2017 af.

Westpoort

- De interesse voor vestiging op Westpoort is beperkt. Verwachting is dat we op korte termijn een reservering aangaan over de vestiging van een datacentrum.
- Afhankelijk van de MUST discussie en de uitkomsten van het STEC onderzoek, onderzoeken we of het bestemmingsplan verruimd moet worden. We streven er naar om eind 2012 een nieuw bestemmingsplan door uw raad te kunnen laten vaststellen inclusief een herziene grondexploitatie.

Zernike

- In afwachting van programmatische keuzes over onze bedrijventerreinen en de uitkomsten van het stuurgroeptraject is voorgesteld de herziening van de grondexploitatie uit te stellen. U bent hierover per brief d.d. 10 mei 2012 geïnformeerd. We leggen u de herziene grex uiterlijk december 2012 voor.

Grote Markt

- De aanbestedingsprocedure van de garage, de fietsenstalling en het Forum is bijna doorlopen. Voor de zomervakantie verwachten we het werk te gunnen. In september start de bouw van het nieuwe gebouw van Vindicat.

Ebbingekwartier en Bodenterrein

- In september 2012 organiseert de gemeente Groningen met haar Europese Interreg partners op het Open Lab Ebbingede eindmanifestatie van *Creative City Challenge* over tijdelijk ruimtegebruik.

Programma Verkeer

De voorbereiding en het in uitvoering brengen van de grote infrastructuurprojecten (de Zuidelijke Ringweg, de RegioTram en de spoorse projecten in RSP-kader) vormen ook in 2012 de kern van het programma verkeer.

Zuidelijke ringweg

- Het projectbureau is vanaf eind 2011 bezig met de uitwerking van het voorlopig ontwerp naar een definitief ontwerp. Ook werkt men aan de MER, die als onderdeel van het ontwerp-tracébesluit (OTB) de inspraak in zal gaan. Hierin worden de effecten van de weg duidelijk. Vanwege uitkomsten van verkeersberekeningen is de planning hiervoor wat gaan schuiven; het OTB zal nu in december 2012 gereed zijn. Voor het tracébesluit heeft deze verschuiving vooralsnog geen effect, dat is medio 2013 gereed.

RegioTram

- B&W heeft op 26 april 2012 de aanbestedingsdocumenten vastgesteld, nadat deze eerder in de raadscommissie en uw raad aan de orde waren gekomen. Met

Volgvel 2



die vaststelling startte de Eigenlijke Dialoofase die doorloopt tot 27 juli 2012. Daarnaast is de actualisatie van de businesscase vastgesteld en is de plafondprijs herzien.

Damsterdiep Parkeergarage

- In het geschil met bouwbedrijf Strukton heeft de Raad van Arbitrage ons in het ongelijk gesteld. Wij informeren uw raad afzonderlijk over de consequenties van deze uitspraak.

Eemskanaalzone / Sontwegtracé

- Het schetsontwerp is uitgewerkt naar een definitief ontwerp, inclusief bijbehorende kostenraming. We streven ernaar om in september 2012 het totale pakket aan uw raad ter besluitvorming voor te leggen.
- De toetsingscommissie Regio Specifiek pakket (RSP) heeft een positief advies uitgebracht ten aanzien van de beoogde dekkingsmiddelen van € 18 miljoen. De beschikking hiervan is binnen.

Stationsgebied

- De ontwikkelingsstrategie voor het Stationsgebied, dat niet zozeer als eindbeeld, maar vooral als beslissingsondersteunend model dient, nadert zijn afronding. Het voorstel willen we in september aan uw raad voorleggen.

Europapark / Station Europapark

- We hebben de vereiste vergunningen voor de gefaseerde aanleg van de gelijkvloerse aansluiting P3 op de Europaweg verleend. Na realisatie van de aansluiting, beginnen we in 2013 met de doorsteek naar de Bornholmstraat.
- We werken eveneens aan de afronding van het ontwerp voor de busbaan, zodat de busdoorstroming op de Europaweg verbetert, de uitvoering is gepland in 2013.
- De aanleg van het station ligt op schema: de cruciale werkzaamheden in de planning, uitgevoerd tijdens de week buitendienststelling van het spoor, zijn uitstekend verlopen. Eind dit jaar kan het station in gebruik gesteld worden.

Programma Wonen

In de Regio Groningen-Assen is in 2011 afgesproken om te komen tot regionale woningbouwafstemming. Omdat we constateren dat de woningbouwproductie achterblijft, hebben we op 24 februari 2012 in de Stuurgroep van de Regio woningbouwafspraken vastgesteld. Er is besloten uit te gaan van 1000-1500 woningen per jaar voor de regio als geheel. Dit was ooit 2900 woningen. We verwachten voor de komende jaren een gemeentelijke productie van circa 600 woningen per jaar (exclusief jongerenhuisvesting). Voor de zomer willen we met onze partners definitieve keuzes maken over welke woningbouwplannen door kunnen gaan, welke we gefaseerd uitvoeren en welke worden geschrapt. Om de financiële gevolgen hiervan op te

Volgvel 3



kunnen vangen, hebben we bij de jaarrekening 2011 een voorziening van 15 miljoen euro voor woningbouwlocaties getroffen.

Meerstad

- In januari 2012 heeft uw raad de Ontwikkelstrategie Meerstad en de Grondexploitatie Meerstad 2011 vastgesteld als vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van het gebied. In de herziening van de Grondexploitatie Meerstad is een afwaardering van 15 hectare bedrijventerrein verwerkt. In de nieuwe wijze van samenwerking zal de gehele grondexploitatie van Meerstad door de gemeente Groningen worden gevoerd.
- Vanaf maart 2012 zijn ook de eerste vrije kavels in fase 2 van Meerovers in de verkoop gegaan. Dit betreffen 22 woningen op het Talingeneiland. Hiervan zijn er nu 6 in optie genomen.

Eemskanaalzone

- De (herziene) integrale grondexploitatie Eemskanaalzone leggen wij uw raad in het derde kwartaal van 2012 voor.
- De visie van het deelgebied Boulevard (bouwstenennotitie) ronden we begin 2013 af en bieden wij uw raad aansluitend aan. Daarna kunnen we starten met de ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan en een ontwikkelstrategie in nauw overleg met de ontwikkelende partijen in het gebied.

Europapark

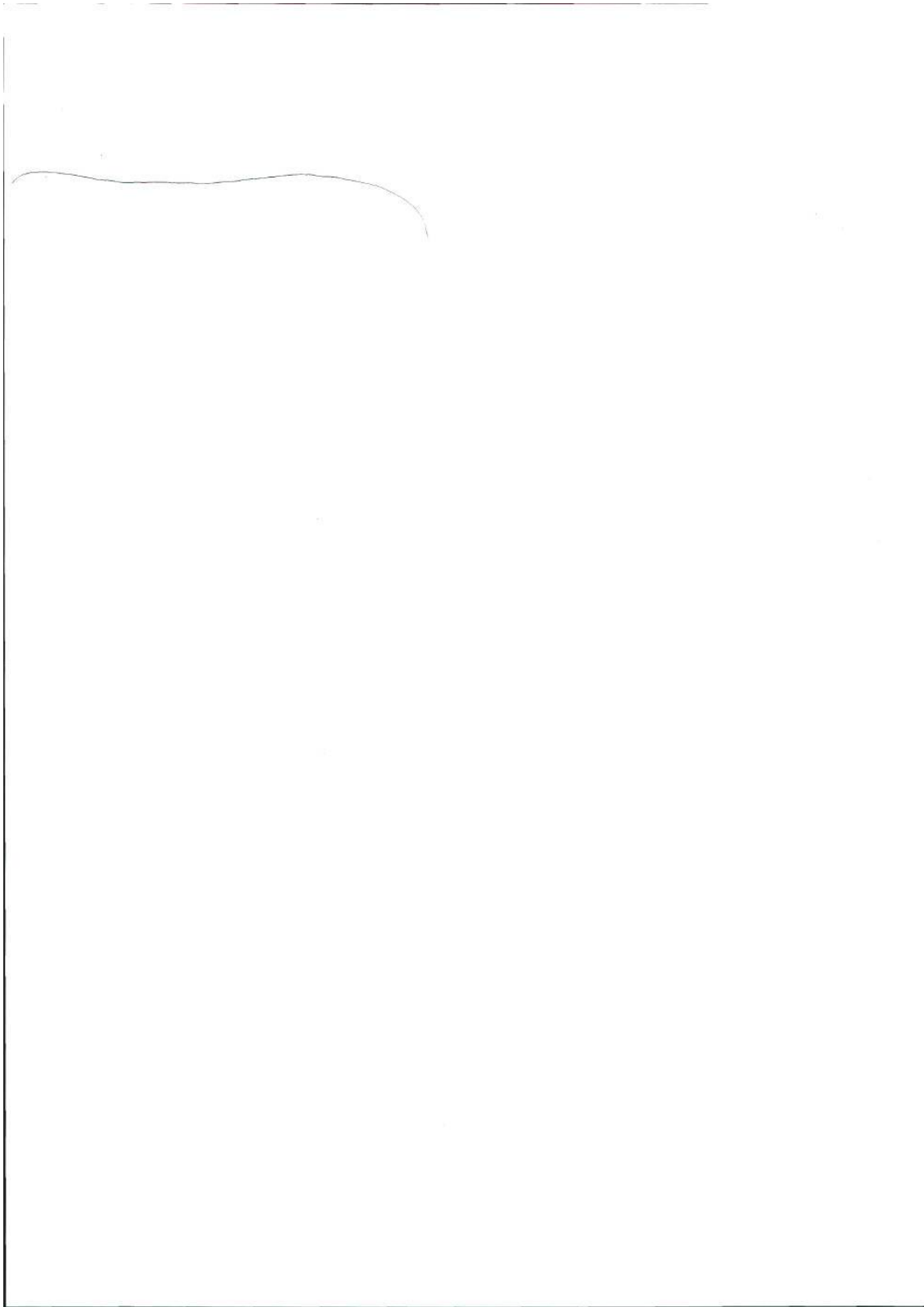
- De werkzaamheden in het Europapark zijn in volle gang: het AlfaCollege is bijna gereed en wat betreft de nieuwbouw voor SoZaWe en het station is veel vooruitgang geboekt. Daarnaast is met Lefier en Architectenbureau Team 4 een akkoord op hoofdlijnen bereikt over de realisatie van een gebouw met kantoren en eenheden voor jongerenhuisvesting. De intentie is om dit najaar te starten. Het gebouw zal deels de kolenmuur overkluizen waardoor de muur – conform wens van de raad- wordt geïntegreerd in het gebouw.

Oosterhamriktracé

- Het woningbouwcomplex De Groening met winkel en bedrijfsruimte wordt medio 2012 opgeleverd. We werken aan het herinrichtingsplan van het plein, in overleg met bewoners, winkeliers, ontwikkelaar en belegger.

Ebbingekwartier en Bodenterrein

- Op schots 8 is interesse een wellnesshotel te realiseren met 130 kamers. De initiatiefnemer heeft eveneens de samenwerking gezocht met Nijestee om het woonproject Buitengewoon Wonen te realiseren. Beide partijen zijn aan het kijken naar een goede projectorganisatie voor deze ontwikkeling.



Collegebrief - Sleutelprojectenrapportage januari tm april 2012

Volgvel 4



Deze rapportage is in overeenstemming met eerder gemaakte afspraken, zoals overeengekomen met uw raad. De volgende rapportage beslaat de maanden mei-september 2012 en zal in het najaar met uw raad besproken worden.

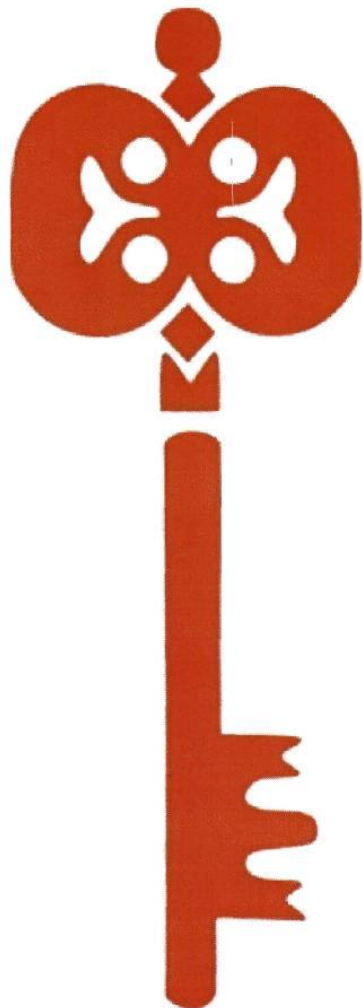
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



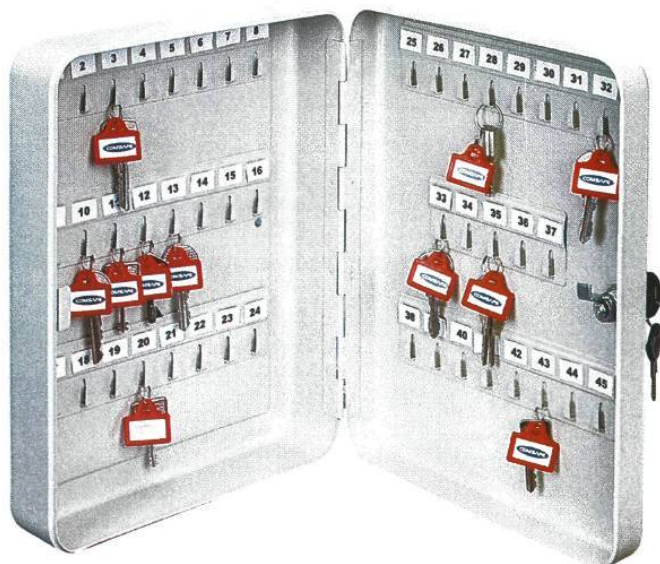
de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



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



Sleutelprojectenrapportage
januari t/m april 2012



Inhoud

Meerstad	pagina	3
Stationsgebied	pagina	9
Eemskanaalzone	pagina	12
Grote Markt Oostzijde	pagina	19
Europapark	pagina	22
Westpoort	pagina	28
Zernike	pagina	30
Ebbingekwartier en Bodenterrein	pagina	33
Oosterhamriktracé	pagina	38
Zuidelijke Ringweg	pagina	41
RegioTram	pagina	44
Damsterdiep Parkeergarage	pagina	50

MEERSTAD



1. Voortgang

MEEROEVERS

Fase 1: In verkoop 144 woningen

Van de 64 projectmatige woningen van OCM en VDM zijn per 1 mei 2012 54 verkocht (en gepasseerd) en 9 in optie genomen. Van de 37 vrije kavels van Bureau Meerstad in de verkoop gegaan zijn 13 verkocht, waarvan tien gepasseerd en één in optie genomen. Op de IJsbanaanlocatie zijn nog 14 kavels vrij.

Veel optanten zijn serieus bezig met architecten, bouwers en vergunningen. Gelet op de financiering van de kavel en de woning stellen banken tegenwoordig de eis dat eerst een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (voorheen bouwvergunning) verleend moet zijn, voordat overgegaan wordt tot financiering.

Van de energieneutrale woningen zijn vier verkocht, waarvan drie gepasseerd en één onder optie, daarnaast wordt een modelwoning gerealiseerd. Van de 16 waterwoningen is één verkocht (nog niet gepasseerd) en zijn vijf in optie genomen.

Fase 2: In verkoop 22 woningen

Vanaf maart 2012 zijn ook de eerste vrije kavels in fase 2 in de verkoop gegaan. Dit betreffen 22 woningen op het Talingeneiland. Hiervan zijn er nu zes in optie zijn genomen.

GRONDEXPLOITATIE EN GEWIJZIGDE SAMENWERKING

Op 22 december 2011 heeft het college besloten de raad voor te stellen:

- de nieuwe 'Ontwikkelstrategie Meerstad' gedateerd december 2011 vast te stellen als vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van Meerstad;
- de grondexploitatie 2011 van Meerstad vast te stellen als vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van Meerstad (mede op basis van de in dit kader opgestelde second opinion van de RebelGroup);
- in te stemmen met een gewijzigde samenwerkingsvorm, waarbij de grondexploitatie van Meerstad voor rekening en risico van de gemeente Groningen wordt gevoerd, de samenwerking met private partijen vorm krijgt via een bouwclaimovereenkomst, de betrokkenheid van de gemeente Slochteren zich richt op realisatie van publieke voorzieningen op haar grondgebied en het beheer van het openbaar gebied (inclusief meer) en de provincie de EHS gelegen buiten het exploitatiegebied zal ontwikkelen;
- een bedrag van € 35 miljoen in te brengen in de grondexploitatie Meerstad, € 4,5 miljoen in te brengen als reservering voor het renterisico, € 4,5 miljoen en € 0,5 miljoen aan te wenden om de vorderingen achtergestelde leningen op GEM Meerstad kwijt te schelden;
- de bestaande opgenomen leningen, totaal € 330 miljoen, van GEM Meerstad over te nemen en (gedeeltelijk) te herfinancieren, waarbij de maximale financieringsbehoefte ca. € 365 miljoen bedraagt.

