

## Notitie GroenLinks over Herziene woningbouwafspraken Regio

Voor: vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen, woensdag 5 maart 2008

In januari ontving de gemeenteraad van Groningen een collegebrief over de herziene woningbouwafspraken voor de regio. Op basis van het ABF rapport [zie 11] is de woningbouwproductie voor het gebied van de Regiovisie Groningen – Assen tot 2020 met 25% naar beneden bijgesteld. Volgens de collegebrief van 24 januari [4] heeft dit voor de gemeente Groningen geen consequenties. GroenLinks betwijfelt dit zo sterk, dat we hierover de komende raadscommissievergadering willen praten. Ter voorbereiding dient deze notitie.

### Wat vooraf ging

De samenwerking in de regio Groningen – Assen heeft in 1996 vorm gekregen met de vaststelling van de Regiovisie Groningen – Assen 2030. Een belangrijk onderdeel daarvan waren de woningbouwafspraken met o.a. het uitgangspunt dat de T-structuur er mee versterkt moest worden. De woningbouwafspraken worden regelmatig herzien. In 2004 heeft dat er toe geleid dat er 60.400 woningen gebouwd worden tot 2020, waarvan 25.000 in de stad Groningen, dat is 41,4 % [10]. Om misverstanden te voorkomen: deze aantallen zijn inclusief de vervangende nieuwbouw als gevolg van sloop en voor de gemeente Groningen exclusief de woningbouw van Ter Borgh en Haren-Noord. Die indeling is bij de andere cijfers in deze notitie ook steeds gebruikt. Zie de tabel op deze pagina.

Zoals bekend is in de periode 2002 – 2006 de woningbouwproductie achtergebleven bij de verwachtingen. Alleen Assen kon de afgesproken productie waarmaken, doordat de aanleg van de grote wijk Kloosterveen op stoom kwam. Het aandeel van de stad in de nieuwbouwproductie was 29,1%. Om de afspraken van 2004 na te komen had Groningen nog 21.800 woningen moeten bouwen tot 2019. Dat zou 44,1% van de totale regioproductie zijn.

### Het ABF-rapport

In september 2007 kwam het ABF nieuwe prognoses over de regionale woningbouwbehoefte [11]. Die is uiteraard sterk afhankelijk van de bevolkingsontwikkeling en daarvoor bestaan verschillende varianten. Volgens de meest waarschijnlijke variant zullen er tot 2020 nog maar 35.400 woningen gebouwd moeten worden. Dat is maar liefst 14.000 lager dan de afspraken uit 2004. De stad Groningen nog maar 15.000 woningen, dat een vermindering van 6.800.

	Regiovisiegebied	Groningen	Groningen
		abs.	%
Afspraken 2004 voor periode 2002 - 2019	60.400	25.000	41,4
Gebouwd 2002 - 2006	11.000	3.200	29,1
nog te bouwen cf. afspraken 2004	49.400	21.800	44,1
Prognose ABF 2007-2019	35.400	15.000	42,4
Afspraken 2008 voor periode 2007 - 2019	37.700	15.000	39,8

De lagere bevolkingsgroei komt volgens het ABF door de sterk afgenomen binnen- en buitenlandse migratie naar het noorden en het veranderende woongedrag van jongeren in de stad Groningen. Die zouden volgens het ABF langer op kamers blijven en minder snel een zelfstandige woning kopen of huren. Voor de stad Groningen valt daar veel op af te dingen. Het college doet dat ook in een collegebrief van 11 oktober 2007 [1]. Er wordt daarom ook een eigen nader woningmarktonderzoek aangekondigd dat medio 2008 zal verschijnen. En mochten de prognoses van ABF toch reëel zijn, dan zal dat volgens het college “consequenties

moeten hebben voor potentiële woningbouwlocaties in de regio.” En gelet op de beoogde regionale betekenis van Meerstad en de hoge financiële risico’s moet Meerstad absoluut prioriteit krijgen. GroenLinks kan daar volledig achter staan.

#### De herziene woningbouwafspraken

In januari van dit jaar heeft de Stuurgroep van de Regiovisie de nieuwe woningbouwafspraken vastgesteld [5]. Voor de hele regio is dat 37.700 geworden en voor de stad 15.000. Het aandeel van de stad daalt daarmee tot 39,8% en dat is geen goede ontwikkeling. Ten eerste omdat zo de T-structuur minder versterkt wordt. Ten tweede omdat het niet past bij de mening van Groningen dat de prognoses van ABF voor de stad te laag zijn. De verwachting die het college in de brief van oktober wekte zijn niet waargemaakt. Dit leidt tot **de eerste stelling: de gemeente Groningen heeft slechte nieuwe woningbouw afspraken gemaakt.**

#### De woningbouwplannen van de gemeente Groningen

Op basis van de gegevens en afspraken van het afgelopen jaar is een schatting te maken van de woningbouwplannen de komende jaren in de stad. Zie onderstaande tabel.

