

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 6 december 2006

onderwerp: Sturen op snelheid (woningbouwprogramma)

Sturen op Snelheid

Sturen op snelheid, in het kort

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

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

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

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

Sturen op Snelheid bestaat uit de volgende elementen:

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

5. verbreden accelerator

De opgave

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

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

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

2001: 1.133 woningen

2002: 1.147 woningen

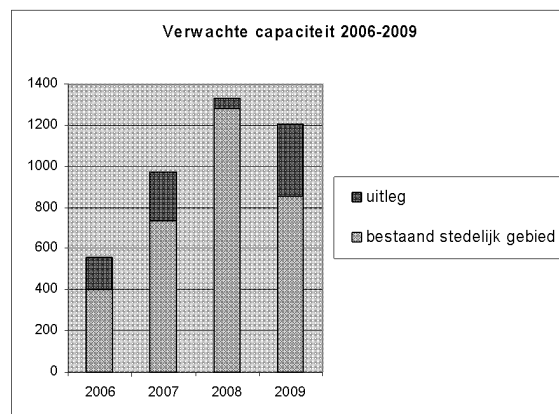
2003: 762 woningen

2004: 574 woningen

2005: 828 woningen

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

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



Ruimte voor 18.000 woningen

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

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

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

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

vinden en streven we ernaar dat de sterke stijging van koopprijzen wordt afgeremd, zodat ook starters op de koopmarkt makkelijker een woning kunnen vinden. Een meer ontspannen woningmarkt maakt het bovendien mogelijk verder te werken aan het verbeteren van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu in de stad, door middel van wijkvernieuwing.

Tabel 1. Verwachte productie naar locaties per 24 oktober 2006

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

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

Het plan: Sturen op snelheid.

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

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

1. instellen aanjaagteam woningbouw

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

Lokaal Akkoord

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

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

Ontwikkelaars

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

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

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

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

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

De regio

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

2. actief sturen op realisatie van 10 cruciale projecten

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

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

3. bouwveloppe moet bouwproces versnellen.

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

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

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

4. versnelling bouwplanprocedures

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

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

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

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

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

5. verbreden woningbouw-accelerator

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

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

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

Tenslotte

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

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

Bijlage 1.

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

¹ Bouw parkeergarage

TOP 10 Projecten 2007-2009		eengezins	appartement	Lokaties	Grondpositie gemeente	Start aanvraag	Contract vorming	Project plan	Stedenbouw kuntig plan	Bestem- mingsplan	bouwplan	Start verkoop	bouwrijp	Start bouw	Actie
paddepoel		120	100	Programma 2007-2009 Totaal programma : 920											
				Plutolaan	-	11-06			1-07						Ro/ez
				Achter de rietdijk	X							11-6		1-07	Ro/ez
				Gr. Beerstraat (zo)	-			01-07							Nijestee, gemeente
				Spicastraat/venuslaan	-		1-07								Nijestee, gemeente
				Sirius-Capellestraat	X						1-07				Gemeente/SHP
				Gr. Beerstraat (zw)	-										In
				Morgensterkerk	-							11-06			In
				Marquant	-							11-06			In
				Trefkoel, fase 1	-				1-07						Nijestee / Am Wonen
reitdiep		300	150	Programma 2007-2009: Totaal programma : 1500											
				reitdiep haven	X						11-06	4-07			t.c.n. / leyten/roez
				reitdiep fase 3 en 4	-/x					4-07 ²					Groninger beheer/ gemeente
oosterhamriktracé		300	200	Programma 2007-2009: Totaal programma : 1100											
				europan (shell)	-								11-06	7-07	Nijestee
				oosterhamrikkade n.z.	X			11-06							Ro/ez
				antillenstraat	X									2-07	In/Ter Steeje
				wielewaalplein:	-									7-07	In/ceylonstaete
				oosterhamrikkade z.z.	-			11-06	4-07						Nijestee
eemskanaalzone		25	350	2007-2009: Totaal programma : 2000											
				Kop van oost	-									4-07	Heijmans
				Waterknoop	-				11-07						Nijeste / In / Van Wijnen
totaal 2007-2009		1745	1550												

Bijlage 2.

Projecten gepresenteerd tijdens de Nieuwbouwbeurs 2006 (27 & 28 okt.)

Centrum

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

Oosterpark en Korrewegwijk

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

Groningen Oost

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

Groningen Zuidoost

De Kop van Oost
Europapark Stoker & Brander
Europapark Superblok
Eemskanaalzone

Groningen Zuid

Wijkvernieuwing Grunobuurt
De Confiance 2e fase
Overwinningssplein
Sammelweisstraat
Potgieterstraat
Helpemaar
Van Iddekingeweg /Luykenstraat
Helperoostsingel
De Meester - v. Ketwich Verschuurlaan
Ter Borch