In de grondexploitatie van 2011 hebben we een aantal forse ingrepen doorgevoerd om de gevolgen van de stagnerende woningmarkt en de veranderde financiële markt op te vangen. De belangrijkste ingrepen zijn van programmatische aard. Het totale woningbouwprogramma wordt teruggebracht van circa 9.100 naar 6.500 woningen (van gemiddeld 405 naar 250 woningen gemiddeld per jaar, en voor de eerste jaren zelfs naar circa 100 woningen). Het aantal hectares bedrijventerrein is teruggebracht van 130 naar 85 hectare.

In de grondexploitatie is daarnaast nog een bezuinigingstaakstelling van € 20 miljoen opgenomen. Belangrijk uitgangspunt in de grondexploitatie is daarnaast de bijstelling van de grex rente naar 3,75%. De verwachting is dat door herfinanciering van een deel van het huidige leningenpakket de gemiddelde grex rente kan worden teruggebracht naar 3,75%. Omdat de herfinanciering zich uitstrekt over een leningperiode van 8 tot 12 jaren treffen we een voorziening van € 4,5 miljoen met het oog op het mogelijke renterisico na circa 10 jaar.

Het halen van de verkoopopbrengsten vormt thans het belangrijkste risico voor de grondexploitatie. Naast de woningverkoop gaat het daarbij specifiek om het risico betreffende de beoogde waardevermeerdering van plandeel Noord, de opbrengsten van de bedrijventerreinen en de gecalculerde subsidie-inkomsten. Het totale risico op deze laatste drie posten bevindt zich tussen € 0 en 42 miljoen.

Het totale risico voor Meerstad is met het oog op het aan te houden weerstandsvermogen berekend volgens de verfijnde boxensystematiek en komt uit op € 93 miljoen. Rekening houdend met de waarschijnlijkheidsfactor van 90% en het ratio weerstandsvermogen van 0,8 is een aanvulling van het weerstandsvermogen voor Meerstad met € 52,5 miljoen euro nodig. We nemen de benodigde aanvulling van het weerstandsvermogen mee in de voorbereiding op de begroting 2013.

De gemeente Slochteren draagt € 3 miljoen bij ten behoeve van de grondexploitatie, de provincie en het Ministerie van EL&I beiden € 6 miljoen. Besluitvorming in zake Meerstad is in de Raad van 25 januari 2012.

Daarnaast hebben de juridische afwikkeling, overdracht van aandelen, etc. op 29 februari 2012 plaatsgevonden, waarmee de financieel en juridische reconstructie van GEM Meerstad zijn beslag heeft gehad.

Op dit moment loopt alleen de nadere uitwerking/afwikkeling van de overname van een deel van de financiering nog. Het afsluiten van de bij de vaststelling van GREX 2011 van de nieuwe langlopende leningen (looptijden 8-12 jaar) ter herfinanciering van € 115 miljoen kasgeldleningen is onlangs geslaagd. Door de gunstige rentestanden zijn de leningen zelfs onder het beoogde renteniveau aangetrokken. Hiermee is het renterisico voor de komende 8-12 jaren voor het project beperkt.

De boekwaarde van de grondexploitatie Meerstad Bureau bedraagt per mei 2012 circa € 283 miljoen. De boekwaarde bedroeg voor de herstructurering van Meerstad circa € 330 miljoen en is verlaagd als gevolg van ingebracht kapitaal conform de contractuele afspraken behorend bij de ontvlechting van Meerstad. In de grondexploitatie wordt voor de jaren 2012 -2015 uitgegaan van verkoop van 100 kavels per jaar. Gezien echter de aanwezige voorraad kavels bij zowel de private partijen als ook bij de gemeenten Groningen en Slochteren (als gevolg van de afnameafspraken 2012 en 2011) en de nog steeds stroeve markt, is voor de eerste drie jaren een voorziening getroffen als kavelverkoop uitblijft.

PLANOLOGISCHE PROCEDURES

- **Bestemmingsplan Meerstad Midden**
Op 23 juni 2010 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan 'Meerstad-Midden' (c.a.). Op een aantal onderdelen na heeft zij zich positief uitgesproken. Goedkeuring is onthouden aan de verkeersbestemming voor de beoogde zuidelijke ontsluitingsweg bij Harkstede. Daarnaast heeft de Raad van State geoordeeld dat er in een straal van 300 meter rondom het 'Grunopark' geen woningen mogen worden gebouwd. Tenslotte is goedkeuring onthouden aan enkele overige -ondergeschikte- onderdelen van het bestemmingsplan.
- **Vrijstellingsbesluit Deelplan 1 (Meeroevers)**
De Raad van State heeft het vrijstellingsbesluit in stand gelaten. De ingestelde beroepen zijn niet-ontvankelijk verklaard.
- **Ontgrondingvergunning**
De Raad van State heeft de beroepen van twee appellanten tegen de ontgrondingvergunning voor het graven van het meer gegrond verklaard en de vergunning vernietigd. Voor Meeroevers fase 1 vormt dit geen probleem. Daarnaast is door de provincie een machtigingsbesluit genomen voor fase 2 en 3. In december 2010 is door de provincie een nieuwe ontgrondingvergunning voor het gehele gebied opgesteld, waartegen wederom twee beroepen zijn ingediend. De Raad van State doet hier op 15 mei 2012 uitspraak over.
- **Uitwerkingsplan Meeroevers I**
Het uitwerkingsplan is in december 2010 onherroepelijk geworden.
- **Uitwerkingsplan en Beeldkwaliteitsplan Meeroevers fase IIa**

Het uitwerkingsplan is in oktober 2011 vastgesteld door B&W van Slochteren en is onherroepelijk. Parallel hieraan is het beeldkwaliteitsplan door de GR Meerstad vastgesteld.

- **Uitwerkingsplan IJsaanlocatie**
Het uitwerkingsplan is in maart 2011 vastgesteld door B&W van Slochteren en is onherroepelijk.
- **Bestemmingsplanwijziging heikikkercompensatiegebied**
De bestemmingsplanwijziging is door de Raad van Slochteren vastgesteld in november 2010. Het plan is in februari 2011 in werking getreden (onherroepelijk).
- **Partiële herziening Meerstad-Midden**
Voor enkele gedeeltes van het bestemmingsplan Meerstad Midden is een herziening in procedure. In deze partiële herziening spelen we in op onder meer geluid, aanlegplaatsen en aanpassing aan nieuwe wetgeving. De partiële herziening is in oktober 2011 vastgesteld door de Raad van Slochteren en is onherroepelijk. .
- **Uitwerkingsplan school**
Het uitwerkingsplan voor de school is in maart 2012 vastgesteld door B&W van Slochteren en zal hoogstwaarschijnlijk 10 mei 2012 onherroepelijk zijn geworden.
- **Uitwerkingsplan Vaarverbinding**
Een uitwerkingsplan voor de vaarverbinding tussen Slochterdiep en Woldmeer is in voorbereiding.
- **Uitwerkingsplan Meeroevers 2b (Vlek 14)**
Een uitwerkingsplan voor woonvlek 14 is in voorbereiding.

2. Risico's

In onderstaande risicomatrix zijn de belangrijkste risico's vermeld. Een volledige weergave van risico en beheersingsmaatregelen is opgenomen in de grondexploitatie van Meerstad en herijkt in het kader van de grondexploitatie 2011. Op de grondexploitatie 2011 heeft het college een second opinion laten uitvoeren door de Rebel Group.

	Risico	Beheersmaatregel
1. Uitgifte gronden	Vertraging in de uitgifte van kavels heeft grote effecten op de grondexploitatie en vormt daarmee dan ook het belangrijkste risico van de grondexploitatie.	In de grondexploitatie 2011 zijn de programma's bedrijventerreinen en wonen fors neerwaarts bijgesteld. Voor de eerste drie jaren is een voorziening getroffen in de grex 2011, met het oog op de aanhoudende (woning) marktomstandigheden.
2. Verwerving gronden	Het risico van de verwerving van gronden die nu nog niet in eigendom zijn van de gemeente met een doorleveringsverplichting aan de GEM. Hierdoor kan de uitvoering van de ruimtelijke uitgangspunten van het Masterplan in gevaar komen. De grondexploitatie gaat uit van realisatie van het gehele Masterplan, waarbij opbrengsten en kosten als geheel worden gecalculeerd. De grondexploitatie is gevoelig voor wijziging in de aannames inzake kosten en momenten van verwerving van gronden.	De neerwaartse bijstelling van het programma, leidt tot een forse reductie van het verwervingsrisico. Daarnaast is de aanname ten aanzien van bijdragen van derden bijgesteld in de grex 2011.

Collegebrief - Sleutelprojectenrapportage januari tm april 2012

3. Bestuurlijke omgeving	<p>Twee gemeenten, een provincie en het Rijk (Ministerie van EL&I) als publieke deelnemers en 4 marktpartijen maken de ontwikkeling van Meerstad tot een ingewikkeld proces.</p> <p>In juli 2009 is daarnaast de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad (GR) geoperationaliseerd.</p>	<p>De beoogde herijking van de samenwerking rondom Meerstad maakt de overlegstructuren minder ingewikkeld.</p> <p>Het is van belang om met de gemeente Slochteren goede afspraken te maken over de tijdige realisatie van publieke voorzieningen en adequaat beheer van het openbaar gebied.</p> <p>Strikte bewaking van bevoegdheden, verantwoordelijkheden en aansturing van de uitvoering.</p>
4. Subsidies	In de grex wordt rekening gehouden met ca. 22,5 miljoen (nominaal) aan subsidiegelden.	Constance monitoring van kansen betreffende subsidies en daarnaast overleg met provincie.
5. Voorzieningen openbaar gebied	<p>Met betrekking tot eigendom, investeringskosten, beheer en exploitatie van de voorzieningen en het openbare gebied moeten voorafgaand aan de realisatie daarvan sluitende (bestuurlijke) afspraken worden gemaakt met alle (overheids) partijen.</p> <p>Met name de afhankelijkheid van Slochteren inzake tijdige en volledige oplevering van voorzieningen is een aandachtspunt.</p> <p>Tussen planning en realisatie van voorzieningen enerzijds en kaveluitgifte, woningprogramma - en fasering en moment en van oplevering bestaat een directe relatie. programmatische en planningstechnische wijzigingen vragen dan ook telkens herijking van planning en inhoud van het voorzieningenprogramma.</p>	<p>Het programma voorzieningen is in de grex 2011 kwantitatief herijkt op basis van de nieuwe inwoneraantallen.</p> <p>Doordat de gemeente Slochteren in het beoogde nieuwe samenwerkingsmodel de publieke voorzieningen op haar grondgebied zal realiseren is bestuurlijke afstemming op dit punt van belang.</p>
6. Procedurele risico's	<p>Vertragingsrisico door planologische procedures, zoals bestemmingsplan, artikel 19 procedures, externe veiligheid.</p> <p>Actuele risico's zijn: nadere uitwerking van het Bestemmingsplan Meerstad Midden in uitwerkingsplannen, partiele herzieningen door onthouding van goedkeuring van onderdelen van dit bestemmingsplan en het verkrijgen van benodigde ontgrondingsvergunning(en).</p>	<p>Adequate aansturing en afhandeling van publiekrechtelijke procedures, bezwaar en beroep.</p> <p>De uitspraak van de Raad van State is een belangrijke stap ter reductie van de planologische risico's.</p>
7. Woningbehoefte	Er is onderzoek gedaan naar de woningbehoefte rond Groningen voor de komende jaren. De behoefte blijkt minder groot dan een aantal jaren geleden gedacht. Dit vormt een risico voor de afzet.	In de grex 2011 is het programma woningbouw fors neerwaarts bijgesteld.
8. Planontwikkelingsrisico's en ontwikkelingsopgave GEMM Meerstad	<p>Het betreft de risico's die inherent zijn aan dergelijke grootschalige herontwikkelingen en behoren tot de planontwikkelingsopgave van Bureau Meerstad. Enkele hiervan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tijdige realisatie en aansluitingen hoofdinfrastructuur en OV. • Bodemrisico's, archeologie, flora en fauna, milieukwaliteit en obstakels in ondergrond • Omgang met hinderzones, geluid, aanwezige infrastructuur (hoogspanningsleidingen, etc.) 	<p>Belangrijke beheersingsmiddelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Volledigheid en actualiteit van onderzoeken • Flexibiliteit in planvorming • Vroegtijdig overleg met toetsende overheden
9. Financiering	<p>De grex 2011 gaat uit van een rente van 3,75%. Dit moet worden bereikt door een deel van het bestaande leningenpakket te herfinancieren.</p> <p>Het lagere rentepercentage brengt een renterisico met zich mee, enerzijds omdat herfinanciering nog moet plaatsvinden (z.s.m. na besluitvorming gemeenteraad) en anderzijds omdat financiering tegen het beoogde gemiddelde rentepercentage voor een periode van 8 tot 12 jaar mogelijk is. Of na deze termijn ook tegen de beoogde grex rente kan worden gefinancierd zal moeten blijken.</p>	<p>Met het oog op het lagere rentepercentage wordt bij de grex 2011 voorgesteld een voorziening te treffen ter hoogte van € 4,5 miljoen.</p> <p>Monitoring van alternatieve financieringsopties.</p> <p>De beoogde financiering voor de eerste 8-12 jaren is reeds gerealiseerd, het betreft nu alleen nog het risico na circa 10 jaar.</p>

3. Financiën

Stand van de kredieten (gemeentelijke plankosten en aankoop kavels)

Besluit 26 november 2003, nr. 5c	3.200.000
Besluit 31 oktober 2007	2.800.000
Besluit 17 november 2010, nr. 8j	1.500.000
Besluit 17 februari 2010, aankoop kavels Meeroevers fase I	3.060.000
Besluit 29 juni 2011	550.000
Besluit 26 oktober 2011, aankoop kavels Meerovers fase IIb	4.590.000
Totaal beschikbaar krediet	15.700.000

Stand van de uitgaven plankosten

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	6.423.208
--------------------------------------	-----------

Stand van de uitgaven Meeroever kavels

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	7.084.554
--------------------------------------	-----------

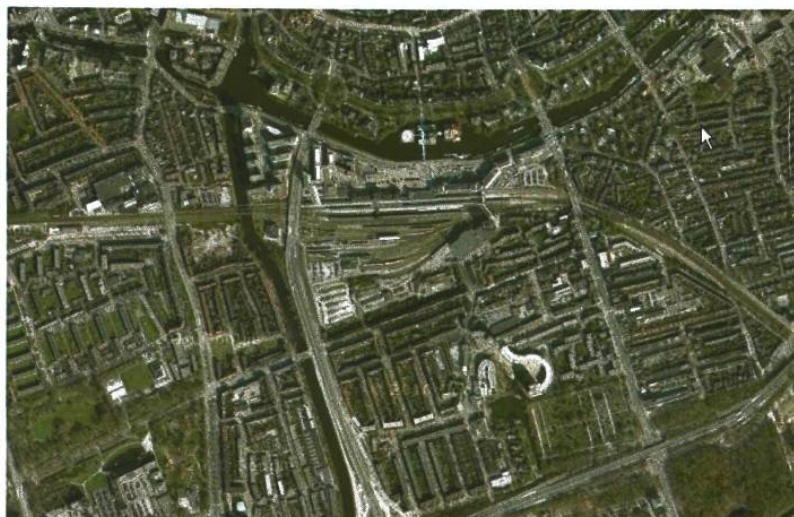
Totale stand van de uitgaven t/m 30 april 2012	13.507.763
------------------------------------------------	------------

Op grond van de verwachte uitgaven verwachten wij geen kredietoverschrijding. Op basis van de beoogde nieuwe samenwerkingsstructuur, waarbij de grondexploitatie voor rekening en risico van de gemeente Groningen wordt gevoerd, zal organisatorische en financieel administratieve herinrichting van het project plaatsvinden.



Afbeelding: Infocentrum Meerstad, Hoofdweg 143a Harkstede

STATIONSGBIED



1. Voortgang

Uw raad stelde op 20 juli 2011 het voorkeursalternatief voor de lange termijnontwikkeling van het Stationsgebied vast: *Groningen Stationsgebied, Rapportage Voorkeursalternatief, Movares / De Zwarte Hond*. Uw besluit is een uitspraak over de ambitie voor het gebied en komt tot uitdrukking in een zestal kernpunten. Ondertussen zijn we bezig geweest om vanuit deze ambities een ontwikkelingsstrategie op te stellen. Niet zozeer als eindbeeld, maar vooral als beslissingsondersteunend model. Dit instrument nadert zijn afronding en fungeert wat ons betreft als gids bij het nemen van belangrijke besluiten in de nabije en verdere toekomst. Het voorstel daartoe denken we in september aan uw raad ter besluitvorming voor te leggen.



