

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering	18-12-2013	Registratienr.	RO 13.3989446
Raadscommissie	R&W	Datum B&W besluit	12-11-2013
Datum raadscommissie	04-12-2013	Portefeuillehouder	RO (Van der Schaaf)
Bijlagen	3 (MJP + woningmarktonderzoek)	Steller	Saskia Zwiers/ Michiel de Boer
		Telefoon	050 367 8212
		E-mail	saskia.zwiers@groningen.nl

Onderwerp

Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014

Concept raadsbesluit

De raad besluit het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 vast te stellen.



4046494

(Publieks-)samenvatting

Met het Meerjarenprogramma Wonen (MJP) beschrijven we elk jaar onze doelen voor de woningmarkt in de komende jaren. Dit is ondertussen het vierde Meerjarenprogramma dat we opstellen. Verder hebben we te maken met vergaande rijksbezuinigingen, die ook van grote invloed zijn op de positie van één van onze belangrijkste partners op de woningmarkt: de corporaties. Al met al zijn er dusdanige veranderingen in de wereld en samenleving dat we onze doelen hierop willen herijken. We willen volgende jaar dan ook onze Structuurvisie "Kwaliteit van Wonen" actualiseren. Voor nu volstaan we met een actualisatie van het Meerjarenprogramma en geven we de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt weer. In de geactualiseerde structuurvisie zullen we onze doelen herijken en nieuwe indicatoren benoemen om de ontwikkeling van de doelen te monitoren.

We blijven ook de komende jaren alle beschikbare middelen inzetten om de woningmarkt op gang te houden. Het Bouwoffensief is hier een goed voorbeeld van. Met het offensief richten we ons op het leveren van maatwerk, het waar mogelijk wegnemen van belemmeringen en het opzoeken en benutten van kansen in de markt. We doen dit nadrukkelijk samen met partijen die zich in (willen) zetten voor de Groninger woningmarkt.

Inleiding

De basis van het Meerjarenprogramma is de Structuurvisie "Kwaliteit van Wonen 2010 - 2020". Hierin is aangekondigd dat er jaarlijks een Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen komt. Daarin wordt aangegeven, op basis van de gestelde doelen, welke concrete maatregelen getroffen worden om in te spelen op de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Het betreft ondertussen het vierde Meerjarenprogramma Wonen.

Beoogd resultaat

We willen een stad zijn met een voortreffelijk woonklimaat waar voor iedereen plek is. We streven daarom naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat we kwaliteit belangrijker vinden dan kwantiteit. Voor wat betreft de doelgroepen ligt de focus op jongeren, gezinnen en ouderen. De doelen die we hebben geformuleerd zijn vertaald in de begroting 2014 (programma Wonen).

Kader

Het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen is een uitwerking van het jaarlijkse Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie 2014-2017 (MUST). Naast het MJP Wonen wordt het MUST uitgewerkt in de meerjarenprogramma's Bereikbaarheid, Ruimtelijke Economie en Groningen geeft Energie.

Argumenten/afwegingen

Zoals aangegeven is door de aanhoudende crisis en rijksbezuinigingen de wereld en onze samenleving veranderd. Het verminderde consumentenvertrouwen, de aangescherpte regels voor hypotheekverstrekkingen en de toenemende werkloosheid hebben geresulteerd in een sterke afname van de dynamiek in de woningmarkt. De verkoop van nieuwbouwwoningen is in de afgelopen jaren fors teruggelopen en ook de verkoop van bestaande woningen stagneert, met scherpe prijsdalingen als gevolg. Dit vormt mede aanleiding om de structuurvisie te actualiseren en nieuwe afspraken met de corporaties in het kader van NLA te maken.