Meerstad 2010 - 2019		5.100
Nieuw Lokaal Akkoord 2007 - 2016		7.500
corporaties 2017 - 2019		2.400
overige bouwers 2007 - 2019		2.000
TOTAAL		17.000

Deze tabel heeft enige toelichting nodig. In Meerstad komen zoals bekend in totaal 10.000 woningen, maar dat is tot 2027. Uit [2], [3] en [8] blijkt dat er tot 2020 5.100 woningen gebouwd zullen worden. De sociale woningbouw in Meerstad zal in ieder geval 10% worden, zodat de nieuwbouwafspraken uit het Nieuw Lokaal Akkoord voor de bestaande stad neerkomen op 7.500 woningen [6]. Voor de periode 2017 – 2019 zijn voor de corporaties hetzelfde aantal nieuwe woningen gerekend. In [7] staat dat de verwachting is dat de corporaties de komende jaren 75 tot 80% van alle nieuwbouw voor hun rekening nemen. Uitgaande van 80% betekent dit dat de overige bouwers tot 2020 ongeveer 2.000 woningen zullen bouwen. Dat lijkt overigens onwaarschijnlijk weinig, maar dat terzijde.

Het totaal aantal nieuw geplande woningen tot 2020 komt dus 17.000. Dat is dus 2.000 meer dan mag volgens de nieuwe Regiovisie afspraken. Gezien de planning zal dat vooral Meerstad treffen. Het desnoods uitsmeren in de tijd, zoals het college oppert in antwoord op vragen van de VVD-fractie [9] geeft grote risico’s. Uit bevolkingsprognoses blijkt immers dat na 2020 de bevolkingsgroei pas echt zal terugzakken. Dat geldt helemaal voor meerpersoonshuishoudens en dat is verreweg de belangrijkste doelgroep waarvoor in Meerstad gebouwd wordt. Het opschuiven van Meerstad heeft het risico in zich dat Meerstad veel moeilijker vol komt met de geplande 10.000 woningen met alle (financiële) gevolgen van dien. Dat alles leidt tot **de tweede stelling: de nieuwe afspraken zijn op termijn een bedreiging voor Meerstad.**

#### Hoe verder?

Het beste zou zijn als er nieuwe afspraken gemaakt zouden worden. Afspraken weer mee weer recht gedaan wordt aan de uitgangspunten van de Regiovisie: concentratie van woningbouw in de T-structuur en met name de stad Groningen. De huidige afspraken zijn te veel volgens de kaasschaaf-methode tot stand gekomen. Dat blijkt ook uit afspraken voor de zeer grootschalige ontwikkeling bij Leek en Roden. Er waren maar daar liefst 7.000 nieuwe woningen gepland en er gaan in de nieuwe afspraken maar 1.200 af. Dat is lang niet genoeg om

het massale protest onder de bevolking tegemoet te komen. Het fraaie en kwetsbare gebied daar kan ontzien worden **als de Stuurgroep weer echt gaat sturen door daar minstens 2.000 woningen te schrappen en die over te hevelen naar Meerstad.** Dat moet kunnen, want zoveel verschil zit er niet tussen het centrum-dorps wonen van Leek en Roden en het groen-stedelijk wonen van Meerstad. Als de Stuurgroep bij Leek en Roden nog flink wat extra schrapt, dan kan er ook gebouwd worden op het terrein van de Suikerunie. Daar lijkt met de huidige taakstelling voor de stad niet eens ruimte voor en dat zou toch een gemiste kans zijn.

#### Gebruikte bronnen

- [1] Analyse Woningmarktverkenningen ABF 2007 (2007), gemeente Groningen;
- [2] Bestemmingsplan Meerstad – Midden (2007), gemeenten Slochteren en Groningen
- [3] Informatie Meerstad, presentatie 20 november 2007, Bureau Meerstad
- [4] Herziene woningbouwafspraken regio (2008), gemeente Groningen
- [5] Herziene woningbouwafspraken regio (2008), Projectbureau Regiovisie Groningen - Assen
- [6] Nieuw Lokaal Akkoord (2007), gemeente Groningen en de Groninger corporaties
- [7] Trendrapport Wonen 2007 (2007), gemeente Groningen
- [8] Tussenrapportage woningbouw 2007-1 (2007), gemeente Groningen;
- [9] Vragen VVD, bijgestelde woningbouwafspraken regio Groningen-Assen en antwoorden (2008), gemeente Groningen
- [10] Visiedeel geactualiseerde Regiovisie Groningen–Assen 2030 (2004), Stuurgroep Regiovisie Groningen – Assen
- [11] Woningmarktverkenning provincie Groningen en regio Groningen – Assen (2007), ABF

Groningen, maandag 25 februari 2008

Gemeenteraadfractie GroenLinks

Drewes de Haan