

## COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

### VERGADERSTUK

vergaderdatum: 6 december 2006

onderwerp: Trendrapport wonen

Aan de raad,

Elk jaar wordt het trendrapport Wonen opgesteld. Via een min of meer vaste format behandelt dit rapport de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van wonen. Daarbij wordt zowel terug als vooruit gekeken. Daarbij besteden we zowel aandacht aan landelijke ontwikkelingen als aan lokale ontwikkelingen. Kort samengevat geven we hier de belangrijkste items uit het trendrapport aan.

### **De woningbouwproductie**

Zowel landelijk als in de stad blijft de woningbouwproductie achter bij de voorgenomen aantallen. De ambitie is om in de stad jaarlijks 1350 woningen te bouwen, waarbij we met het rijk hebben afgesproken om ook nog een inhaalslag te maken voor de jaren waarin we dit niet halen. Ondanks het feit dat er planologisch gezien genoeg plannen in de kast liggen om te worden uitgevoerd, halen we dit aantal niet. De afgelopen jaren is de productie beduidend lager geweest. In 2005 zijn er ruim 800 woningen opgeleverd, waarvan ruim 200 tijdelijk (studentenwoningen Damsterdiep). Alles wijst erop dat de productie de komende jaren gaat toenemen. Volgend jaar verwachten we al een behoorlijk grotere productie, en met name in 2008 en 2009 verwachten we dat er veel nieuwbouwwoningen worden opgeleverd. De lage productie van de afgelopen jaren baart ons zorgen. Daarom hebben we de notitie Sturen op Snelheid opgesteld, die we u gelijk met dit Trendrapport aanbieden. In deze nota geven we aan hoe we vanuit onze kant maximale inzet willen plegen om de productie op te krikken. Tevens bieden we u een aparte notitie aan waarin we aangeven hoe we om willen gaan met starters op de woningmarkt.

### **Huurbeleid**

Recentelijk heeft de Tweede Kamer het nieuwe huurbeleid vastgesteld, ondanks de vele bezwaren die diverse partijen zagen in dit beleid. Als de 1<sup>e</sup> kamer akkoord gaat, wordt dit nieuwe beleid per 1 januari 2007 ingevoerd. Voor Groningen heeft dit nieuwe beleid geen hele grote consequenties. Slechts 7% van het corporatiebezit valt eventueel onder deze regeling, afhankelijk van de omvang van de nieuwbouwproductie. Wel zijn de Groningse corporaties met het oog op de betaalbaarheidshoofden nettobetalers. Consequentie hiervan is dat een aantal corporaties de komende jaren naar verwachting het maximale huurverhogingspercentage zal toepassen. Dit in tegenstelling tot de afgelopen jaren, waarin zij veelal een lager percentage hanteerden.

## **Lokaal Akkoord**

Al vele jaren zijn we in de stad met succes bezig met de wijkvernieuwing. Naast het uitvoeren van de bestaande afspraken, vinden we het ook van belang om een nieuw afsprakenkader met de Groningse corporaties te maken. In juli dit jaar hebben we een intentieovereenkomst gesloten en we verwachten in het begin van 2007 voor de komende vier jaren een concretere samenwerkingsovereenkomst te tekenen. Naast het toevoegen van twee wijken, zal het nieuwe Lokaal Akkoord meer nadruk krijgen op sociale maatregelen vanuit het principe van Vertrouwen in de buurt. Bovendien willen we afspraken met de corporaties maken om sneller woningen te kunnen bouwen.

## **Woonruimteverdeling**

Sinds 2004 werken we samen met de corporaties met een nieuw woonruimteverdeelsysteem. Elk half jaar wordt de verdeling van de woonruimte geëvalueerd. In het algemeen functioneert de nieuwe systematiek goed. De aandachtsgroepen (kwetsbare personen, wijkvernieuwingsurgenten en sociaal urgenten) vinden vrij snel een woning. De gewone woningzoekende moet gemiddeld genomen wat langer zoeken. In grote lijnen heeft dit te maken met de krapte op de woningmarkt in relatie tot de toenemende kwaliteitsvraag van de consument. Op één punt is er aanleiding om de systematiek aan te passen: de systematiek van de sociale urgentie. In een aparte raadsnota wordt voorgesteld de huisvestingsverordening op deze nieuwe systematiek aan te passen.