Abbeelding: Stationsgebied vanaf Herewegviaduct

Voor wat betreft uw Motie fietstoegang traverse, eveneens aangenomen tijdens uw raadsvergadering van 20 juli 2011, onderzoeken wij de mogelijkheden.

Parallel daaraan werkt ProRail aan een planstudie voor de spoorgerelateerde infrastructuur op en rond het station (Knoop Groningen). Het gaat hier om projecten die in het kader van het Regio Specifiek pakket (RSP) voor de regionale spoorlijnen en de RegioTram tot stand komen. De planstudie moet inzicht geven in de maatregelen die hiervoor op het station nodig zijn en hoe we deze gefaseerd gaan uitvoeren. We beoordelen en beïnvloeden de voorstellen vanuit de door de raad vastgestelde ambities.

Uit een aantal integrale alternatieven rond de thema's spoorconfiguratie, transfer en opstellen heeft de Stuurgroep Stationsgebied een keuze gemaakt. Dat betekent dat voor de spoorconfiguratie een model overblijft waardoor het mogelijk is het huidige perroneiland te handhaven. De overstap zal dan deels via dit plein verlopen en deels via een passage. Het oorspronkelijke voorstel, het doortrekken van de regionale spoorlijnen over dit perroneiland, is daarmee vervallen. Op deze wijze wordt voorkomen, dat de stationsvoorzieningen het voorplein worden opgeduwd en onderdak moeten krijgen in een nieuwe stationshal. De raad heeft eerder al benadrukt dat een vergaande invloed op de zichtlijnen en de functie van het oude monumentale stationsgebouw geen optie is. Deze opvatting is met dit besluit dus gehonoreerd. Ook het reizigerscomfort is gediend met een overstap die gedeeltelijk nog op maaiveld plaats vindt. Verder is vastgesteld dat geheel of gedeeltelijke uitplaatsing van het opstelterrein vanwege de groeiende opstelbehoefte noodzakelijk is. Dit biedt grotere kansen voor onze ambities voor het stationsgebied, dan we aanvankelijk hebben ingeschat. Binnen dit kader wordt in de vervolgstudie een aantal varianten verder uitgewerkt en op hun financiële haalbaarheid getoetst.



Afbeelding: Stationsgebied

2. Risico's

De visieontwikkeling van het Stationsgebied bevindt zich in de beginfase. Ons doel is een integrale lange termijnvisie voor de gebiedsontwikkeling: hoe kunnen we infrastructurele maatregelen en vastgoedontwikkeling optimaal op elkaar afstemmen en hoe laten we ze elkaar versterken? De beantwoording van deze ingewikkelde vragen vergt tijd. Datzelfde geldt des te meer voor de verwerving van de noodzakelijke externe middelen. Daarvoor lopen een aantal initiatieven, vooral gericht op de langere termijn (zie laatste alinea).

Op korte termijn moeten we wel besluiten nemen over een aantal zaken die nu spelen. Maar ook maatregelen met betrekking tot het spoorverkeer, onder andere de doorkoppeling van de regionale lijnen, de daarvoor noodzakelijke nieuwe spoorpassage en eventueel een nieuwe stationshal. Het risico bij deze ontwikkelingen is dat ze uiteindelijk niet, of minder goed passen in het ideale eindbeeld. Deels moeten we dat aanvaarden. Deels kunnen we dat voorkomen door bepaalde maatregelen een tijdelijk karakter te geven en door goed af te stemmen met andere hiermee samenhangende projecten, zoals de RegioTram en de zuidelijke ringweg. Wij zullen deze samenhang nauwgezet bewaken in de bestuurlijke overleggen. Dit risico neemt af, naarmate we meer inzicht krijgen in het ontwikkelingsperspectief van het Stationsgebied. Met het oog daarop hebben we een beslissingsondersteunend instrument ontwikkeld dat zicht geeft op de gevolgen van besluiten op de toekomstige invulmogelijkheden van het Stationsgebied.

Een belangrijk organisatorisch risico is het samenwerkingsrisico. Er zijn immers veel belangen en posities verbonden met de ontwikkeling van het Stationsgebied. Het is zaak al deze belangen goed voor ogen te houden bij het maken van keuzes. Een effectieve samenwerking valt of staat hier mee. De gekozen organisatievorm heeft inmiddels bewezen hieraan een grote bijdrage te leveren.

3. Financiën

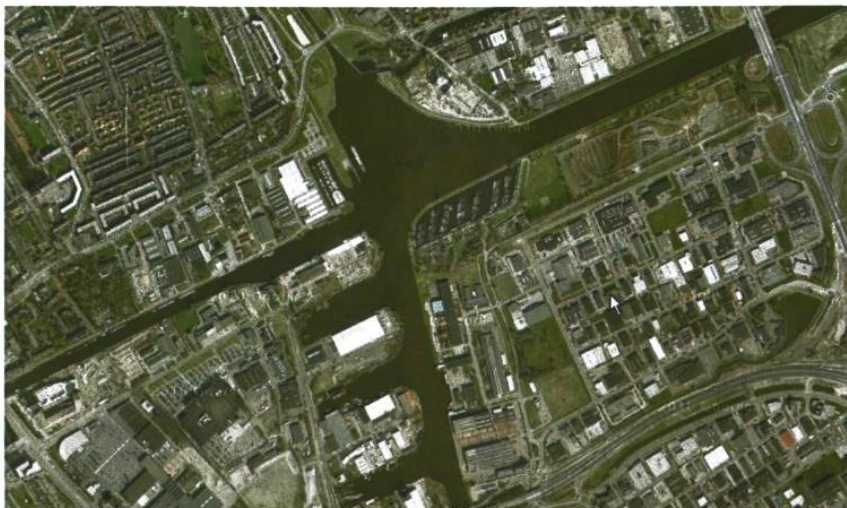
Stand van de kredieten

Raadsbesluit 17 december 2008, nr. 6 g	300.000
Raadsbesluit 22 april 2009, nr. 412	242.000
Raadsbesluit februari 2010, nr. 603	458.000
Raadsbesluit 17 november 2010, nr. 6g	851.000
Totaal toegestane plankosten	1.851.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	1.569.223
--------------------------------------	-----------

EEMSKANAALZONE



1. Voortgang

Binnen de Eemskanaalzone (EKZ) onderscheiden we een groot aantal deelgebieden en projecten. De relevante projectonderdelen lichten wij hieronder toe.

Kop van Oost

Eind januari 2012 heeft Heijmans kenbaar gemaakt de 2^e fase van de Kop van Oost niet op de eerder voorgestane wijze tot ontwikkeling te zullen brengen en de samenwerking op dit punt met Lefier te beëindigen. Heijmans is in overleg getreden met de gemeente en de bewoners van de Kop van Oost fase 1 over de tijdelijke invulling van de locatie in afwachting van de herontwikkeling van fase 2 van de Kop van Oost.

Berlagetracé

We werken aan de verkeersontsluiting tussen de Berlagebrug en de toekomstige Sontbrug (Berlageknoop). Op het moment dat we de benodigde percelen hebben verworven (op zeer korte termijn) en het verkeerskundig ontwerp besteksgereed is, kan de aanbesteding en gunning plaatsvinden. We beogen de werkzaamheden binnenkort te starten en deze in de zomer van 2013 af te ronden.

Sontwegtracé

Op 27 april 2011 heeft uw raad de uitgangspunten vastgesteld voor het Sontwegtracé inclusief brug. Ook het bijbehorende kostenplaatje (65 miljoen) en dekkingsvoorstel (Meerstad, FES en RSP) voor het Sontwegtracé zijn vastgesteld. Tevens is er een aanvullend krediet beschikbaar gesteld van € 720.000.

Uitgangspunt is: Er komt één brug over het Winschoterdiep. De brug krijgt een doorvaarthoogte van 3,80 meter en een doorvaartbreedte van 18 meter. Het basisprofiel van de brug is toekomstbestendig en heeft gescheiden infrastructuur voor fiets, auto en bus.

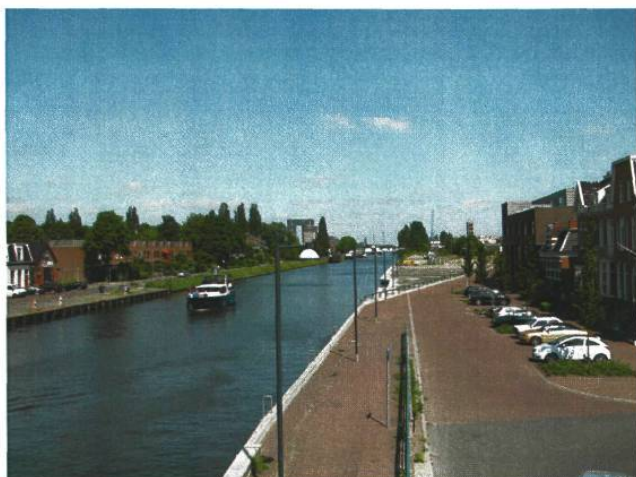
Het schetsontwerp is nu uitgewerkt naar een definitief ontwerp (DO), inclusief bijbehorende kostenraming. Deze kostenraming laten we doorrekenen door een bureau als second opinion. We streven ernaar om in september 2012 het totale pakket aan uw raad ter besluitvorming voor te leggen.

De toetsingscommissie RSP heeft een positief advies uitgebracht ten aanzien van de beoogde RSP HOV dekkingsmiddelen (€ 18 miljoen). De beschikking is ook binnen.

Woonschepenhaven

In december 2011 besloot uw raad € 5 miljoen beschikbaar te stellen voor de revitalisering van de woonschepenhaven (Kredietaanvraag Woonschepenhaven, d.d. 21-12-2011).

In het eerste kwartaal zijn door de gemeente vijf woonschepen aangekocht. De aankoop kan een positieve impuls geven aan de revitaliseringsopgave. We willen in de eerste helft van 2012 in overleg met de bewoners een inrichtingsontwerp voor de haven uitwerken en dat opvolgend uw raad ter besluitvorming voorleggen.



Afbeelding: Eemskanaal vanaf Oosterhavenbrug

Visie Eemskanaalzone – deelgebied Boulevard

In de Visie EKZ is ook het deelgebied Boulevard gedefinieerd: het gebied tussen Oosterhavenbrug, Damsterdiep, Waterknoop en Sontweg. In de visie geven we voor dit deelgebied aan, dat hier een hoogwaardige stedelijke woonlocatie moet ontstaan. Waarbij de noord- en zuidzijde van het Eemskanaal zeer verschillend, maar toch complementair aan elkaar zijn. In december 2011 heeft u de projectofferte ontvangen, waarin we aangeven hoe we de inrichting van de openbare ruimte in dit deelgebied, als raamwerk voor verdere invullingen, vorm willen gaan geven. Wij nemen ook de langzaamverkeer-verbinding tussen de noord- en zuidzijde (tussen Sontweggebied en binnenstad) mee binnen deze visie. De visie op de openbare ruimte vormt tegelijkertijd een noodzakelijk onderdeel van de Ontwikkelvisie voor het Sontweggebied. En zij geeft invulling aan de openbare ruimte als onderdeel van de Sontwegverbinding naar Meerstad en van de verbinding van de Eemskanaalzone (noord en zuid) richting de binnenstad. Het doel van de visie Eemskanaalzone Boulevard is om een kwalitatief hoogwaardig woon- en werkmilieu in dit

deelgebied van de Eemskanaalzone te realiseren, waarbinnen ook de interne en externe ontsluiting, alsmede de gewenste interwijk-verbindingen voor langzaam verkeer door het gebied op aantrekkelijke wijze vormgegeven kan worden. Enerzijds kan daarvan een stimulerende werking uitgaan op initiatieven vanuit de markt. Anderzijds wordt daarmee duidelijk hoe vanuit de projectontwikkeling kan worden ingespeeld op en bijgedragen aan onze wensen ten aanzien van de openbare ruimte.

Deze visie (bouwstenennotitie) willen we begin 2013 afronden en aansluitend uw raad aanbieden. Daarna kunnen we starten met de ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan en een ontwikkelstrategie in nauw overleg met de ontwikkelende partijen in het gebied.

Overige onderdelen

- Voor P+R Driebond beogen we in 2012 te komen tot een projectaanpak en een locatie. De aansluiting met Meerstad zal hierbij centraal staan. Realisatie is afhankelijk van de toekenning van RSP-middelen en de politieke wenselijkheid.
- In november 2011 hebben wij u per brief geïnformeerd over de ontwikkelingsstrategie van de Eemskanaalzone, waarbij een totaaloverzicht is gegeven van alle locaties en onderdelen.

2. Risico's

Woningbouwlocaties algemeen

De financiële risico's betreffen de grondposities die wij hebben ingenomen en de potentiële opbrengstwaarde. We beogen de aankopen ten behoeve van woningbouw via locatieontwikkeling te compenseren. Op het moment dat de individuele ontwikkellocaties nader zijn uitgewerkt, kunnen adequate (deel)exploitaties worden opgezet.

Woonschepenhaven

- De woonschepenbewoners hebben via de ligplaatsvergunning het recht op een ligplaats in de haven. De gemeente is eigenaar van de haven (ondergrond/water/steigers) en kan waar nodig verwijdering vorderen van terrassen, schuurtjes en overige bouwsels, voor zover sprake is van een redelijke compensatie. Dit sluit echter niet uit dat juridische procedures worden aangespannen door bewoners, wat doorgaans tijdrovend en kostbaar is.
- De lange voorgeschiedenis maakt dat er sprake is een breed gevoel van wantrouwen tegenover de gemeente, wat vraagt om een heldere lijn en keuzes, met zicht op uitvoering.
- De gemêleerde samenstelling van de woonschepenbewoners, de uiteenlopende individuele belangen en de reikwijdte van het Comité Woonschepenhaven als vertegenwoordigend platform vraagt om een individuele benadering en maatwerk, wat tijdrovend is.
- De veelal als autonoom ervaren leefstijl maakt dat het verbeteren van de beeldkwaliteit door het ordenen van bouwwerken en terrassen, evenals het herverkavelen van ligplaatsen tot weerstand zal leiden.
- Het gevraagde krediet van € 5 miljoen vloeit voort uit een tentatieve raming en wordt aangemerkt als taakstellend.

Infrastructuur

- Het project Sontwegtracé bevindt zich nog in het stadium van voorlopig ontwerp. Het schetsontwerp is inmiddels uitgewerkt naar een definitief ontwerp (DO), inclusief bijbehorende kostenraming. De verwachting is dat we binnen de € 65 miljoen blijven. Risico's zijn bijvoorbeeld verwervingen, bodem- en saneringskosten, ed.

- De toetsingscommissie RSP heeft een positief advies uitgebracht ten aanzien van de beoogde RSP HOV dekkingsmiddelen (€ 18 miljoen). De beschikking is hiervan binnen.

3. Financiën

De ontwikkelingen van de deelgebieden binnen de EKZ strekken zich uit over een groot aantal jaren, waarbij we in grote mate afhankelijk zijn van marktinvesteringen. Om de risico's te beperken houden we de programma's zo flexibel mogelijk; aanpassingen kunnen worden ingezet om de tekorten te verminderen. Door flexibiliteit en fasering binnen de visie kunnen we maximaal op de marktomstandigheden inspelen en dit risico zoveel mogelijk beperken.

Voor het Sontwegtracé is in april 2011 een investeringsbegroting door de gemeenteraad vastgesteld, ter hoogte van € 65 miljoen.

Als dekking beogen we:

- | | |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| ▪ Bijdrage Meerstad | € 30 miljoen |
| ▪ RSP-overig | € 18 miljoen |
| ▪ Bijdrage FES | € 12 miljoen |
| ▪ Bijdrage structureel nieuw beleid – risicobuffer 2014 | € 5 miljoen |

Openbare ruimte

Voor de aanpak van de openbare ruimte, zoals beoogd in de visie en verwerkt in de FES - subsidieaanvraag, gaan we uit van een taakstellend investeringsniveau van ca. € 5 miljoen. De projectofferte van de visie Openbare Ruimte Eemskanaalzone-Boulevard is door het College vastgesteld en heeft voor uw Raad ter inzage gelegen in de visietrommel. Het gaat hierbij om de kosten van de 'boardwalk' langs de noordzijde van het Eemskanaal, de groenimpuls in het projectgebied (voor zover niet meegenomen in Sontwegtracé) en de aanpak van de openbare oevers (deels al invulling aan gegeven bij de Kop van Oost). De genoemde investeringsraming is niet gebaseerd op concrete ontwerpen, maar betreft een tentatieve berekening op basis van civieltechnische aannames (geïndexeerd vanaf 2006).