Groningen West

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

Vinkhuizen

Eelderzoom
Prisma Siersteenlaan
Kameleon - 2e fase
Fortuna

Paddepoel

Wijkvernieuwing Paddepoel
De Marqant
Morgensterlocatie
Grote Beerstraat

Reitdiep

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

Nog in verkoop te nemen appartementen (korte termijn)			C A T E G O R I E							
LOCATIE	OPDRACHTGEVER	PRIJSINDIC.	goedk.	midden	duur	totaal	rest	start verkoop		
BLOEMSINGEL (WATERLEIDINGGEBOUW)	PROPER STOK	v.a. 130.000	52	4		56	56	najaar 2006		
CIBOGA, schots 3	I.M.A.				27	27	27	najaar 2006		
HELPER OOSTSINGEL	KROEZE			14		14	14	afh. Bouwvergunning		
EUROPAPARK (STOKER EN BRANDER, NA	VOLKER WESSEL	v.a. 200.000			180	180	180	najaar 2006		
LAAN VAN DE VRIJHEID (DE CONFIANCE,	DE HUISMEESTER	v.a. 162.000				0	0	29-jun-05		
LEWENBORG, BLOK 1 EN 2	In			35		35	35	najaar 2006		
LUTKENIEUWSTRAAT	VAN SMEDEN +??				29	29	29	onbekend		
HOENDIEPSKADE	S.I.G.	v.a. 180.000		6	20	26	26	afh. Bouwvergunning		
OPW. KOOYKERPLEIN	NIJESTEE			8		8	8	najaar 2006		
OPW. OOSTERPARKSTADION	NIJESTEE				40	40	40	winter 2006		
OVERWINNINGSPLEIN	GEVEKE				27	27	27	winter 2006		
PADDEPOEL-ZUIDOOST 1E FASE (GROTE	NIJESTEE			14		14	14	onbekend		
PADDEPOEL-ZUIDWEST (DRAAKSTR., MOR	In			23		23	23	najaar 2006		
PADDEPOEL-ZUIDWEST (MARQANT)	In	ca. 215.000		56		56	56	najaar 2006		
POTGIETERSTRAAT	NIJESTEE				20	20	20	winter 2006		
VAN IDDEKINGEWEG / LUYKENSTRAAT	NIJESTEE				30	30	30	winter 2006		
W.A. SCHOLTENSTRAAT	NIJESTEE			15		15	15	najaar 2006		
		totalen	52	175	373	600	600			
			goedk.	midden	duur	totaal	rest			

Nog in verkoop te nemen grondgebonden woningen (korte termijn)			C A T E G O R I E							
LOCATIE	OPDRACHTGEVER	PRIJSINDIC.	goedk.	midden	duur	totaal	rest	start verkoop		
ANTILLENSTRAAT	In			12		12	12	najaar 2006		
CIBOGA schots 3	I.M.A.				19	19	19	najaar 2006		
HELPERMAAR	VOLKER WESSEL	v.a. 350.000			64	64	64	najaar 2006		
HOOGKERK, H. LOFVERSTRAAT	WOONSTADE	224.000-248.000		12		12	12	najaar 2006		
HOOGKERK, SCHILDERSBUURT	WOONSTADE	184.000-224.000		6		6	6	najaar 2006		
HOOGKERK, SOESTDIJKSTRAAT	WOONSTADE			24		24	24	najaar 2006		
LAAN VAN DE VRIJHEID (DE CONFIANCE)	DE HUISMEESTERS			24		24	24	najaar 2006		
OPW. OOSTERPARKSTADION	NIJESTEE (KUUB)				60	60	60	winter 2006		
OPW. KOOYKERPLEIN	NIJESTEE			4		4	4	najaar 2006		
PADDEPOEL-ZUIDWEST (STADSVILLA'S)	In	ca. 230.000		9		9	9	2008		
PEIZERWEG, PEIZERHOVEN	STRUKTON	ca. 260.000			51	51	51	najaar 2006		
REITDIEP HAVEN	TCN / LEYTEN				102	102	102	onbekend		
SONTWEG (KOP VAN OOST)	HEIJMANS				25	25	25	najaar 2006		
VAN IDDEKINGEWEG / LUYKENSTRAAT	NIJESTEE				23	23	23	winter 2006		
VINKHUIZEN, EELDERBAAN	DE HUISMEESTERS / KUUB			63		63	63	najaar 2006		
		totalen	0	154	344	498	498			
			goedk.	midden	duur	totaal	rest			

Bijlage 3: Tussenrapportage woningbouw 2006 - 1

Inleiding

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

Taakstelling 2006

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

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

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

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

Vanaf 2007 worden structureel meer dan 1000 woningen per jaar gebouwd

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

Tabel 1: verkoopresultaten per 29 september 2006

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

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

³ Dit is de taakstelling van 1350 inclusief inhaalslag vanaf 2002

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

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

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

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

	2006	2007	2008	2009	2010
Bestaand stedelijk gebied/herstructurering⁵	418	952	2003	2166	1328
Uitleg	154	358	760	815	788
Totalen	572	1310	2799	2981	2116
Ter Borchlaan	190	120	200	200	200
Haren-Noord		150	150	150	150
Slochteren Borgmeren	109		36	12	
Totalen (incl. regio)	871	1580	3185	3343	2466

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

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

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

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

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

⁵ Bestaand stedelijk gebied 1971

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

Belangrijke rol corporaties

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

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

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

Bijlage voortgang woningbouw per 1-7-2006

a) *In uitvoering:*

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

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

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

b) *Oplevering:*

Per 1 juli 2006 zijn er 275 woningen opgeleverd.

Prognose

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

Naar categorie

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

Totaal: 580 woningen

Huur versus koop

Getotaliseerd bedraagt de verhouding huur/koop als volgt:

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

Bestaande stad versus nieuwe uitleg

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

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

De nieuwbouw in de uitleg is als volgt verdeeld:

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

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

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

Wijkvernieuwing

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

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

Naar type

De 580 dit jaar te verwachten woningen zijn onderverdeeld in:

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

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

Ouderenhuisvesting

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

Studentenhuisvesting

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