## **WMO/Zorgen voor Morgen**

In 2007 treedt de Wet Maatschappelijke Ondersteuning in werking. De gemeente krijgt de regie in handen om iedereen maximaal te laten deelnemen aan de samenleving. Op het gebied van Wonen betekent dit met name dat het doel is om iedereen zo lang mogelijk in zijn omgeving te laten wonen, waar nodig met ondersteuning van zorg- en welzijnsdiensten. Om hieraan vorm te geven is met Zorgen voor Morgen een traject gestart om wonen, zorg en welzijn optimaal op elkaar af te laten stemmen. Begin 2007 willen we hierover met alle partijen afspraken maken, in nauwe samenhang met het Lokaal Akkoord. Vervolgens willen we voortvarend aan de slag om dit programma in de wijken uit te voeren.

## **Studentenhuisvesting**

Sinds 2005 werken we aan de hand van de nota "Studentenhuisvesting Nu en Strak.. het vervolg". Belangrijkste consequenties van deze nota zijn het loslaten van de normen voor de wijken, legaliseren van kamerverhuurpanden en fors inzetten op flankerend beleid. Momenteel zijn de tekorten te overzien en met name kwalitatief van aard. Met het oog op in ontwikkeling zijnde nieuwbouwprojecten denken we deze markt goed te kunnen bedienen. Wel hebben recentelijk zowel de Hanzehogeschool als de RUG een forse ambitie geformuleerd met oog op buitenlandse studenten. Deze ambitie is nog niet opgenomen in de nota Studentenhuisvesting. In dit trendrapport geven we aan, op basis van een nieuwe prognose voor studenten en aanverwante ontwikkelingen, wat deze ambitieverhoging inhoudt.

# Trendrapport Wonen 2006

*In de jaarlijkse trendrapportage wordt u een stand van zaken geboden van de volkshuisvesting. Welke trends zijn er zichtbaar op de woningmarkt, bij de woningzoekende en in de beleidsontwikkeling? Het college wil u inzicht bieden in lokale, regionale en landelijke (woningmarkt-) ontwikkelingen. Verder worden met dit Trendrapport het woningbouwprogramma en – beleid zonodig geactualiseerd. Het trendrapport begint met een aantal algemene ontwikkelingen in de volkshuisvesting. Specifieke trends op de Groningse woningmarkt passeren de revue, net als de beleidsontwikkeling.*

## 1. Algemene ontwikkelingen

De nieuwbouwproductie in Nederland wil nog niet echt op gang komen, ondanks de vele signalen dat er in de markt een grote vraag naar woningen is. In 2003 lag de landelijke nieuwbouwproductie op ruim 59.000 woningen. Een absoluut dieptepunt ten opzichte van de jaren daarvoor. In 2004 kroop de productie weer wat omhoog naar ruim 65.000 woningen. In het eerste kwartaal van 2005 leek het erop dat in dat jaar aanzienlijk meer woningen gebouwd zouden worden, maar de eindproductie van 2005 was slechts 2.000 woningen hoger dan in 2004. Het aantal nieuwbouwwoningen in Nederland was het eerste halfjaar van 2006 al 2.800 hoger dan het eerste halfjaar in 2005.

In het eerste kwartaal van 2006 zijn er 12.423 nieuwbouw koopwoningen op de markt gekomen in Nederland: 13,5% meer dan in het eerste kwartaal van 2005. Het aantal verkochte nieuwe woningen is in het eerste kwartaal van 2006 uitgekomen op bijna 10.500: ruim 500 minder dan in het eerste kwartaal van 2005. De gemiddelde verkooptijd van nieuwe koopwoningen is in het eerste kwartaal van 2006 toegenomen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2005 en komt uit op 157 dagen. Er is hierbij een duidelijk onderscheid tussen eengezinswoningen (115 dagen) en appartementen (226 dagen).