Loop/fietsbrug

In de visie gaan we uit van een langzaamverkeer-verbinding tussen het Sontweggebied die de daar gevestigde detailhandel verbindt met het centrum. Vooralsnog hanteren we een taakstellende investeringsraming van ca. € 4 miljoen euro. Bepalend voor de uiteindelijke kosten zijn: de gewenste hoogte, de mogelijkheden voor inpassing en positionering van hellingbanen (mede met het oog op eigendomsposities, kabels en leidingen, nautische aspecten en eisen van de vaarwegbeheerder) en de economische functie van de kades en de eisen die dit met zich meebrengt. Ook dit project is in de FES-subsidie opgenomen. Dit projectonderdeel wordt meegenomen in de visie EKZ, deelproject boulevard.

P+R Driebond

De visie voorziet in een transferium op Driebond. In het vigerende Meerjarenprogramma Verkeer en Vervoer is het taakstellende budget verlaagd van €4,5 miljoen naar €2,8 miljoen. Als dekkingsbron wordt €1,8 miljoen uit RSP en €1,0 miljoen uit BDU voorzien. De verlaging van het budget van de P+R Driebond stelt mogelijk de oorspronkelijke uitgangspunten ter discussie. Uiteindelijke kosten hangen af van de positionering en vormgeving.

Collegiebrief - Sleutelprojectenrapportage januari tm april 2012

Het totale investeringsniveau voor de hierboven beschreven aanpak begroten we daarmee taakstellend op ca. € 11,8 miljoen. Potentiële dekkingsbronnen zijn onder andere FES € 4,0 miljoen en RSP en BDU (gelabeld voor transferium) ad. € 2,8 miljoen. Voor een bedrag van € 5 miljoen euro zal nog nadere dekking moeten worden gezocht. Tevens zal de politieke afweging gemaakt moeten worden of de P+R Driebond gerealiseerd zal worden.

Al deze ontwikkelingen krijgen samen met een andere reeks ontwikkelingen een financiële vertaling binnen de (herziene) integrale grondexploitatie Eemskanaalzone. In de komende periode werken we aan deze integrale grondexploitatie. Hierbij gaan we in op de investeringen en dekking voor de volgende reeks deelgebieden binnen het totale gebied van de Eemskanaalzone:

- Sontwegtracé (Europaplein t/m Oostelijke ringweg)
- Berlagetracé
- Houtunie (Kop van Oost)
- Containerterminal
- Woonschepenhaven
- Eemskanaal noordzijde, 1e fase
- P+R Driebond
- Openbare ruimte
- Loop-/fietsbrug

De onderlinge verwevenheid van de diverse deelgebieden met elkaar zorgt ervoor dat het sturen op de afzonderlijke gebieden grote financiële onzekerheden en risico's met zich meebrengt. Door het als een gebiedsontwikkeling te benaderen wordt de samenhang bewaakt, kunnen de voor- en nadelen van de diverse keuzes en ontwikkelingen integraal afgewogen worden en kunnen diverse ontwikkelingen op elkaar afgestemd worden.

Een integrale grondexploitatie is noodzakelijk om de financiële verwevenheid en afhankelijkheid van de onderliggende deellocaties inzichtelijk te maken en op elkaar af te stemmen. De verwachting is dat de ontwikkeling van de deelgebieden in de Eemskanaalzone marktconform en elkaar opvolgend zal verlopen. Bij veranderende (markt)omstandigheden kan dan op eenvoudige wijze inzicht worden verkregen in de consequenties van de ontwikkelingen en kunnen – indien nodig – adequate bijsturingmaatregelen worden getroffen.

We beogen deze (herziene) integrale grondexploitatie Eemskanaalzone in het derde kwartaal van 2012 aan uw raad voor te leggen.

EEMSKANAALZONE

Stand van de kredieten

Besluit 25 januari 2005, nr. 180	1.455.000
Totaal beschikbaar voorbereidingskrediet	1.455.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2012	94.637
---------------------------------------------	--------

Collegebrief - Sleutelprojectenrapportage januari tm april 2012

BERLAGETRACE

Stand van de kredieten

Berlagetracé; besluit 24 november 2004, nr. 5h	838.000
Berlagetracé besluit 19 oktober 2005 nr. 9	23.162.000
Totaalkrediet Berlagetracé	24.000.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2012	15.479.810
---------------------------------------------	------------

SONTBRUG

Stand van de kredieten

Sontbrug en verbinding tussen Berlagebrug en Oostelijke Ringweg; besluit 19 december 2007, nr. 134	1.280.000
Schetsontwerp Sontwegtracé; besluit 27 april 2011, nr. 8f	720.000
Totaal beschikbaar voorbereidingskrediet	2.000.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2012	1.153.376
---------------------------------------------	-----------

KOP VAN OOST

Stand van de kredieten

Houtunielocatie / Kop van Oost; Besluit 27 september 2006, nr. 6a	887.000
Besluit 25 maart 2009, 6b	60.000
Totaal toegestane kosten van het plan	947.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2012	793.399
---------------------------------------------	---------

WOONSCHEPENHAVEN

Stand van de kredieten

Projectplan, SDC Noorddijk (10-04-2003)	40.000
Architectuurnota (13-11-2006)	40.000
Overbruggingskrediet ISV III (26-04-2010)	80.000
Besluit 27 april 2011, 8b, punt V	34.000
Besluit 21-12-2011, 6i	5.000.000
Totaal toegestane kosten van het plan	5.194.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2012	537.754
---------------------------------------------	---------

Collegebrief - Sleutelprojectenrapportage januari tm april 2012

VISIE EEMSKANAALZONE BOULEVARD

Stand van de kredieten

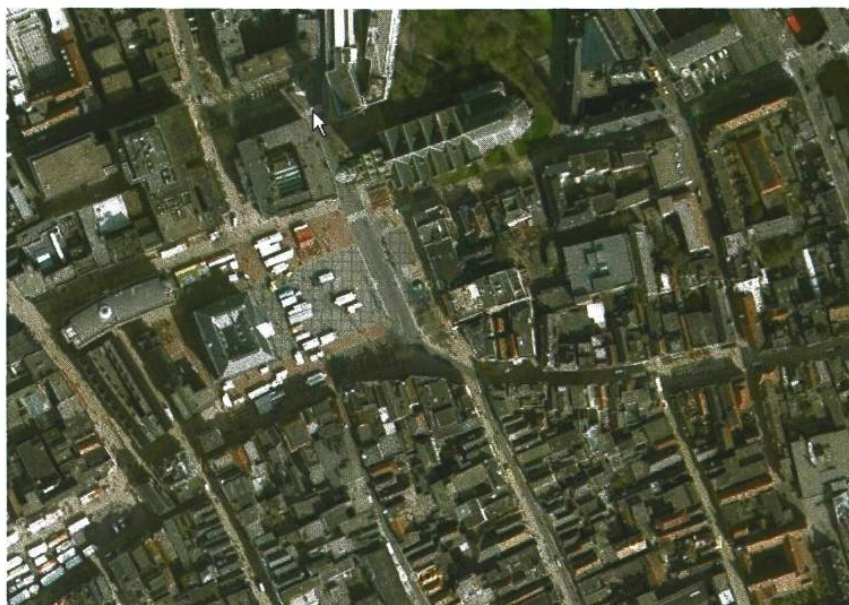
Besluit 25 januari 2012, 6c	100.000
Totaal toegestane kosten van het plan	100.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2012	21.638
---------------------------------------------	--------

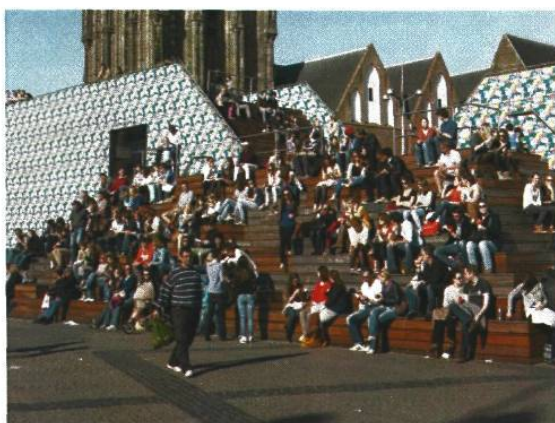
Het krediet van 330.000 euro voor EKZ 32/32a, vastgesteld door uw raad op 28 september 2011, valt buiten de scope van de sleutelrapportage EKZ.

GROTE MARKT OOSTZIJDE



1. Voortgang

De sloop ter voorbereiding op de bouw is nagenoeg afgerond. De drie bestemmingsplannen Grote Markt-Oostwand, Forum en Poelestraat-achterzijde zijn afgerond. In november 2011 had uw raad deze bestemmingsplannen, evenals de geactualiseerde 'bouw en grondexploitatie Grote Markt oostzijde' vastgesteld. De bezwaarprocedure bij de Raad van State is niet ontvankelijk verklaard waarmee de bestemmingsplannen een formele juridische status hebben gekregen. Het tijdelijk informatiecentrum op de Grote Markt trekt veel belangstellenden. Inmiddels hebben meer dan 50.000 mensen er een bezoek gebracht.



Afbeelding: Informatiecentrum

Groninger Forum

De aanbestedingsprocedure van de garage, de fietsenstalling en het Forum is bijna doorlopen. Eind mei/begin juni verwachten we het werk te kunnen gunnen.



Afbeelding: Groninger Forum

Nieuwbouw Vindicat

Voor de nieuwbouw voor Vindicat is de aanbestedingsprocedure opgestart. We verwachten dat vlak voor de bouwvak de gunning plaats vindt. In september staat de start van de bouwwerkzaamheden gepland.



Afbeelding: Nieuwbouw Vindicat

Uitvoering

Slopers hebben na de panden van de VVV en Frieslandbank nu ook nagenoeg het gehele middengebied gesloopt en afgevoerd. Na afronding van het archeologisch onderzoek, dat loopt tot september 2012, zal gestart worden met het graven van de diepwand van de parkeergarage.

2. Risico's

De belangrijkste risico's waaruit financiële tegenvallers kunnen voortvloeien zijn:

- De mogelijkheid dat er te weinig financiële reserve is gebudgetteerd voor tegenvallers tijdens de uitvoering van vooral de parkeergarage en het Forum;
- Financiële gevolgen voortvloeiend uit mogelijke vertragingen;
- De mogelijkheid van onvoldoende afstemming tussen deelprojecten en deelprocessen, waardoor kosten tussen wal en schip raken;

3. Financiën

Stand van de kredieten

Plankostenkrediet	
Besluit 30-12-2002, nr. 15	500.000
Besluit 29-01-2003, nr. 13	420.000
Besluit 28-04-2004, nr. 6	1.580.000
Besluit 25-02-2006, nr. 8	2.500.000
Besluit 28-03-2007, nr. 8	2.500.000
Besluit 18-06-2008, nr. 5q	1.250.000
Besluit 29-10-2008, nr. 6k	500.000
Besluit 26-11-2008, nr. 8	2.000.000
Besluit 17-06-2009, nr. 8	2.500.000

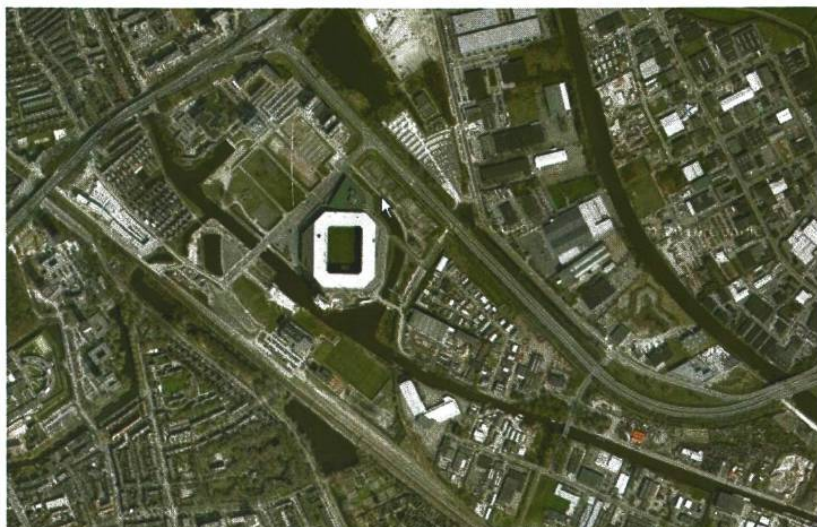
Uitvoeringskrediet	
Besluit 17-06-2009, nr. 8	15.000.000
Besluit 23-06-2010	40.000.000
Besluit 30-11-2011	115.000.000

Totaal plankosten en uitvoeringskrediet	183.750.000
------------------------------------------------	--------------------

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	55.338.147
---------------------------------------------	-------------------

EUROPAPARK



1. Voortgang

Alfacollege

Geplande oplevering: najaar 2012.



Afbeelding: Impressie Alfa Collega aan de Boumaboulevard

Kolencafé

De gesprekken over de vestiging van een horecavoorziening langs de kolenmuur aan de Euroborgkant, zijn afgerond. We wachten op de definitieve ondertekening van het contract, waarna de gemeente de kavel bouwrijp kan maken ten behoeve van de bouw. De bouw van het Kolencafé, dat door de kolenmuur heen wordt gebouwd, zal naar verwachting eind dit jaar starten. Het betreft een prefab bouwsysteem, zodat het gebouw vrij snel gerealiseerd en in gebruik genomen kan worden. Met de afronding van de bouw van het Alfacollege en het Kolencafé komt aan alle bouwactiviteiten rondom het stadion definitief een einde.

Noorderpoort

We zijn in gesprek met het Noorderpoort over de vestiging van een sporttheater op het Europapark: een centrum voor sport en bewegen. Hierbij kijken we nadrukkelijk ook naar de wijkgerichte functie van een dergelijke voorziening. Met het Noorderpoort is afgesproken dat zij ten behoeve van de ontwikkeling een programma van eisen gaan op stellen. Op basis daarvan kan het plan, in overleg met de gemeente, programmatisch, financieel en ruimtelijk uitgewerkt worden.

Jongerenhuisvesting

Met woningcorporatie Lefier en Architectenbureau Team 4 hebben we op hoofdlijnen een akkoord bereikt over de realisatie van een gebouw met kantoren en eenheden voor jongerenhuisvesting. We werken aan de definitieve contractering (kavelverkoop) en aan de verlening van de bouwvergunning. De intentie is om dit najaar te starten met de bouw. Het pand zal worden gebouwd tegenover het Kolencafé, langs de Boumaboulevard, op de huidige parkeerplaats P5. Het gebouw zal deels de kolenmuur overkluisen waardoor de muur – conform wens van de raad- wordt geïntegreerd in het gebouw.

Boumaboulevard

Dit najaar starten we met het herinrichten (aanleg boulevard met bomen) van de Boumaboulevard en het doortrekken van deze weg naar de Duinkerkenstraat (langs het spoor). Hierdoor wordt de ontsluiting van het Helperpark verder geoptimaliseerd en krijgen de bewoners van de Stoker en Brander hun beoogde ontsluiting op hun eigen privé parkeergarage. Dit betekent dat de bewoners dan niet langer door P1 hoeven te rijden om in hun eigen garage te kunnen komen. Met het doortrekken van de Boumaboulevard vergroten en verbeteren we de bereikbaarheid van het gebied aanmerkelijk.

Vergroenen

Met het SITE advies in combinatie met een groenvisie op het gebied bekijken we hoe we het gebied op korte termijn een meer parkachtige uitstraling kunnen geven. Eén van de maatregelen is de Boumaboulevard bij de entree van het park een meer boulevardachtig karakter te geven met een boomlaanstructuur. Zie hiervoor.

Brander en Stoker



Afbeelding: De Stoker en De Brander, gezien vanaf de Helperzoom

Met de aanleg van het openbaar gebied rondom de Stoker en Brander is een eind gekomen aan alle bouwactiviteiten. Wat nog rest is het aanbrengen van taludbekleding nabij de Stoker en Brander. Het gaat dan om het plaatsen van een hekwerk bovenlangs de omloop en de plaatsing van leuning. Daarnaast is een voorstel uitgewerkt voor de realisatie van een aantal invalidenparkeerplaatsen en is de discussie over het bezoekersparkeren afgerond. De openbare parkeerplaats wordt definitief gesloten. Besloten is dat het bezoekersparkeren eveneens in de Euroborggarage zal moeten plaatsvinden.

