

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 10.2362811

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen

Groningen,

Aan de raad,

Hierbij bieden wij u het eerste Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen aan. In de structuurvisie "Kwaliteit van Wonen", die in december 2009 is vastgesteld, is aangekondigd dat er jaarlijks een Meerjarenprogramma Wonen komt. Hierin gaan we in op actuele ontwikkelingen op het gebied van wonen. Tevens geven we elk jaar aan welke concrete maatregelen en uitvoering van projecten we de komende jaren van belang achten. We benoemen beleidsaccenten en aandachtspunten voor de komende vier jaar. Het meerjarenprogramma vervangt het trendrapport, het jaarbericht woningmarktmonitor en de eindrapportage woningbouw en wordt jaarlijks herzien.

We leggen de nadruk op drie doelgroepen, te weten jongeren, gezinnen en ouderen. Daarvoor hebben we aantal indicatoren opgesteld. In volgende meerjarenprogramma's kunnen we meer zeggen over de ontwikkeling van deze indicatoren en beleidsmatige conclusies daaraan verbinden. Daarnaast gaan we ook in op duurzaamheid, (collectief) particulier opdrachtgeverschap en enkele andere beleidsthema's. Tenslotte blikken we terug op de nieuwbouwproductie in 2009 en kijken we vooruit naar 2011 en volgende jaren.

De belangrijkste bevindingen uit het meerjarenprogramma zijn:

- de gevolgen van de kredietcrisis worden steeds merkbaarder in de woningmarkt. De crisis heeft landelijk geleid tot een toename van de mensen die qua inkomen zijn aangewezen op een sociale huurwoning, de zogenaamde "doelgroep van beleid". In Groningen zien we deze toename (nog) niet. Desondanks is er in Groningen wel sprake van een tekort aan eengezinswoningen in de sociale huursector. In een aantal steden elders in Nederland is de wachttijd voor sociale huurwoningen als gevolg van de crisis opgelopen, met name doordat mensen langer in hun huurwoning blijven wonen. Zie ook het artikel in de Volkskrant van 29 juli 2010;
- de nieuwbouw komt in 2010 en 2011 lager uit als voorgaande jaren. In 2008 en 2009 werden nog ongeveer 1.350 woningen opgeleverd. Voor 2010 houden we rekening met een productie van 950 woningen. Daarmee zitten we onder aan de bandbreedte van 950-1350 woningen. In 2011 houden we rekening met een vergelijkbare productie. De in 2007 ingezette daling in de verkoop van nieuwbouwwoningen heeft

- zich niet voortgezet. Vergeleken met dezelfde periode over 2008 zijn er in 2009 meer woningen verkocht;
- maatregelen om de woningmarkt in Groningen op gang te houden hebben succes, zoals de 700 woningen die dankzij de versnellingsimpuls gebouwd kunnen worden en het sterk toegenomen gebruik van de starterslening;
 - het functioneren van de woningmarkt zal sterk beïnvloed worden door de mogelijke plannen van het nieuwe kabinet om de woningmarkt te hervormen;
 - de gevolgen van de afspraken tussen het Rijk en Europa over het toewijzingsbeleid van de corporaties zullen de komende tijd duidelijk worden. In volgende meerjarenprogramma's komen we hierop terug;
 - er zijn nog steeds veel appartementen op de markt. Tegelijkertijd blijft de vraag naar appartementen met een juiste prijs/kwaliteitsverhouding groot. De verkoop van het aantal grondgebonden eengezinswoningen trekt aan. De komende jaren zal daar het aanbod gaan stijgen met de komst van Meerstad;
 - we streven naar een versnelde introductie van energieneutraal bouwen. Onze inzet zal de komende jaren gericht zijn op het benutten van kansen op projectniveau, met om te beginnen de realisatie van een aantal energiezuinige voorbeeldwoningen in Meerstad;
 - gebleken is dat nieuwbouwprojecten waar de consument veel invloed heeft op het ontwerp van de woning ten tijde van de economische crisis relatief goed verkopen. We blijven de komende jaren dan ook nadrukkelijk inzetten op (collectief) particulier opdrachtgeverschap, bijvoorbeeld in Meerstad en aan de Eelderzoom. Ook gaan we op zoek naar nieuwe locaties. Het streven is om vanaf 2012 10% van de nieuwbouw op die wijze te realiseren;
 - de huidige afspraken met de corporaties lopen eind 2010 af. Eind 2010 zal de inzet voor de komende NLA-periode worden bepaald. Deze afspraken zullen vanaf 2011 geëffectueerd worden.

Vorenstaande maakt dat het belangrijk is om de komende periode prioriteiten te stellen aan:

- grondgebonden woningen zowel voor starters als voor sociale huur;
- jongerenhuisvesting;
- kavels en collectief particulier opdrachtgeverschap;
- realisatie van grondgebonden woningen nabij het centrum (intense laagbouw).

In het hierna volgende staatje kunt u zien op welke locaties wij deze prioriteiten vorm geven.

<i>Locatie</i>	<i>Aantal (ca)</i>	<i>Prioriteit</i>
ACM	250	Jongeren
Ciboga schots 5	25	Schots en scheef grondgeb.
Cortinghborg fase 1	200	Grondgeb. starters en soc.huur
Grunobuurt	250	Soc.huur
Helperwestsnl.fase 1	25	Grondgebonden
Indische buurt	150	Grondgeb. Starters en soc. huur
Kempkensberg de Rups	100	A-lokatie

Lewenborg Kombuis	24	Grondgebonden starters
Meerstad fase 1 dp. 1	150	Grondgebonden uitleg
Reitdiep fase 3/4	150	Starters,kavels,grondgebonden soc.huur uitleg
Trefkoel fase 1	73	Ouderen soc. huur
UWV/Rabobank	600	Jongeren
Wielewaalplein	150	Jongeren
Kansrijke locaties intense laagbouw	pm	Grondgebonden

Indien de woningmarktontwikkelingen daartoe aanleiding geven zullen aanvullende maatregelen worden genomen. Daarbij kan gedacht worden aan zowel financiële als programmatische maatregelen.

Op grond van vorenstaande stellen wij u voor om te besluiten:

- I. het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen vast te stellen;
- II. dit besluit bekend te maken in het gemeentebblad en op de gemeentelijke website, en te publiceren in de Groninger Gezinsbode.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

drs. L.J. (Leo) Bosdijk.