De nieuwbouwproductie in de stad was in de jaren 2001 en 2002 aanzienlijk hoger dan de landelijke trend. In de afgelopen jaren is de nieuwbouwproductie in de stad alleen maar afgenomen. Voor bijna alle gemeenten in het regiovisiegebied Groningen-Assen gold overigens dat de nieuwbouwtaakstelling niet is gehaald. In 2003 werden er in Groningen al aanzienlijk minder woningen gebouwd dan in 2001 en 2002, maar het jaar 2004 was het grootste dieptepunt, met 574 gereedgekomen woningen. In 2005 kruipt de productie weer een beetje uit het dal en worden er 828 woningen opgeleverd, maar daar zitten wel 216 tijdelijke wooneenheden bij. Ook voor het jaar 2006 zijn de verwachtingen voor de productie niet heel goed. We verwachten dat er rond de 600 woningen opgeleverd worden. Pas vanaf 2007 verwachten we dat de productie gaat toenemen, met 2008 en 2009 als beste jaren.

Als we kijken naar de gemiddelde verkoopprijs van woningen, dan zien we dat een gemiddelde woning in Groningen en omgeving in 1998 slechts 60% kostte van een gemiddelde woning in Nederland. De prijzen in Groningen stijgen de laatste jaren iets harder dan het landelijke prijzen. Uit cijfers van de NVM blijkt dat na de regio Eindhoven prijzen van woningen in de regio Groningen (stad en directe omgeving) het hardst zijn gestegen. Ten opzichte van vorige jaar is de prijs van een woning in de regio Groningen met 7,1% gestegen. Wel fluctueren deze percentages sterk per kwartaal. Maar nog steeds is



**Figuur 1: Palladium in de steigers**

een woning in Groningen beduidend goedkoper dan een woning elders in Nederland. In 2005 kost een huis in Groningen 75% van een gemiddeld huis in Nederland.

In het vorige trendrapport gaven we aan dat de belangrijkste verklaring voor de lage bouwproductie de matige marktsituatie van de laatste jaren is. In het trendrapport van 2005 wordt ook voorzichtig als oorzaak aangegeven het tekort aan aanbod door de weifelende houding van ontwikkelaars. Ons idee is dat het afgelopen jaar dit een steeds duidelijker verklaring is voor de achtergebleven productie. We merken dat de markt inderdaad wat aantrekt. De vraag naar grondgebonden woningen is groot. De verkoop van bijvoorbeeld Ter Borch loopt goed, ondanks de vrij hoge prijzen. Tegelijk zien we dat we op de korte termijn weinig aanbod van grondgebonden woningen hebben. Pas volgend jaar komen bijvoorbeeld de woningen voor de Held III op de markt, terwijl onze veronderstelling is dat ze ook nu al goed zouden verkopen. Met de notitie *Sturen op snelheid* proberen we dergelijke projecten sneller op de markt te krijgen. In deze notitie komen ook maatregelen aan bod waarmee de gemeente zelf de nieuwbouw kan versnellen. Daarin verwachten we ook wat snelheid te kunnen halen met de nieuwe wet op de Ruimtelijke Ordening, waarin gestreefd is om proceduretermijnen daadwerkelijk te verkorten.

#### *Toekomst woningcorporaties*

In december 2005 heeft de minister haar visie gegeven op de toekomst van de woningcorporaties. De minister vindt dat de corporaties meer moeten kunnen presteren. Bovendien is Europese regelgeving aanleiding om de sociale activiteiten en de commerciële activiteiten van ontwikkelaars strikter te scheiden. In haar beleidsvisie wil de minister dat de corporaties ongeveer 25% van de totale woningproductie voor hun rekening nemen. Bovendien verwacht ze een grotere investering in de bestaande wijken. De minister stelt een constructie voor waarin de gemeente een woonvisie presenteert waarop de corporaties een concreet investeringsbod kan uitbrengen. Op basis hiervan worden prestatieafspraken gemaakt. Uiteraard gaat de minister ervan uit dat een en ander in nauw overleg met betrokken partijen, zoals huurders, wordt uitgevoerd.