We blijven ons echter inzetten om met alle beschikbare middelen de woningmarkt op gang te houden. Dit doen we onder andere met het Bouwoffensief. Met het bouwoffensief willen we met een reeks praktische maatregelen een impuls geven aan de vastgelopen woningmarkt. Om projecten op gang te brengen en mogelijk te maken richt het offensief zich vooral op het leveren van maatwerk, het waar mogelijk wegnemen van belemmeringen en het opzoeken en benutten van kansen in de markt. Het Bouwoffensief Groningen geeft aan wat ontwikkelaars, corporaties, initiatiefnemers en burgers van de gemeente kunnen verwachten en moet daarnaast deze partijen stimuleren om ook zelf actie te gaan ondernemen. Concrete resultaten zijn de aanpassing van de parkeernorm voor Jongerenhuisvesting en de mogelijkheid voor het verstrekken van financiering aan projecten voor sociale woningbouw.

Met Campus Groningen blijven we in zetten op het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting. Er vinden op regelmatige basis gesprekken plaats met de corporaties over hoe we projecten vlot kunnen trekken. Daarnaast zijn ook ontwikkelaars nog steeds geïnteresseerd in de realisatie van jongerenhuisvesting. De grootste uitdaging is momenteel echter het verkrijgen van financiering. Met onder andere de terugkomdag BOUWJONG proberen we met alle betrokken partijen oplossingen te bedenken om de BOUWJONG projecten een impuls te geven. Al met al zijn er in 2013 ondanks de crisis circa 550 eenheden toegevoegd.

Voor wat betreft nieuwbouw zijn alle ballen nog steeds gericht op Meerstad. In 2013 is er in Meerstad een grote variatie aan nieuwe woonproducten op de markt gekomen die de toets van de markt goed hebben weten te doorstaan. Ook zijn we erin geslaagd om in samenwerking met de gemeente Slochteren een pilot welstandsvrij bouwen op te starten. En met de start van de werkzaamheden voor de vaarverbinding en het landschappelijk raamwerk wordt er ook geïnvesteerd in een groene en aantrekkelijke woonomgeving met goede verbindingen.

Omdat we merken dat er ook aan de westkant van de stad behoefte is aan groene en ruime woonmilieus hebben we besloten om de ontwikkeling van Reitdiep fase 3/4 op te starten, aanvullend op het aanbod in Meerstad.

We blijven daarnaast zoeken naar nieuwe partijen die een rol kunnen spelen op de woningmarkt. We blijven inzetten op bijvoorbeeld (collectief) particulier opdrachtgeverschap (bijvoorbeeld in Reitdiep). We voeren gesprekken met landelijke beleggers, maar zoeken ook naar lokale particuliere financiers.

Als bijlage sturen wij u de onderzoeken en rapporten waarin in het Meerjarenprogramma Wonen naar wordt verwezen. Het gaat dan om de rapporten:

- Woningmarktonderzoek Groningen van KAW, Deel I en II;
- Analyse Wonen en Zorg.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 is afgestemd met de corporaties die actief zijn in onze stad. Zoals aangegeven zullen we bij de uitwerking nadrukkelijk de samenwerking en afstemming gaan zoeken met alle partijen die actief zijn op onze woningmarkt en coalities proberen te smeden. Daarbij zullen we ook de bewoners van onze stad betrekken.

Financiële consequenties

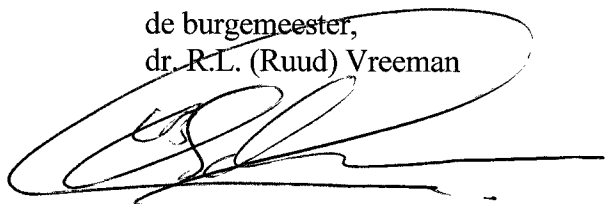
De doelen in het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en de financiële consequenties zijn verwerkt in de begroting 2014.

Realisering en evaluatie

Het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen is een continu programma dat elk jaar met een volgend Meerjarenprogramma wordt geactualiseerd. Daar waar nodig passen we doelen of beleidsmaatregelen aan. Voor wat betreft Jongerenhuisvesting informeren wij u twee keer per jaar over de ontwikkelingen met de monitor Jongerenhuisvesting. In 2014 willen we de structuurvisie Wonen herijken. Dit zal zijn beslag krijgen in de volgende versie van het Meerjarenprogramma Wonen (2015) en de begroting 2015.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



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