Met de G4 hebben we alle nog openstaande hangpunten tot een goed einde gebracht. Er zijn bindende (financiële) afspraken gemaakt over de afronding van de aanleg van de bewonersgarage en het openbaar gebied. Daarmee is aan de samenwerking met de G4, op de verkoop van de bouwkaal voor het Kolencafé na, definitief een eind gekomen. Dit betekent ook dat we – nu het gebied is ontwikkeld en afgerond – het gebied aan Stadsbeheer overgedragen. De procedure hiervoor is gestart.

Euroborg

Vanuit het collegeprogramma “Groningen geeft Energie” participeert de gemeente in de Energy Valley Topclub. Deze club is momenteel bezig met het opstellen van een uitvoeringsplan om de Euroborg verder te verduurzamen. Energiebesparing speelt hierbij een grote rol.

P+R Europapark (P3)

We hebben de vereiste vergunningen voor de gefaseerde aanleg van de gelijkvloerse aansluiting P3 op de Europaweg verleend. Omdat de engineering van dit project en de voorbelasting van het terrein (veel) meer tijd met zich meebrengt, zal de realisatie niet eerder te verwachten zijn dan in het najaar van 2012. Eerder gingen we uit van voorjaar 2012. Na realisatie van de aansluiting, beginnen we in 2013 met doorsteek naar de Bornholmstraat. We werken eveneens aan de afronding van het ontwerp voor de busbaan P+R Europapark - UMCG, zodat de busdoorstroming op de Europaweg verbetert. Om zicht te krijgen op de gemeentebegroting 2013 en de definitieve aansluitingen van de Zuidelijke ringweg op het Europaplein, hebben we besloten het uitvoeringskrediet voor de aanleg van de busbaan te knippen. Dit voorjaar hebben we bij uw raad een plankostenkrediet aangevraagd (raadsvoorstel 30 mei 2012) voor de engineering om de aanleg van de busbaan besteksgereed te kunnen maken. Eind dit jaar zal besluitvorming plaatsvinden voor het uitvoeringskrediet voor de aanleg, welke in 2013 is gepland. Vervolgens kan in het voorjaar van 2013 gestart worden met de werkzaamheden. Mocht het zo zijn dat de stichting "Flyover Groningen" voor december een sluitende businesscase presenteert dan heeft dit mogelijk consequenties. De uitvoering zal tot ongeveer eind 2013 duren.

Station Europapark

Gelijktijdig met de vaststelling van de grondexploitatie Europapark is in januari 2012 eveneens de grondexploitatie Station Europapark door uw raad vastgesteld. Beide zijn in één raadsvoorstel behandeld, vanwege de nauwe verbondenheid tussen de grondexploitaties en de samenhang van deze exploitaties in de ontwikkeling van het gebied. Het positieve resultaat van 8 miljoen euro dat de aanbesteding van het station opleverde, hebben we verwerkt in de begroting 2012.

De exploitatie van de fietskelder willen we dekken met het binnenhalen van subsidies. We verkennen de mogelijkheden hiertoe. In de herziene grondexploitatie die in januari door uw raad is vastgesteld, hebben wij hier rekening mee gehouden.



Afbeelding: Station Europapark in aanbouw, vanaf de Helperzoom

Op 4 oktober 2011 is het startsein gegeven voor de aanleg van het station. De cruciale werkzaamheden in de planning, uitgevoerd tijdens de week buitendienststelling van het spoor, zijn uitstekend verlopen, waardoor de aanleg van het station op schema ligt. Eind dit jaar kan het station in gebruik gesteld worden. Goede omgevingscommunicatie in combinatie met een aantal maatregelen zoals een 24 uren klachtenloket, webcams en een tribune hebben er toe geleid dat tijdens deze week slecht één klacht is ingediend over een inschijnende bouwlamp.

Momenteel treffen we voorbereidingen over de overdracht van het station wat betreft beheer en ingebruikname. Daarnaast analyseren we in overleg met deskundigen de resultaten van de bemaling. Zoals eerder aangegeven hadden we te kampen met bemalingsproblemen. Om de aanleg van het station op de planning te kunnen houden hebben we – naast het aanstellen van een watermanager - moeten besluiten de bemalingscapaciteit van SoZaWe te knijpen waardoor SoZaWe in de planning van aanleg iets vertraging heeft opgelopen. De verwachting is dat deze vertraging de komende periode nog weer kan worden ingelopen.

Helperpark en Kantorenkwartier

De uitkomst van het onderzoek van SITE - Urban Development om tot een gebiedsconcept te komen, kon op breed draagvlak in uw raad rekenen. De gevolgen hiervan hebben we vertaald naar een nieuwe herziene grex, die u in januari 2012 vaststelde. Daarbij kunnen we niet uitgaan van een vaststaand programma, zoals we gewend waren. Maar zullen we uitgaan van aannames voor wat betreft het programma, omdat we flexibel willen inspelen op toekomstige vragers.

Momenteel werken we aan een nieuw bestemmingsplan, waarin we de uitgangspunten van het nieuwe gebiedsconcept zullen verwerken. Dit nieuwe bestemmingsplan zal uiterlijk 1 juli 2013 door de raad moeten worden vastgesteld.

Om de door SITE teweeggebrachte energie te behouden, hebben we een klankbordgroep opgezet, die in oktober 2011 voor het eerst bijeen kwam. Het aanvullend budget van € 200.000,- dat is bedoeld voor een extra kwaliteitsimpuls, hebben we onder andere ingezet

voor een buurtpark, dat met input van de bewoners is opgeleverd. Daarnaast zetten we in op maatregelen die het water in het gebied toegankelijker maakt. De planvorming voor een loop/fietsroute is afgerond, zodat we ook deze impulsmaatregel binnenkort zullen gaan aanleggen.

Energievisie

Momenteel wordt gewerkt aan de verdere uitwerking van een energievisie voor het gebied. Het gaat dan om de implementatie van WKO clusters en voor de langere termijn om een studie naar de mogelijkheden voor de invoering van een restwarmtesysteem. Wij zullen u hierover met een separate brief binnenkort informeren.

2. Risico's

De herziene grondexploitaties voor het Europapark en het Station Europapark zijn in januari 2012 door uw raad vastgesteld. De belangrijkste reden hiervoor is dat door de crisis de marktomstandigheden fors zijn veranderd. Het programma dat ooit is gemaakt voor het Europapark sluit daar niet meer op aan. We passen het daarom aan de nieuwe omstandigheden aan. Dat betekent onder andere meer openbare ruimte en groen. En het betekent meer ruimte voor functies die minder opbrengsten genereren (zoals scholen en wonen), maar waar wel vraag naar is. Een eerste ruwe kostenraming van deze aanpassing (inclusief de tot nu toe geleden renteverliezen) komt uit op een tekort van 12 miljoen euro. In de meerjarenbegroting in 2012 is al een bedrag van € 6 miljoen voor dit tekort gereserveerd.

Uw raad heeft op 30 mei 2012 de Gemeenterekening 2011 vastgesteld. Middels de bestemmingsvoorstellen bij de Gemeenterekening 2011 is van het tekort 8,8 miljoen euro ten laste van de reserve Grondzaken gebracht die hiermee uitgeput is. Daarom is er conform het raadsbesluit van januari 2012 bij de herziening van de grondexploitatie 3,2 miljoen ten laste van de Algemene Egalisatiereserve (AER) gebracht.

Europapark bevat naast de normale risico's ten aanzien van grondexploitaties een aantal bijzondere risico's:

- De omvang van de boekwaarde in relatie tot de begrote grondopbrengsten.
- De fasering van de gronduitgifte.
- Subsidiebeheer, te noemen valt: SNN, EFRO, ISV, BDU, BIRK, Kompas. Voorwaarden subsidies staan soms haaks op gemeentelijk beleid of het door de gemeente gewenste uitvoeringsniveau.

3. Financiën

EUROPAPARK

Stand van de kredieten:

Besluit 05-11-1998, nr.5e	6.909.000
Besluit 27-01-1999, nr.12	681.000
Besluit 22-12-1999, nr.18	13.296.000
Besluit 21-11-2001, nr.11	23.716.000

Collegebrief - Sleutelprojectenrapportage januari tm april 2012

Besluit 31-03-2004, nr. 8	4.922.000
Besluit 23-05-2007, nr. 7	43.700.000
Totaal krediet	93.224.000
Correctie	-/ - 24.000
Grex 2012, 25-01-2012	-/ 1.200.000
Totaal toegestane kosten van het plan	92.000.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	88.133.326
--------------------------------------	------------

STATION EUROPAPARK

Stand van de kredieten

Besluit 28-05-2008, nr.12	2.200.000
Besluit 27-05-2009	41.900.000
Besluit 23-06-2010	2.000.000
Besluit 27-4-2011 (fietskelder)	3.016.000
Grex 2012, 25-01-2012	10.819.000
Totale toegestane kosten van het plan tot en met 2011	59.980.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	15.617.041
--------------------------------------	------------

WESTPOORT



1. Voortgang

Het totale bestemmingsplan Westpoort kan in drie deelgebieden worden onderscheiden. Uitsluitend het eerste deelgebied (= Westpoort – fase 1) is opgenomen in een grondexploitatie. Dit deelgebied omvat van noord naar zuid het gebied tussen het Hoendiep en de A7 en van oost naar west het gebied tussen de Roderwolderdijk – parallel aan het Koningsdiep – en volgt grotendeels de gemeentegrens tussen gemeente Groningen en gemeente Leek. Westpoort – fase 1 ontwikkelen we in drie deelfasen. Fase 1A is in uitgifte (27 hectare uitgiftebaar). Fase 1B (18 hectare uitgiftebaar) is nog niet bouwrijp, zetting heeft al wel plaatsgevonden. De riolering en weg moeten ook nog aangelegd worden. Deze worden pas aangelegd op het moment dat het noodzakelijk is. Fase 1C hebben we momenteel “on hold” gezet.. Dit is mede ingegeven door de zwakke economie. Ook de verwerving van gronden voor 1C is uitgesteld, zo hebben we de voormalige CSM-gronden nog niet aangekocht.

De interesse voor vestiging op Westpoort is momenteel beperkt. Mogelijk vestigen één of meerdere DC's (datacentrum) op Westpoort. Momenteel zijn er twee bedrijven gevestigd op Westpoort (LCW en Pipelife) goed voor 4,2 ha. We zijn in gesprek met een aantal gegadigden. Dit heeft geleid tot één optie. Verwachting is dat met één partij (DC) op korte termijn een reservering aangegaan wordt.

Pipelife, het tweede bedrijf dat zich op Westpoort heeft gevestigd op een kavel van 2.000 m² (0,2 ha), is inmiddels geopend. Voor 2011 was in de huidige grondexploitatie voor de uitgifte 1 ha geprognoseerd. Dit is niet gerealiseerd (0,2ha Pipelife). De gevolgen zullen worden meegenomen in de volgende herziening van de grondexploitatie.

We onderzoeken momenteel of het bestemmingsplan verruimd moet worden. Dit is ook afhankelijk van de MUST discussie en de uitkomsten van het STEC onderzoek. We streven er naar om eind 2012 een nieuw bestemmingsplan door uw raad te kunnen laten vaststellen inclusief een herziene grondexploitatie.

De foutief gelegde kabels en leidingen zijn verplaatst in het juiste profiel. Alleen de hoofdtransportleiding van het Waterbedrijf ligt nog op twee plekken 10 cm in uitgeefbaar gebied. Dit pakken we rond de zomer van 2012 aan.

2. Risico's

Naast de algemene risico's die zich kunnen voordoen is het volgende risico specifiek van toepassing. In de laatst vastgestelde grondexploitatie staat een bepaald gronduitgifte-tempo begroot. Dit uitgifte-tempo loopt op van 1 hectare in 2011 richting 5 tot 5,5 hectare structureel vanaf 2016. Wanneer deze prognose niet wordt gerealiseerd, lopen bij verder ongewijzigde uitgangspunten de rentelasten op en ontstaat er een tekort. De gehele MUST discussie en de uitkomsten van het STEC onderzoek leveren belangrijke input voor de insteek van de volgende herziening van de grondexploitatie. Eind 2012 komen wij hier op terug.

3. Financiën

Stand van de kredieten

Besluit 19-07-2000, nr. 5h	14.521.000
Besluit 27-02-2002, nr. 5 ^c	750.000
Besluit 28-01-2004, nr. 8	500.000
Besluit 22-12-2004, nr. 10	2.750.000
Besluit 19-10-2005, nr. 7	96.329.000
Besluit 20-02-2008, nr. 7	5.614.000
Besluit 27-01-2010, nr. 7e	-/- 2.022.000
Besluit 30-11-2011, nr. 6h	-/- 47.690.000
Totale toegestane kosten (= opgeknapt uitvoeringskrediet t/m 2012)	70.752.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	64.998.149
--------------------------------------	------------

Bij de vaststelling van de laatste herziene grondexploitatie heeft uw raad de totale kosten bepaald op € 119.153.000. Deze kosten worden gedekt uit:

1. Opbrengst kaveluitgifte bedrijventerrein	€ 97.753.000
2. Opbrengst uitgifte overige gronden	€ 3.608.000
3. Nieuw beleid	€ 9.077.000
4. Externe subsidie	€ 8.664.000
5. Overige (externe) bijdragen	€ 212.000
Totaal	€ 119.314.000

ZERNIKE



1. Voortgang

Het Zernikegebied bestaat uit het bedrijventerrein Zernike Science Park in het noordelijk deel en een (onderwijs) campus aan de zuidkant. Binnen het *Akkoord van Groningen 2.0* is de ontwikkeling van Zernike een belangrijke opgave. We willen Zernike verder uitbouwen tot een toplocatie waar kennisinstellingen en bedrijfsleven stevig met elkaar verbonden zijn.

Stuurgroep Zernike

De Stuurgroep Zernike heeft afgelopen anderhalf jaar gewerkt aan een nieuw ontwikkelmodel voor het Zernikegebied. Daarvoor zijn gesprekken gevoerd met geïnteresseerde partijen uit de vastgoedsector en is een interviewronde gehouden onder de beoogde doelgroepen. Ook is een intentieovereenkomst opgesteld, waarin de inzet en inbreng van de betrokken partijen is geformuleerd. Deze overeenkomst was gericht op het faciliteren en uitwerken van een vastgoedconcept voor Zernike en het management van het gebied. In dat kader zijn in de zomer van 2011 gesprekken gevoerd door de stuurgroepleden van de RUG, Hanzehogeschool en gemeente. Conclusie is dat de vastgoedmarkt wel degelijk kansen ziet voor het gebied, maar onvoldoende voor een prominente rol in de ontwikkeling. Daar spelen de huidige economische en financiële omstandigheden een belangrijke rol bij. Op basis hiervan heeft de stuurgroep besloten om voor Zernike in de verdere uitwerking twee sporen te bewandelen:

1. Profilering als Energy Campus (in directe relatie met de plannen voor de Energy Academy Europe)
2. Het opzetten van een gezamenlijk parkmanagement.

De afgelopen maanden zijn in dat kader diverse stappen gezet en is in de stuurgroepvergadering van 30 maart 2012 een besluit genomen over de daadwerkelijke realisatie van parkmanagement. Ook is besloten om de intentieovereenkomst te herzien op basis van de huidige omstandigheden en in deze overeenkomst de afspraken en ambities voor Zernike vast te leggen.

Herziene exploitatiebegroting Zernike Science Park

Op 25 mei 2011 is de laatste herziene grondexploitatie Zernike Science Park door uw raad vastgesteld. Uitgangspunt hierbij: niet alle beschikbare kavels in het gebied zullen we verkopen binnen de exploitatieperiode. Eerder gingen we uit van een gemiddelde verkoop van meer dan één hectare (10.000 m²) per jaar, gedurende de hele exploitatieperiode (20 jaar). De afgelopen jaren maakten duidelijk dat dit scenario niet erg waarschijnlijk is. De jaarlijkse grondverkoop is nu gefaseerd en loopt in stappen op van circa 2.300 m² in de eerstkomende jaren tot circa 8.100 m² aan het eind van de exploitatieperiode. Zo zal circa 13 hectare worden verkocht binnen de exploitatieperiode en zal ongeveer 10 hectare resterend. Dit is rekenkundig verwerkt in de grondexploitatie. Er is geen nieuw ontwerp voor het gebied gemaakt, waarin deze consequentie is verwerkt. Voor het resterende deel is de economische waarde in 2030 nihil geschat. De verwachting is dat er geen vraag meer is naar gronden voor bedrijfsmatig gebruik.

In afwachting van programmatische keuzes over onze bedrijventerreinen (als gevolg van de huidige economische recessie en het onderzoek naar toekomstige ontwikkelingen) en de uitkomsten van het stuurgroeptraject is voorgesteld de herziening van de grondexploitatie uit te stellen. We leggen u dit uiterlijk december 2012 voor. Hierover hebben we uw raad per brief d.d. 10 mei 2012 geïnformeerd.