Verder geeft de minister de corporaties meer mogelijkheden om buiten de eigen regio te investeren. Wel moet de corporatie in de gemeente waar ze substantieel bezit heeft de woningen op niveau onderhouden en beheren. Ook geeft de minister aan dat de missie van de corporaties de brede zorg voor het wonen betreft. Dit betekent het huisvesten van huishoudens die tot de aandachtsgroep behoren, de herstructurering en sociale maatregelen, zoals het aanstellen van een buurtbeheerder, of het realiseren van scholen of zorginstellingen. Investerings in commerciële bestemmingen rekent de minister nadrukkelijk niet tot de sociale missie van corporaties. Verder leek het dat, opgedrongen door de Europese unie, de corporaties hun commerciële en sociale activiteiten nadrukkelijk moesten splitsen. In recente berichtgeving is aangegeven dat deze splitsing zeer waarschijnlijk alleen boekhoudkundig hoeft plaats te vinden.

Met het oog op bovenstaande kunnen we constateren dat we in Groningen adequaat op deze ontwikkelingen anticiperen. We maken al geruime tijd prestatieafspraken met de corporaties. In het convenant wijkvernieuwing uit 1998 zijn we daarmee begonnen. In 2002 is dit omgezet in het Lokaal Akkoord en momenteel zijn we bezig afspraken te maken voor een nieuw Lokaal Akkoord. In juni 2006 hebben we hiervoor een intentieovereenkomst getekend, we verwachten eind 2006/begin 2007 deze intentie te concretiseren naar harde afspraken voor de komende 4 jaar. In hoofdstuk drie staat meer informatie over dit Lokaal Akkoord.

#### *Nieuw Huurbeleid ingevoerd*

Na de nodige discussie in de Tweede Kamer wordt per 1 januari 2007 het nieuwe huurbeleid van kracht. Op 31 oktober heeft de Tweede Kamer het nieuwe huurbeleid vastgesteld. Als de Eerste Kamer akkoord gaat, treedt dit nieuwe beleid per 1 januari in werkin. De minister wil meer vrije markt in de huursector en tegelijkertijd de 'doelgroep van beleid' zoveel mogelijk beschermen.

De minister heeft de woningmarkt ingedeeld in het gereguleerde gebied (circa 75% van de huurwoningen in Nederland), het overgangsgebied (20% van de huurwoningen in Nederland) en het geliberaliseerde gebied (5% in Nederland). De liberalisering heeft betrekking op de woningen in de laatste

twee categorieën. Afhankelijk van de voortgang van de bouwproductie wordt overgangsgebied omgezet in geliberaliseerd gebied. Huurders die in de zelfde woning blijven wonen, behouden een mate van huurbescherming.

De WOZ-waarde wordt mede bepalend voor de hoogte van de huur. Het huidige woningwaarderingstelsel wordt aangepast. Gemiddeld genomen gaat de WOZ-waarde ongeveer 20% van de maximale huurprijs bepalen. De WOZ-waarde wordt ook gebruikt om de drie soorten huurgebieden (gereguleerd, overgang en geliberaliseerd) in te delen.

Omdat de WOZ-waarde over het land sterk verschilt, heeft de minister ervoor gekozen om Nederland in vier regio's te verdelen met verschillende WOZ-categorieën. Groningen zit in de goedkoopste categorie. Woningen met een WOZ-waarde beneden de €130.000 vallen in het gereguleerde gebied, woningen boven de €230.000 vallen in het geliberaliseerde gebied. De woningen met een WOZ-waarde tussen de €130.000 en €230.000 vallen in het overgangsgebied. Voor de huurders van de woningen in het gereguleerde deel verandert er niets, zij krijgen alleen te maken met een huurprijsverhoging gekoppeld aan de inflatie met een opslag. Voor de woningen in het overgangsgebied geldt een iets hogere maximale huurstijging dan voor de gereguleerde woningen. Dit geldt alleen voor de woningen waarvan de bewoners géén huurtoeslag ontvangen. Als de met de minister afgesproken productie van nieuwbouwwoningen in een regio wordt gehaald, dan vallen de woningen in het overgangsgebied per 2010 in het geliberaliseerde gebied. Voor de woningen in het geliberaliseerde deel geldt geen huurprijsregelgeving. Van de corporatiewoningen in Groningen heeft 93% een WOZ waarde beneden de €130.000, circa 7% van de woningen valt in het overgangsgebied en er zijn nauwelijks corporatiewoningen boven de €230.000.

Dit betekent dat de liberalisering voor de huurders geringe effecten heeft. Voor de corporaties heeft het wel de nodige gevolgen. Met de corporatiesector heeft de minister afgesproken dat zij bijdragen aan de huurtoeslag, ter compensatie van de (beperkte) hogere huren die de corporaties mogen innen; de zogenaamde betaalbaarheidsheffing. Voor de Groningse corporaties pakt dit naar verwachting negatief uit. Er gaat meer geld naar Den Haag dan dat er aan extra huurinkomsten terug komt. Juist in onze regio, met de relatief matige financiële positie van de corporaties en de grote opgave van de wijkvernieuwing, komt dit een toenemende inzet van de corporaties niet ten goede. Bovendien hebben de corporaties de afgelopen jaren een minder hoge huurverhoging doorgevoerd dan maximaal mogelijk was. De verwachting is dat de corporaties, omdat zij door de betaalbaarheidsheffing netto-betalers worden de komende jaren wel de maximale huurverhoging gaan doorvoeren.

#### *Visie op de Woningmarkt*

De minister heeft onlangs het rapport 'Ruimte geven, bescherming bieden' gepresenteerd, waarin ze haar visie op de woningmarkt geeft. Motto voor de minister is 'bouwen, bouwen, bouwen'. Aan de hand van diverse mogelijkheden geeft de minister aan hoe ze denkt dat de woningbouwproductie kan toenemen. Veel van deze mogelijkheden of aandachtspunten passen we in Groningen al toe. Zo is de minister van mening dat het goed is om een flinke buffer in de bestemmingsplancapaciteit te hebben, omdat projecten om diverse redenen kunnen vertragen. Zoals blijkt uit onze regelmatige voortgangsrapportages woningbouw hebben we de komende jaren voldoende projecten in de pijplijn en ook voldoende bestemmingsplancapaciteit. Verder raadt de minister aan om de kloof tussen kopen en huren te verkleinen. Ook dat wordt in Groningen reeds toegepast. Er komen steeds meer projecten op de markt waarbij bewoners kunnen kiezen tussen kopen en huren. Verder worden corporaties steeds meer betrokken bij nieuwbouwprojecten van ontwikkelaars. De projecten kunnen dan sneller worden gerealiseerd, omdat de corporaties niet verkochte woningen in de verhuur kunnen doen. Tevens doet de minister nog een aantal suggesties, zonder daar expliciete uitspraken over te doen, zoals opstapwoningen, consumentgericht bouwen/ particulier opdrachtgeverschap/ de huurmakelaar.

#### *De 56-wijken aanpak*

Al enige jaren is de minister bezig met de zogenaamde 56 wijken aanpak. Ze heeft landelijk 56 wijken aangewezen waar ze met het oog op wijkvernieuwing een extra impuls aan wil geven. Voor Groningen betreft het Vinkhuizen en Lewenborg. In 2004 hebben we voor deze wijken prestatieafspraken geslo-

ten met de minister. De voortgang van deze afspraken loopt heel behoorlijk, zeker nu we voor de verbetering van het winkelcentrum Lewenborg een akkoord hebben gesloten met de eigenaar. Om dit akkoord te kunnen uitvoeren hebben we bij de minister, in het kader van het impulsbudget Stedelijke vernieuwing, een subsidieaanvraag ingediend om bij te dragen in de kosten van het verbeteren van de openbare ruimte rondom het Winkelcentrum en voor het realiseren van de Marktplaats in Lewenborg. We verwachten dat de minister voor 1 december 2006 een uitspraak doet over onze subsidieaanvraag.