P+R en Infrastructuur

Voor de realisatie van de P+R is in 2011 een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor multifunctioneel ruimtegebruik in het kwadrant tussen de Plataanlaan (noordelijke ringweg), de Zernikelaan, de Nijenborgh en het verlengde van het Blauwbörgje. Tevens is een verkenning uitgevoerd naar welke ontsluitingsvarianten bijdragen aan een goede doorstroming en verkeersveiligheid, waarbij we ook een andere aansluiting op de noordelijke ringweg onderzoeken. We stemmen de vervolgfases af op de tramplannen. De afronding van deze verkenning en de stap naar een concreet ontwerp voor de P+R en de verkeersinfrastructuur bij de entree nemen we momenteel mee in de totstandkoming van een integraal verkeersplan voor Zernike.

2. Risico's

In de herziene grondexploitatie gelden naast de algemene risico's de volgende risico's:

- Definitieve besluitvorming over de tram moet nog plaatsvinden, dus ook over de verkoop van de grond voor de tramremise. Vertraging in de verkoop levert een nadelig resultaat op voor de grondexploitatie.
- Door de lange looptijd van het project is het geraamde resultaat zeer gevoelig voor schommelingen in de parameters (rentestijging, kosten- en opbrengstenstijging). Een vertraging in de fasering van de grondverkoop heeft ook nadelige gevolgen voor het geraamde resultaat.

Hoewel er gesprekken zijn geweest met gegadigden, zijn er geen verkopen geweest in 2011 en het eerste kwartaal van 2012. Indien dit ook het geval is in de komende jaren, nemen de rentelasten toe ten opzichte van de raming en verslechtert het geraamde resultaat. De verkoop van grond in het gebied loopt al enige jaren achter op de verwachtingen. Een visie op de ontwikkeling, uitgifte en het vermarkten van het bedrijventerrein is daarom dringend gewenst. In dat kader zal afstemming plaats vinden met het visiedocument dat binnen de stuurgroep Zernike ontwikkeld wordt. Als aangegeven vindt herziening van de grondexploitatie plaats na afronding van dit proces (najaar 2012).

3. Financiën

Stand van de kredieten

Besluit 23-20-1996, nr. 5f	3.857.000
Besluit 26-05-1999, nr. 5k	4.538.000
Besluit 17-10-2001, nr. 9	406.000
Besluit 18-10-2006, nr. 6c	14.940.000
Besluit 27-09-2007, nr. 6g	3.256.000
Besluit 25-05-2011, nr. 8 ^c	-/- 8.747.000
Totaal toegestane kosten van het plan	18.250.000

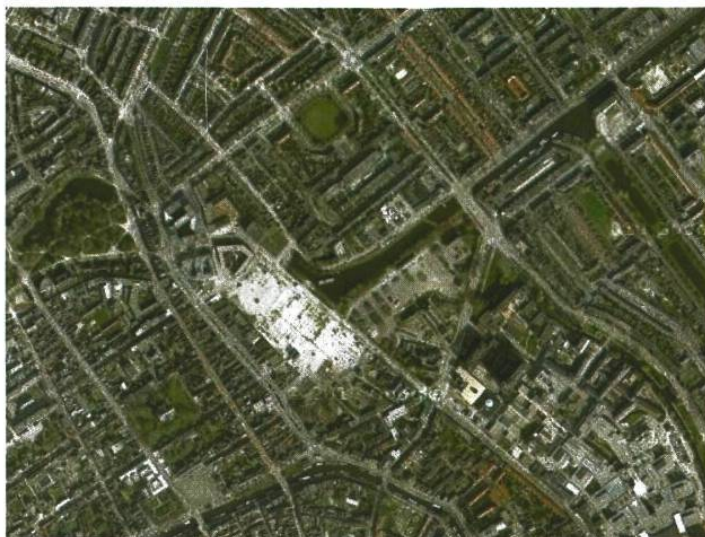
Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	16.731.139
--------------------------------------	------------



Afbeelding: Instituut voor Life Science & Technology van de Hanze Hogeschool

EBBINGEKWARTIER EN BODENTERREIN



1. Voortgang

WONINGBOUW

Schots 4A, 4B en 6B, Woningbouwproject 'De Touwbaan', 51 koopwoningen van AM
De eerste 20 woningen van De Touwbaan (20 woningen) aan de Korenmolendrift zijn in maart/april 2012 opgeleverd en bewoond. De tweede fase, de bouw van 13 grondgebonden woningen, is in december 2011 gestart.



Afbeelding: woningen De Touwbaan

Schots 5 / Courtine, Woonproject Schots & Scheef

De bouw van de 63 woningen is in december 2011 gestart. De woningen zijn in het geheel afgenomen door Nijestee. Eind 2011 zijn hiervoor de contracten getekend. Oplevering van de woningen is in de zomer van 2013.

Schots 8, hotel en buitengewoon wonen

Op deze plek zijn plannen voor een wellnesshotel met 130 kamers. De initiatiefnemer heeft eveneens de samenwerking gezocht met Nijestee om het woonproject 'Buitengewoon Wonen' te realiseren. Beide partijen zijn momenteel aan het kijken naar een goede projectorganisatie voor deze ontwikkeling. In de plint aan de voetgangersentree van de parkeergarage wordt gedacht aan winkelvoorzieningen/bedrijfsruimten.

Dubbele bedrijfshal (silo/loods)

Het casco van de loods is gerestaureerd door NV Groninger Monumentenfonds. De Loods zal in het voorjaar van 2013 in gebruik worden genomen als horecavoorziening. Tussentijds (en in samenspraak met stichting Open Lab Ebbinge) kunnen incidentele gebeurtenissen, zoals evenementen en bijeenkomsten gebruik maken van De Loods.

TIJDELIJKE INRICHTING

Schots 6 / Grutmolen, schots 7 / Fitterij en schots 8 / Jacobijnerhof

Het gehele gebied is beschikbaar als evenemententerrein en is toegankelijk doormiddel van wandelroutes en fietspaden. Zo heeft er in 2011 een openlucht bioscoop plaatsgevonden. Het onderhoud en het beheer zijn overgedragen aan stadsbeheer en de milieudienst.

Schotsen 9, 10 / Open Lab Ebbinge

De officiële opening van het Open Lab Ebbinge (OLE) is op 22 september 2012, dan zijn ook de laatste tijdelijke bouwwerken gereed. Op de speelweide van het OLE is de eerste legale graffitiplek van Groningen in gebruik genomen. Op elke tweede zaterdag van de maand zal vanaf mei tot en met oktober de Ommelander Markt (streekproducten) op het Ebbingekwartier neerstrijken.

Uiteindelijk zal op de schotsen 9 en 10 een school, bedrijfsruimtes en woningen gerealiseerd worden.

In januari maakte de Europese Commissie bekend dat het OLE genomineerd is voor de *RegioStars Awards* 2012. Het project behoort tot de 24 finalisten uit 107 inzendingen. Samen met projecten uit Malmö (Zweden), Bratislava (Slowakije) en Vila do Condo (Portugal) is OLE kanshebber in de categorie Citystar: *'integrated development of deprived urban areas'*. De bekendmaking van de winnaars is gepland in juni 2012.

OVERIG

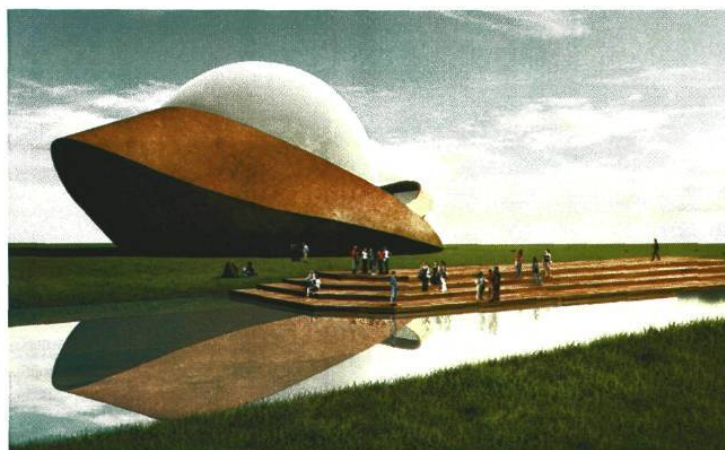
Parkeergarage Boterdiep/Vrydemalaan

De ingebruikname van de tweede ingang van de Boterdiepgarage aan de Bloemsingel vindt halverwege 2012 plaats. Met de vaststellingsnota Parkeren met Perspectief heeft uw raad ingestemd de Boterdiepgarage voor een periode van 10 jaar (2012-2021) onder te brengen in de grex CiBoGa.

Een groot deel van de Vrydemalaan die aansluiting heeft met de nieuwe in- en uitgang van de Boterdiepgarage zal in de tweede helft van 2012 eveneens gebruikt kunnen worden. We verwachten de gehele Vrydemalaan begin 2013 in gebruik te nemen. De Anthonius Deusinglaan zal dan buiten gebruik gesteld worden en als onderdeel van het ziekenhuis functioneren. De knip in de Bloemsingel, ten behoeve van het doorgaande autoverkeer, voeren we zo spoedig mogelijk daarna in.

Bodenterrein-UMCG

- De tweede fase van het wetenschappelijk topinstituut ERIBA (European Research Institute on the Biology of Ageing) van het UMCG en de RUG is vervroegd gestart. De oplevering verwachten we medio 2012.
- De nieuwbouw voor volwassen- en kinderpsychiatrie is nog in voorbereiding.
- Het UMCG is in afwachting van het Rijksbesluit om een Partikeltherapie (zeer precieze bestraling) faciliteit te mogen realiseren.
- Triade heeft de nieuwbouw voor een kantoorgebouw van 20.000 m² in voorbereiding als onderdeel van de Healthy Ageing Campus.
- Voor de realisatie verstrekken we een lening van € 2.500.000 aan de stichting Infoversum. Hierover bent u per raadsbrief d.d. 26 april 2012 geïnformeerd.



Afbeelding: Impressie Infoversum

2. Risico's

Naast de algemene risico's zijn de volgende in de grondexploitatie benoemde risico's nog steeds geldend:

- Risico op lagere opbrengsten uit grondverkoop van woningen doordat de grondprijzen voor de schotsen 6 tot en met 11 residueel worden bepaald. Een deel van dit risico is opgenomen in box 2 middels een verrekening. Indien het programma volledig overeind blijft dan betekent dit financieel een kans.
- Risico op stagnatie van de woningmarkt. Dit kan betekenen dat de looptijd langer wordt, en in een uiterste geval wellicht een volledige herziening van programma's als

de markt daar om vraagt. Dat is ook wat op dit moment gebeurt. Het risico is echter beperkt zoals het er nu voorstaat omdat de gedachte opbrengsten ook in de huidige markt haalbaar moeten zijn.

- Risico op hogere kosten (rente, planontwikkeling en prijsontwikkeling) door stagnatie van het proces met de ontwikkelaar;
- Risico op oplopende kosten van bouw- en woonrijp maken door noodzakelijke tijdelijke voorzieningen in uitvoeringsfase;
- Er is een subsidieaanvraag in het kader van de MKBA. Een mogelijke subsidie zou betekenen dat interne middelen die al in dit complex ingezet zijn anders besteed kunnen worden. Ook is bijvoorbeeld subsidie aangevraagd voor mogelijke onrendabele toppen van de parkeervoorzieningen in het Bodenterrein. De subsidieaanvraag is op dit moment nog te weinig concreet om deze op te nemen in een box 2 van de exploitatie. Het toekennen van subsidie is dus een mogelijke kans.
- Ontwikkelingen in de economie met als gevolg wijzigende parameters; De economie heeft een belangrijke invloed op de resultaten. De renteparameter kan wijzigen, kostenstijging en opbrengstenstijging kan wisselen en afhankelijk van de economie zijn partijen meer dan wel minder bereid om risico's te nemen. Aanbestedingsresultaten zijn hiervan afhankelijk en looptijden kunnen daardoor beïnvloed worden. In deze exploitatie hebben de parameters een behoorlijke invloed. Dat komt omdat de looptijd relatief lang is tot eind 2025. Afwijkingen in de parameters werken daardoor behoorlijk door op eindwaarde. Maar omdat de looptijd wat langer is kan er veelal ook beter gestuurd worden op het resultaat. Dit kan zowel een risico vormen maar zeker ook een kans.
- Het Oosterhamrikkanaal moet nog uitgewerkt worden. Of beoogde programma's en normatieve berekeningen afdoende zijn moet blijken hoewel daar natuurlijk volledig op gestuurd kan worden.
- Effecten tracé tram; met de tram zijn wel afspraken gemaakt over een aantal zaken die stagnerend hebben gewerkt en waarvoor we de kosten bij het trambureau neerleggen. Niet alles is echter op geld te zetten of op dit moment concreet te benoemen. Een voorbeeld is de oversteek van de tram vanaf de Oosterhamrikkade naar het Gasfabriekterrein toe. Dit gaat over een brug en als gevolg daarvan zal het op die plek doodlopende Oosterhamrikkanaal een totaal andere uitstraling krijgen. Dit kan nadelige effecten hebben op de ontwikkeling en verkoopbaarheid planonderdelen die aan deze zone liggen. Dit is en zal een aandachtspunt blijven en waar mogelijk zal de schade zoveel mogelijk in beeld worden gebracht en bespreekbaar worden gemaakt met de initiator van de plannen, het trambureau. Het principe: "de veroorzaker betaalt" staat voorop.
- De kosten die gemaakt zijn voor derden (UMCG, Nijestee) worden verhaald. Strikt genomen is dit een risico omdat niet alles juridisch is afgedekt middels contracten.
- De eventuele komst van het Infoversum is een waardevolle aanvulling voor het Ebbingekwartier. In combinatie met het stadsstrand en het Open Lab Ebbingezijn dit ontwikkelingen die het gebied aantrekkelijk maken, wat ook weer zijn uitwerking zal hebben op de marktpotentie van de toekomstige woningbouw. De grond kan tijdelijk gebruikt worden, mede omdat Nijestee daar ook zijn tijdelijke studentenhuisvesting heeft, en de vertraging van de definitieve uitgifte van de locatie is afgedekt. De grond is in erfpacht uitgegeven. Inmiddels is duidelijk dat de gemeente een lening verstrekt voor de ontwikkeling van het Infoversum van € 2,5 miljoen. De lening wordt vanuit andere middelen dan de lopende grondexploitatie gefinancierd. Het risico van het eventueel niet kunnen aflossen van deze lening wordt wel in de herziene grondexploitatie Ciboga opgenomen. Het Infoversum kan uiterlijk tot 2024 blijven.

Enige voortvarendheid om het Infoversum te ontwikkelen is dus noodzakelijk omdat anders de minimale exploitatietermijn van het Infoversum te kort wordt wat weer een risico voor die partij is. Blijven ze langer dan wordt de grond later uitgegeven. Dit heeft een negatief rente-effect. Hier zal op gestuurd moeten worden, dan wel door een aanvullende bijdrage om de rentenadelen te compenseren danwel door het handhaven van de termijnen.

3. Financiën

Stand van de kredieten

Totaal beschikbaar krediet grex per 17-12-2008	93.639.000
Raadsbesluit 17-02-2010, besluitnr. 6b	2.090.000
Raadsbesluit 30-11-2011, kredietverlaging	-9.634.000
Totaal beschikbaar krediet	86.095.000

Stand van de uitgaven

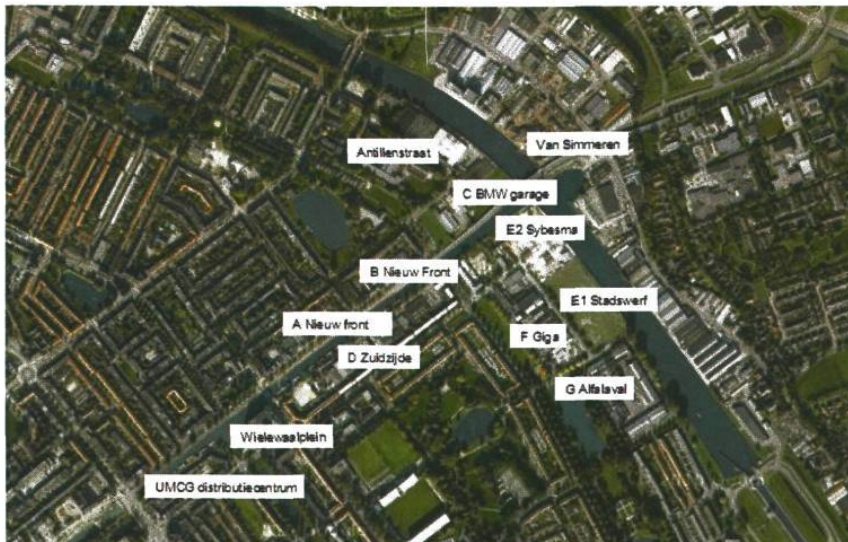
Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	71.982.217
--------------------------------------	------------



Afbeelding: Open Lab Ebbinge

OOSTERHAMRIKTRACE

1. Voortgang



Afbeelding: ontwikkellocaties Oosterhamriktracé

Ten behoeve van het verkrijgen van nieuw elan in de Oosterhamrikzone heeft in het voorjaar van 2012 een projectleiderwisseling plaatsgevonden. Het opzetten van een nieuwe ontwikkelingsstrategie en het duurzaam herstellen van het vertrouwen zijn de belangrijkste opdrachten.