#### *Woningbouwafspraken en BLS*

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 jaar. Dit is de taakstelling van 1350 inclusief inhaalslag vanaf 2002. Gezien de productie van de afgelopen jaren lijkt met name het realiseren van deze inhaalslag een te forse ambitie. Wel verwachten we, zeker de jaren 2008 en 2009 dat we dichtbij de 1350 gaan komen, ook gezien de forse productieplannen van de Groningse corporaties. Tegenover deze afspraken staan de middelen uit het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS).

Op 9 december 2005 heeft de stuurgroep van de regiovisie een definitief besluit genomen over de verdeling van de BLS-middelen tussen de gemeenten. Gekozen is voor het model waarbij de zwaarte van de opgave centraal staat. Bij deze benadering wordt het beschikbare budget volledig besteed naar rato van de opgegeven woningbouw op functieveranderings- en verdichtingslocaties. Deze locaties vormen 38 % van het totale programma. Voorts is besloten om € 1 miljoen uit te zonderen van het totale regiobudget voor het versterken van de regionale regie op de woningproductie door het aanstellen van woningbouwregisseurs. Ten slotte is besloten om na 1,5 jaar te evalueren om zondig een andere methodiek te kiezen. Groningen zal gedurende de periode 2005-2010 gemiddeld € 2.330 per opgeleverde woning tegemoet kunnen zien. De precieze bijdrage per woning wordt jaarlijks bepaald en is mede afhankelijk van de productie elders in de regio Groningen-Assen.

#### *Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)*

Uitgangspunt van de WMO is dat iedereen kan deelnemen aan de samenleving, met een regierol voor de gemeente. Samen met de verschillende partners gaan we invulling geven aan deze doelstelling. Maar meedoen is niet voor iedereen even vanzelfsprekend. Ouderdom, handicap, sociaal-economische klasse of 'moeilijkheden thuis' kunnen hindernissen opwerpen om volop in de maatschappij te participeren. De Wmo wil deze groepen beter in staat stellen mee te doen. Voor deze groepen is de trend tot extramuralisering van de zorg een voortgaande ontwikkeling, die met de WMO een nieuwe impuls krijgt. De vraag is hoe we bij de inrichting van de servicewijken (dat wil zeggen gebieden met een concentratie van wonen, welzijn- en zorg- voorzieningen) zo goed mogelijk kunnen inspelen op deze vermaatschappelijking van de zorg. De servicewijken zijn over de hele stad verspreid. Met de uitwerking van de nota "Zorgen voor morgen" geven we hier vorm aan. In hoofdstuk drie wordt daar nader op ingegaan.

#### Van zorg naar preventie

De vraag is hoe we binnen de gemeente op de lange termijn een houdbaar WMO stelsel in stand kunnen houden. De komende jaren zal de druk toenemen om directe concrete zorg te gaan leveren. Hierdoor zal de verleiding groot zijn om binnen de beperkte middelen het meest acute en tastbare te leveren. Terwijl het vanuit het perspectief van de houdbaarheid van het WMO-stelsel voor de hand ligt om meer in preventie en participatie te investeren. Gekeken wordt hoe de huidige inzet van het welzijnswerk en de uitvoering van de Wet Collectieve Preventie Volksgezondheid (WCPV) benut kan worden om te voorkomen dat individuele zorg nodig is. Tot slot moet bepaald worden hoe het woningbestand aangepast kan worden en hoe we de structuur van wijken moeten inrichten zodat mensen zich nog langer zelf kunnen redden.

## 2. Trends op de lokale woningmarkt

We baseren ons volkshuisvestingsbeleid op drie nota's. De nota **Thuis in de stad** en de update daarvan uit 2002, de **stadsvisie** en de **regiovisie Groningen – Assen 2030**. In hoofdlijnen richten we ons op de volgende doelen: we willen in de stad een grote diversiteit aan bewoners en dus een grote diversiteit aan woningen en woonmilieus hebben. Omdat er in de jaren '90 voornamelijk gezinnen de stad uit trokken, richten we ons daarbij vooral op woonmilieus en woningen, die aantrekkelijk zijn voor gezinnen met kinderen. Ook proberen we huishoudens met hogere inkomens aan de stad te binden. Tegelijkertijd proberen we de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt het hoofd te bieden en de doorstroming weer op gang brengen. Daarbij richten we ons ook op koopwoningen voor de lagere en midden inkomens, sociale huur en op specifieke doelgroepen, zoals studenten en ouderen. Tevens investeren we veel energie en geld in de bestaande wijken. We willen hier de kwaliteit van de woningvoorraad op peil houden, en een meer gedifferentieerde woningvoorraad realiseren. Door het kwalitatief verbeteren en differentiëren van de woningvoorraad in de stad, werken we aan een meer evenwichtige inkomensspreiding tussen stad en omliggende regio.