Begin mei heeft een interactieve dag plaatsgevonden waar vrijwel alle belanghebbenden en participanten aan hebben deelgenomen. Deze succesvolle dag krijgt een vervolg wat moet samenkomen in de presentatie van het plan van aanpak voor de ontwikkelingsstrategie van de Oosterhamrikzone die uw raad naar verwachting in september wordt aangeboden.

Met het besluit van uw raad op 20 oktober 2010 waarbij de keuze is gemaakt voor de tramlijn 2-variant, waarbij de tram over het Oosterhamriktracé en de bestaande busbaan over het Van Starckenborghkanaal (i.p.v. de Vinkenstraat) gaat rijden, is een belangrijke nieuw kader vastgesteld voor de Oosterhamrikzone. Dit kader wordt meegenomen in de nieuw op te zetten ontwikkelingsstrategie.

Op gezette tijden communiceren we met direct belanghebbende partijen, zoals Nijestee, Lefier, UMCG, Provincie, RUG en met bewonersvertegenwoordiging van de aan het Oosterhamrikkanaal gelegen wijken en/of buurten. Een participatieplan is in voorbereiding.

Oosterhamriktracé “Nieuw Front” (deelgebieden A en B)

De ontwikkelaars KUUB, Nijhuis & Jurriëns hebben een startmanifestatie georganiseerd voor deelgebied B. Zij gaan hier 20 grondgebonden woningen realiseren met parkeren (via een achteromgang) op eigen erf. Het betreft een CPO. In samenspraak met ontwikkelaars wordt een plan gemaakt voor het bouwrijp maken van de kavels.

Direct naast deelgebied A liggen een aantal particuliere kavels. Deze kavels komen in ontwikkeling. Op de locatie van de voormalige drukkerij van Denderen is een bouwplan ingediend voor jongerenhuisvesting. Daarnaast zijn gesprekken gaande over de ABN-Amro locatie. U ontvangt binnenkort per brief meer informatie.

Oosterhamriktracé Noordzijde BMW-garage (deelgebied C)

We onderzoeken de mogelijkheden om tijdelijke studio's voor jongerenhuisvesting door Nijestee te realiseren (conform manifestatie "Bouwjong"). De projectofferte hiervoor is in voorbereiding.

Wielewaalplein

Het woningbouwcomplex "de Groenling" met winkel en bedrijfsruimte wordt medio 2012 opgeleverd. We werken aan het herinrichtingsplan van het plein. In overleg met bewoners, winkeliers, ontwikkelaar en belegger is al een ontwerp gemaakt. Dit ontwerp wordt in juni voor inspraak vrijgegeven. Uw raad wordt vervolgens geïnformeerd over het ontwerp. Na oplevering van het woningbouwcomplex en in afstemming met de wegwerkzaamheden aan het Wouter van Doeverenplein wordt de start van de uitvoering begin 2013 verwacht.

UMCG Distributiecentrum

De herontwikkeling van het voormalig UMCG-distributiecentrum (een gemeentelijk monument) begint vorm te krijgen. Een bouwplan voor jongerenhuisvesting in combinatie met een aantal grondgebonden woningen is ingediend.

Siebesma (deelgebied E2), voormalig shell-terrein (deelgebied E1) en de deelgebieden D en F

De ontwikkelingsactiviteiten en die van de bouw zijn opgeschort c.q. vertraagd in afwachting van de nieuwe de ontwikkelingsstrategie Oosterhamriktracé.

2. Risico's

Naast de algemene risico's zijn de volgende risico's specifiek van toepassing:

- Ten aanzien van de locatie Van Simmeren speelt nog een aanvullend risico met betrekking tot de kosten van saneren in verband met de asbestverontreiniging.
- Belangrijk risico is de uitgifte van woningbouw en bedrijfsterreinen. Als gevolg van de huidige economische omstandigheden stagneert de marktvraag. De beheersbaarheid hiervan voor de woningbouw is gering. Hoelang dit gaat duren is moeilijk in te schatten, vandaar dat dit een groot risico is.
- Voor zowel bodemsanering als sloopkosten geldt een hoog risico. Voor de sanering weten we dat er vervuiling is maar niet de mate waarin. Voor sloopkosten is een m³-prijs neergezet die kan fluctueren afhankelijk van wel of geen asbest.
- Voor de Oosterhamrikzone geldt het risico van leegstand en verpaupering. Hiervoor wordt een actieplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van de nieuwe ontwikkelingsstrategie.

3. Financiën

De herziene integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé 2011 is in januari 2012 door uw raad vastgesteld.

Collegebrief - Sleutelprojectenrapportage januari tm april 2012

Stand van de kredieten

Besluit 27-02-2002, nr. 196	1.706.599
Besluit 29-01-2003, nr. 199	1.127.000
Besluit 17-12-2003, nr. 175	175.000
Besluit 17-12-2003, nr. 153	14.700.000
Besluit 31-05-2006, nr. 34	5.461.000
Besluit 28-06-2006, nr. 6g	1.236.000
Besluit 20-06-2007, nr. 12	5.430.000
Besluit 28-05-2008, nr. 6g	179.000
Besluit 26-08-2008, nr. 6h	399.000
Besluit 28-10-2009, nr. 61	46.000
Besluit 29-9-2010, nr. 6c	231.000
Besluit 15-12-2010, nr. 6e	9.275.000
Besluit 30 maart 2011, nr. 7c	102.700
Besluit 25 januari 2012	-/- 519.000
Totaal toegestane kosten van het plan	39.551.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	30.719.119
--------------------------------------	------------



Afbeelding: Impressie Stadswerf, Casanova Hernandez Architecten

10. ZUIDELIJKE RINGWEG



1. Voortgang

In 2009 is met Rijkswaterstaat en de provincie een Bestuurlijke Voorkeursalternatief (BVA) overeengekomen en vertaald in een getekende bestuursovereenkomst met de minister van Verkeer en Waterstaat. De minister heeft in december 2009 een aanvangsbeslissing genomen, waarmee formeel de planstudie is gestart. Voor deze planstudie is een PVA (plan van aanpak) opgesteld en een daarop afgestemde projectorganisatie gevormd. De werkzaamheden voor de planstudie worden net als in de verlengde verkenning in een samenwerking tussen Rijkswaterstaat, provincie en gemeente verricht. Dit plan is eind 2010 door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu vastgesteld.

Eind 2010 is de Kennisgeving gepubliceerd. Hiermee is het voornemen voor het opstellen van een milieueffectrapportage (MER), waarin de effecten voor de omgeving en het milieu beschreven gaan worden, bekend gemaakt. Deze kennisgeving is feitelijk de start van de formele planprocedure om de voorkeursoplossing, die naar voren gekomen is uit de verlengde verkenning Zuidelijke Ringweg Groningen, fase 2 daadwerkelijk uit te werken naar een Tracébesluit in het kader van de Tracéwet. In de kennisgeving staan de aanleiding, het doel, de te onderzoeken oplossing en de daarbij te volgen werkwijze beschreven.

In januari 2011 is gestart met het uitwerken van het Bestuurlijk Voorkeursalternatief (BVA). Deze uitwerking betreft in de eerste plaats het opstellen van een schetsontwerp, vervolgens is een voorlopig ontwerp opgesteld wat 28 oktober 2011 is vastgesteld in de Stuurgroep Aanpak Ring Zuid.

Het projectbureau is vanaf eind 2011 bezig met de uitwerking van het voorlopig ontwerp verder uit te werken naar een definitief ontwerp. Ook werkt men aan de MER, die als onderdeel van het ontwerp-tracébesluit (OTB) de inspraak in zal gaan. Hierin worden de effecten van de weg duidelijk. Vanwege uitkomsten van verkeersberekeningen is de planning hiervoor inmiddels iets gaan schuiven; het OTB zal nu in december 2012 gereed zijn. Voor het tracébesluit (TB) heeft deze verschuiving vooralsnog geen effect, dat is medio 2013 gereed.

Daarnaast is het projectbureau bezig met het uitwerken van de marktbenadering, de manier waarop de aanbesteding straks geregeld moet worden.

De GGD gaat in opdracht van de gemeente een Gezondheids Effect Screening (GES) maken, waarbij de effecten op de gezondheid van luchtvervuiling, geluidoverlast en externe veiligheid in beeld worden gebracht. Dit moet gereed zijn als het OTB klaar is.



afbeelding: impressie zuidelijke ringweg

2. Risico's

Ten behoeve van deze risicobeheersing zijn de belangrijkste risico's van het project in beeld gebracht, en zijn beheersmaatregelen benoemd. Deze risico's verschuiven gedurende het proces en worden dan ook continue geactualiseerd. De belangrijkste risico's van de planstudiefase zijn hieronder benoemd:

- *Spanning tussen de wensen van de regionale partners in de stuurgroep en de taakstellende kaders van het Bevoegd Gezag (ministerie van I&M)*

Het Rijk is het bevoegde gezag. Besluiten in het kader van de Tracéwetprocedure dienen door het Bevoegd Gezag te worden genomen. De stuurgroep kan dus geen finale besluiten nemen.

- *(Financieel) gat tussen ambitie en taakstellend budget*

Het BVA vertegenwoordigt een overeengekomen ambitieniveau. Ramingen geven aan dat het beschikbare budget voor deze ambitie niet voldoende is. In de bestuursovereenkomst is vastgelegd hoe de ambitie en het beschikbare budget in overeenstemming kunnen worden

gebracht. Dit betreft achtereenvolgens optimalisatie, fasering, scopewijzigingen en/of additionele, regionale middelen. Alvorens de planuitwerking te starten is het van belang te weten of middels optimalisaties het BVA binnen het beschikbare budget kan worden gebracht. Dit blijkt, met behoud van het ambitieniveau mogelijk.

- *Vertraging door beroepsprocedures*

Bezwaar- en beroepsprocedures kunnen vertraging veroorzaken door de tijd die de Raad van State kan nemen om een uitspraak te doen (maximaal 6 maanden). Vervolgens is er ook een mogelijkheid dat de Raad van State negatief oordeelt.

- *Beïnvloeding door belangengroeperingen*

Belangengroepen kunnen zich onvoldoende gehoord voelen en versterken hun geluid via politiek en/of media. Hierdoor kan één of meerdere van de samenwerkende overheden deze wensen (mogelijk afwijkend van de scope) inbrengen in het project.

3. Financiën

Voor de zuidelijke ringweg is een budget beschikbaar van € 624 miljoen euro (€ 424 mln. RSP gelden, € 200 mln. MIRT gelden). De samenwerkende partijen betalen de kosten van inzet van mensen en middelen ten behoeve van de planfase en realisatie uit dit bovenstaande budget. Voor de kosten van de voorbereiding van het in 2009 gepresenteerde BVA voor de Zuidelijke Ringweg Groningen heeft u op 17 december 2008 (€ 400.000) en 25 november 2009 (€ 500.000) kredieten beschikbaar gesteld, totaal € 900.000. Dit betreft zowel de kosten voor de projectorganisatie als ook interne uren en kosten. Bij deze laatste gaat dan om het beoordelen van de producten van de projectorganisatie, ambtelijke en bestuurlijke advisering, strategische adviezen en proceskosten. Voor de voorbereiding tot en met eind 2010 heeft u op 20 oktober 2010 een krediet van € 500.000 beschikbaar gesteld, waarmee het totaal aan voorbereidingskosten op € 1,4 miljoen euro komt. Het benodigd aantal uren voor beoordeling en advisering bleek in 2010 echter lager dan geprognosticeerd, waardoor er voldoende krediet resteerde voor beoordeling en advisering voor het grootste gedeelte van 2011.

Nu het Plan van Aanpak door het Rijk is vastgesteld, en er duidelijkheid over de projectorganisatie is, zijn er financiële afspraken met het Rijk gemaakt, en heeft een verrekening plaatsgevonden. Daarnaast zijn op basis van het vastgestelde Plan van Aanpak en de projectorganisatie, de intern benodigde uren en kosten voor het beoordelen van de producten van de projectorganisatie en de ambtelijke en bestuurlijke advisering, voor de gehele planstudiefase in beeld gebracht. Voor deze kosten heeft uw raad in januari 2012 een krediet van €250.000 beschikbaar gesteld.

Stand van de kredieten (gemeentelijke plankosten)

Besluit 17-12-2008	400.000
Besluit 25-11-2009	500.000
Besluit 20-10-2010, nr. 6g	500.000
Besluit 25-01-2012	250.000
Totale toegestane kosten	1.650.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	1.628.313
--------------------------------------	-----------

REGIOTRAM



afbeelding: tracé lijn 1 en 2

1. Voortgang

Besluitvorming

B&W heeft op 26 april 2012 de aanbestedingsdocumenten vastgesteld, nadat deze eerder in raadscommissie en raad aan de orde waren gekomen. Met die vaststelling startte de Eigenlijke Dialoofase. Daarnaast is de actualisatie van de businesscase vastgesteld en is de plafondprijs herzien (en vastgesteld op € 452,5 miljoen).

Het bestemmingsplan voor tracédelen I en II is nog niet aan de raad ter vaststelling aangeboden, omdat de consequenties van de afspraken met de RUG nog moeten worden verwerkt. Het bestemmingsplan voor tracédelen III en IV gaat voor de zomer in procedure.

Aanbesteding

De Eigenlijke Dialoofase loopt door tot 27 juli 2012, waarna uiterlijk op 30 juli 2012 de uitnodiging tot inschrijving verstuurd kan worden. Volgens de huidige planning dienen de deelnemende gegadigden op 17 september van dit jaar hun bieding in en kan het besluit tot gunning in de B&W-vergadering van 30 oktober en vervolgens in de Raadsvergadering van november 2012 worden genomen. De uitvoering van het werk start dan in de loop van 2013, waarna de tramlijnen 1 en 2 in de zomer van 2016 in gebruik kunnen worden genomen. Tijdens de Eigenlijke Dialoofase is het nog mogelijk de aanbestedingsdocumenten op technische punten aan te passen als dit noodzakelijk is.

Voor de uitnodiging tot inschrijving (30 juli 2012) wordt de businesscase opnieuw geactualiseerd en dan wordt de plafondprijs als nodig nog beperkt bijgesteld. In deze actualisatie voor 30 juli 2012 wordt ook het financiële gevolg van de aanpassing van het Referentieontwerp Hoofdstation verwerkt. De definitieve afspraken over de hoogte en het prijspeil van de initiële bijdrage aan Tramlijn 1 krijgen hierin ook een plek. Wij gaan in het raadsvoorstel van 13 oktober 2010 uit van € 50 miljoen prijspeil 2014. De provincie gaat uit van € 42 miljoen prijspeil 2008. In de business case is vooralsnog uitgegaan van € 42 miljoen voor zowel gemeente als provincie. Wij streven naar definitieve besluitvorming hierover voorafgaand aan het oprichten van de Gemeenschappelijke Regeling. Dat geldt ook voor de nadere uitwerking van de afspraken tussen gemeente en provincie over de risicoverdeling tussen de opdrachtgevers. Hier wordt de komende periode nog verder aan gewerkt.

Voor de volledigheid verwijzen we naar de diverse brieven die we de voorbije periode over de diverse tramonderwerpen aan u hebben gestuurd. Deze brieven lichtten bijvoorbeeld de aanbestedingsdocumenten toe en gaven een schriftelijke reactie op door u in commissies gestelde vragen. Daarnaast hebben we u ook geïnformeerd over een aantal specifieke onderwerpen als social return/ buspersoneel en over de afspraken met de RUG.

2. Risico's

Risicoanalyses

Het project RegioTram heeft diverse risicoanalyses uitgevoerd en laten uitvoeren en stuurt actief op het beheersen van de geconstateerde risico's. De uitkomsten zijn verwerkt en meegenomen in de besluitvorming over het project RegioTram.

In de afspraken tussen de Gemeente Groningen en de Provincie Groningen uit september 2010 is vastgelegd dat voor de twee onderstaande posten nog dekking dient te worden gevonden:

1. in het budget voor de eerste twee lijnen van de RegioTram was rekening gehouden met ingeboekte marktvoordelen (€ 25 mln.) en Regiovisiemiddelen (€ 5 mln.). Deze mogelijkheid doet zich nog steeds voor (bij een gunstige aanbesteding), maar inmiddels wordt in de plafondprijs geen rekening gehouden met de marktvoordelen van € 25 miljoen. Wanneer deze bijdragen niet vrijkomen, moet hier alternatieve dekking voor komen;
2. de inpassing van tram en spoor in het stationsgebied vraagt niet alleen technisch-infrastructurele investeringen, maar ook investeringen die uit hoofde van de functie van vervoersknooppunt nodig zijn. Deze (niet binnen de scope van de RegioTram vallende) additionele investeringen zijn geraamd op maximaal € 20 mln.

Het maximale bedrag voor deze twee posten bedraagt € 50 mln. Voor de dekking van dit bedrag zijn de volgende bronnen beschikbaar:

1. € 30 mln. RSP-middelen voor het stationsgebied (de resterende RSP-middelen voor het stationsgebied van € 163 mln. worden ingezet voor de overcommitting van het RSP);
2. bijdragen van de markt (aanbestedingsvoordelen) en regio.

Wanneer de som van de hierboven genoemde bronnen minder is dan het bedrag wat benodigd is voor de hiervoor genoemde investeringen onder 1 en 2 (met een maximum van € 50 mln.), is met de provincie afgesproken de volgende financieringsbronnen aan te wenden (in volgorde):

- a. externe subsidiebronnen;
 - b. een bijdrage van gemeente en provincie in de verhouding 50/50.
- De bijdrage van de gemeente bedraagt in het uiterste geval maximaal € 10 mln.

Wanneer de som van de RSP-middelen voor het stationsgebied en de bijdragen van markt en regio groter is dan het bedrag wat benodigd is voor de hierboven genoemde investeringen (met een maximum van € 50 mln.) wordt het vrijgevallende bedrag ingezet voor:

1. de eventueel door gemeente en provincie, in de eerste vijf exploitatiejaren, te fourneren aanvullende exploitatiemiddelen (als bedoeld in afspraak 3 van de afspraken uit september 2010);
2. na aftrek van de eventuele bovengenoemde aanwending zullen (na genoemde 5 jaar) restantmiddelen worden verdeeld over de categorieën:
 - a. een algemene (uitvoerings-)risicobuffer voor generieke restrisico's, onder meer voor mogelijke indexeringsrisico's;
 - b. een buffer voor de specifieke restrisico's;
 - c. een reservering ten behoeve van de dekking van de realisatie van de rest van het RegioRail-concept.



Afbeelding: Artist Impression RegioTram Oostersingel

Juridische risico's

Op grond van de afspraken met de provincie uit september 2010 komen de zogenaamde specifieke risico's tijdens de realisatiefase ten laste van de gemeente. Een en ander betekent dat als zich dan situaties voordoen die leiden tot meerkosten voor het consortium dat als opdrachtnemer fungeert, en welke niet zijn toe te rekenen aan het consortium (bijvoorbeeld door vertraging in de uitvoering ten gevolge van overmachtsituaties) deze meerkosten ten laste van de gemeente zullen komen.

Momenteel worden de afspraken uit september 2010 en februari 2009 tussen de provincie en de gemeente nader uitgewerkt tot overeenkomsten van de gemeenschappelijke regeling.

Exploitatie

Op grond van de huidige aannames schat het project RegioTram dat, rekening houdend met de (positieve) effecten van de tram op de exploitatie van enkele buslijnen, de exploitatie budgettair neutraal kan geschieden. Wel dient te worden onderkend dat een afwijking in de reizigersgroei c.q. een reizigersfluctuatie invloed heeft op de exploitatie. De aannames en uitgangspunten worden in de komende periode constant getoetst en indien nodig geactualiseerd.

Resterende gemeentelijke risico's

De keuze van de aanbestedingsvorm is vooral ingegeven om zoveel mogelijk risico's bij de opdrachtnemer neer te kunnen leggen. Hiervoor zijn situaties benoemd, die leiden tot risico's voor de gemeente, daarbij kan gedacht worden aan situaties als:

- * onvoorzien omstandigheden gedurende de bouw- en realisatiefase. Het kan gaan om zaken waar nu nog geen rekening mee is gehouden, omdat ze nog niet zijn voorzien (een zekere onvolkomenheid in de ramingen). Bijvoorbeeld door extra aanpassingen zoals nadere stedenbouwkundige eisen, aanvullende verkeerskundige aanpassingen of extra weg- en/of rioleringswerkzaamheden. Op grond van de afspraken met de provincie uit september 2010 zullen deze moeten worden opgevangen via versoeringen;
- * tegenvallers zoals een hogere nadeelcompensatie dan verwacht. Ook hiervoor is afgesproken dit op te vangen via versoeringen;
- * (bouw) planningsrisico's.

3. Financiën

Investing

De kosten van de RegioTram vallen uiteen in de investering en de exploitatie. De investeringsraming sloot in de eerste kostenraming uit 2008 op € 299 miljoen, op prijspeil 2008. Dat komt overeen met een deterministische raming € 307,7 miljoen op prijspeil 2010. Daarmee blijven de investeringskosten binnen het beschikbare budget. Ook de geactualiseerde kostenraming ad € 296,9 miljoen o.b.v. het vastgestelde voorlopig ontwerp van de tracédelen 3 en 4 en de nadere uitwerkingen van de tracédelen 1 en 2, blijft binnen het beschikbare investeringsbudget. De raming is nog niet op alle punten aangepast. Over onder andere het Hoofdstation, compensatie betaald parkeerplaatsen, Kardinges en Brugbediening moeten nog besluiten vallen met mogelijk financiële gevolgen.

De exploitatie van de RegioTram is opgebouwd uit verschillende onderdelen. Gehanteerd uitgangspunt voor de invoering van de RegioTram is dat dit niet mag leiden tot hogere exploitatiekosten voor de overheden. De exploitatie is sluitend.

Vorbereidingskosten

Over de dekking van de voorbereidingskosten ten behoeve van de projectorganisatie RegioTram zijn eind 2007 in het Portefeuillehouderoverleg van de Regio Groningen-Assen en de Stuurgroep RegioTram nadere afspraken gemaakt. Afgesproken is dat de partijen elk 1/3 deel van de kosten dragen.

Collegebrief - Sleutelprojectenrapportage januari tm april 2012

Van de totale voorbereidingskosten is het volgende overzicht te geven:

Vorbereidingskosten		
	Totaal	Aandeel gemeente
Fase 1	5.345.000	1.782.000
Fase 2 (tot 1 juli 2010)	8.170.000	2.440.000 ¹
Fase 3 en 4 (tot dec. 2012)	18.180.000	6.060.000
Totaal	31.695.000	10.282.000

Fase 3 en 4 staat in het teken van (het starten van) de aanbestedingsfase. Deze periode is gestart na 1 juli 2010 en loopt tot december 2012. Voor deze periode is € 18.180.000,-- begroot, het gemeentelijk aandeel (1/3 deel) bedraagt € 6.060.000,--.

Naast de kosten voor het projectbureau zijn er kosten voor de inzet van personele capaciteit binnen de ambtelijke diensten. Deze hangen samen met het borgen van de gemeentelijke belangen, bestuurlijke advisering en control. De gemaakte kosten hiervoor bedragen per 30 april 2012 € 1.450.000,- en vormen een onderdeel van de totale planvoorbereidingskrediet (zie onder).



Abbeelding: Artist impression RegioTram op de Grote Markt

Dekking

De dekking van de aanlegkosten van de twee tramlijnen maakt onderdeel uit van het bredere pakket van (oorspronkelijk) € 702 miljoen aan investeringen in het regionale openbaar vervoer tot 2020: het Raamwerk RegioRail. Over de dekking van dit totale investeringspakket, waar de RegioTram onderdeel van uitmaakt, zijn met de provincie Groningen afspraken gemaakt. De gemeente draagt hierin € 89 miljoen bij aan de dekking. Daarnaast was er sprake van een tekort op de businesscase van € 17,4 miljoen. Hierover zijn in augustus 2010 afspraken gemaakt met de provincie, wat erin heeft geresulteerd dat de gemeente € 11,6 miljoen van het tekort dekt. Tenslotte is rekening gehouden met enkele investeringen buiten de directe scope van het project RegioTram. Deze investeringen zijn noodzakelijk voor een goede inpassing van de tram in de stad, en zijn geraamd op ca. € 2,5

¹ Tevens is € 850.000,-- gedekt uit vrijval fase 1

Collegebrief - Sleutelprojectenrapportage januari tm april 2012

miljoen. Hiermee komt de totale gemeentelijke bijdrage aan de dekkingsmiddelen op € 103,1 miljoen.

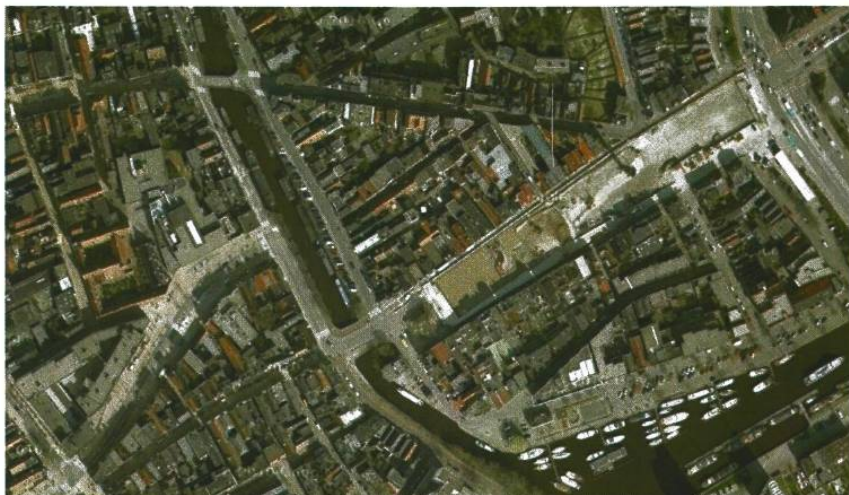
Stand van de kredieten

Raadsbesluit 27 april 2005, nr. 6H	€ 320.000
Raadsbesluit 21 februari 2007	€ 3.000.000
Raadsbesluit 17 juni 2009, nr. 6f, planvoorbereidingskrediet lijn 1	€ 1.956.000
Raadsbesluit 17 juni 2009, nr. 6f, voorfinancieringskrediet lijn 2	€ 484.000
Raadsbesluit 17 februari 2010, nr. 6j, verwervingskrediet	€ 4.440.000
Raadsbesluit 23 juni 2010, nr. 6k, planvoorbereidingskrediet fase 3	€ 2.484.000
Raadsbesluit 25 januari 2012, nr. 6h	€ 3.580.000
Totaal beschikbaar krediet	€ 16.264.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	€ 10.440.000
--------------------------------------	--------------

DAMSTERDIEP PARKEERGARAGE



1. Voortgang

Op 10 december 2011 is de garage in gebruik genomen. Vooralsnog alleen de -1 vloer met ruim 200 parkeerplaatsen. Tegelijkertijd is de noordzijde van het Damsterdiep vanaf het kruispunt met de Petrus Campersingel opengesteld voor het inkomende autoverkeer. Ook de Nieuweweg is weer autotoegankelijk vanaf het Damsterdiep. Deze maatregelen hebben na een jarenlange stremming een ingrijpende verbetering van de bereikbaarheid tot gevolg. Het nieuwe beeld van het Damsterdiep wordt ook steeds duidelijker doordat na de afwerking van het plein en de bestrating van de trottoirs, nu met het verwijderen van de steigers ook de gevels van het kantoorgebouw meer in het zicht komen.



Afbeelding: Damsterplein met herplaatste knotlindes

We hebben beroep aangetekend tegen het tussenvonnissen van de Raad van Arbitrage voor de Bouw dat de gemeente Groningen in het ongelijk stelde in het geschil met bouwbedrijf Strukton. U bent daarover door ons in de raadscommissie B&V mondeling geïnformeerd en per brief van 21 april 2011 (RO 11.2592283).

Inmiddels is het vonnis over deze kwestie bekend. De Raad van Arbitrage heeft ons, op enkele nuanceringen na, in het ongelijk gesteld zijn. Weliswaar zijn ook enkele ingebrachte bezwaren gehonoreerd, maar die hebben niet geleid tot een wijziging van het oorspronkelijke vonnis. Geen uitspraak wordt gedaan over de financiële schade die daarmee annex is. Daarover vinden in het vervolgtraject de gesprekken met de aannemer plaats. Daaruit moet een vergelijk komen. Zo niet, dan komt de Raad van Arbitrage weer in beeld.

2. Risico's

Uitvoeringsrisico's

- Bij de afwerking van de garage is vastgesteld dat de -2 vloer nog water doorlaat. Deze wordt bestreden met een injectiemethode ter plaatse van de aansluiting van de vloer op de damwanden. De extra kosten hiervoor bedragen minimaal 800.000 euro. Hierover is discussie met de aannemer over de aansprakelijkheid: oorzaak in ontwerp of in uitvoering? Dit brengt een overeenkomstig financieel risico met zich mee. We hebben onder protest een aanbetaling verricht voor deze werkzaamheden om stilleggen te voorkomen. We hebben TNO een onderzoek laten verrichten naar de oorzaken. Dit rapport wordt door externe adviseurs van beide partijen beoordeeld. Een gezamenlijk aan te wijzen derde zal dan het eindoordeel vellen. Deze discussie valt daarmee buiten het bovenvermelde vonnis van de Raad van Arbitrage.
- We gaan er vanuit dat het Damsterdiep eind dit jaar ook aan de zuidzijde voor het gemotoriseerde verkeer, waaronder de bus, weer toegankelijk is. De planning van Nijestee van de afbouw van het kantoor is daarop ook gericht. Als hierbij tegenslagen optreden, zal ook de openstelling van de zuidelijke route later plaats vinden.

Financiële risico's

Tegen het tussenvonnissen van de Raad van Arbitrage over de vertraging in 2008, hebben we beroep aangetekend. In dat verband heeft de aannemer een schadeclaim van € 3,4 mln ingediend. Over de verantwoordelijkheid is inmiddels een uitspraak gedaan door de Raad van Arbitrage. Over de omvang van de schade gaan we in gesprek met de aannemer.

We hebben nog steeds een verschil van mening over de lekkage. Tot dusver is daarvoor zeker € 0,7 mln voor rekening van de aannemer gekomen. Over de aansprakelijkheid moet een geschillencommissie nog uitspraak doen.

De oorspronkelijke claim van € 3,4 mln euro, de lekkage, de rentekosten over de claims en mogelijke aanvullende claims schatten we veiligheidshalve in op totaal € 6 mln. In de gemeenterekening 2011 is in de paragraaf weerstandsvermogen een bedrag van 6 mln opgenomen voor het "juridisch geschil verdragingskosten bouw parkeergarage Damsterdiep". De kans van optreden is ingeschat op 50%. Nu dit risico zich feitelijk voordoet moet in 2012 dekking worden gevonden voor de kosten. Opgemerkt moet worden dat de reserve grondzaken en de reserve parkeren ontoereikend zijn om deze kosten te kunnen dekken. De feitelijke kosten zijn op dit moment nog onzeker. Als de feitelijke kosten bekend zijn moet daarom een definitief dekkingsvoorstel worden geformuleerd.

3. Financiën

GRONDEXPLOITATIE DAMSTERDIEP

Stand van de kredieten

Raadsbesluit 20 september 2004, nr. 96	600.000
Raadsbesluit 25 april 2007, nr. 9	8.008.000
Raadsbesluit 20 juni 2007, nr. 34	400.000
Raadsbesluit 26 september 2007, nr. 53	395.850
Raadsbesluit 23 juni 2010, nr. 8a	2.770.000
Raadsbesluit 28 maart 2012, nr. 8d	1.498.317
Totaal toegestane kosten van het plan	13.672.167

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	10.460.197
--------------------------------------	------------

BOUWEXPLOITATIE PARKEERGARAGE

Stand van de kredieten

Besluit 25-05-2005, nr. 29, planvoorbereidingskrediet	2.200.000
Besluit 25-04-2007, nr. 9, uitvoeringskrediet parkeergarage	32.397.000
Besluit 17-11-2010, nr. 7b, uitvoeringskrediet parkeergarage	1.900.000
Besluit 28-03-2012, nr. ..., uitvoeringskrediet parkeergarage	284.954
Totale toegestane kosten van het plan	36.781.954

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2012	35.955.578
--------------------------------------	------------



Afbeelding: kantoor Nijestee in aanbouw gezien vanuit Steentilstraat