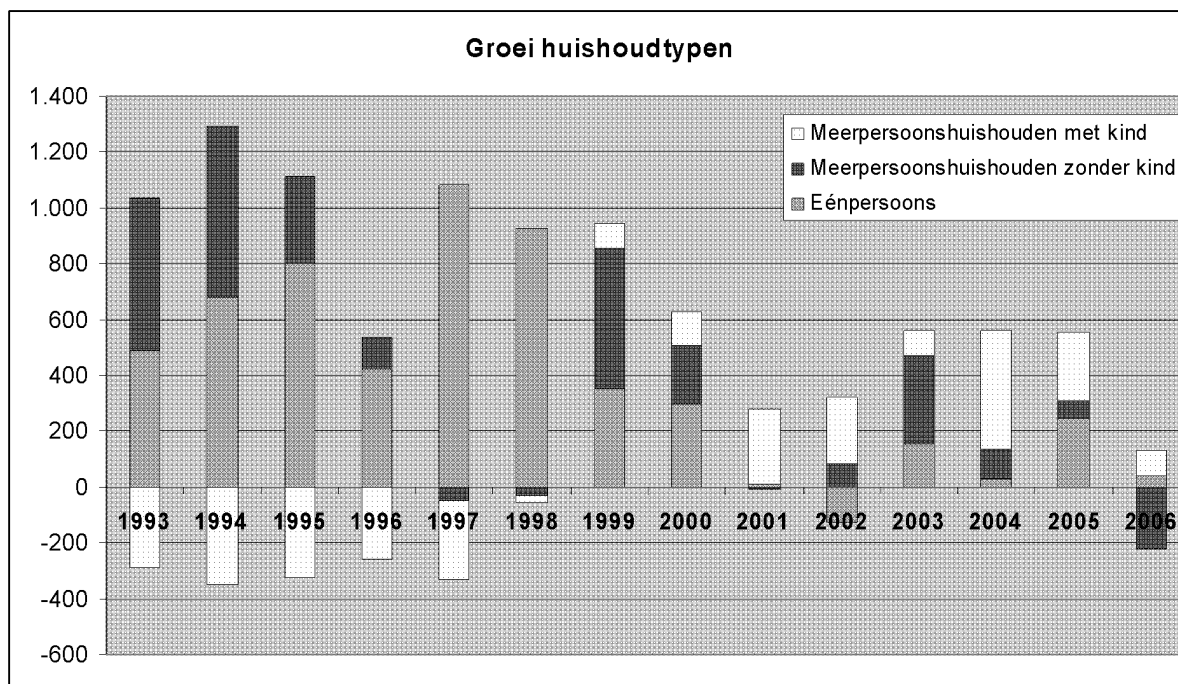
Van groot belang is dus dat we voldoende woningen in de diverse categorieën bouwen. Vergeleken met 2001 en 2002 is de productie sinds 2003 ingezakt (zie tabel 1). Ook voor 2006 verwachten we geen hoge productie. We gaan uit van ongeveer 600 woningen. Ondanks de tegenvallende woningbouwproductie is tot en met 2005 het inwonertal wel toegenomen tot 180.908 (gemeten op 1 januari 2006). Een stijging van 161 personen ten opzichte van 2005.

### *Gezinnen met kinderen*

Het aantal gezinnen met kinderen neemt de afgelopen jaren weer gestaag toe, een belangrijk doel voor een evenwichtige en vitale stad. Vanaf de jaren '70 trokken veel gezinnen de stad uit. Vooral in de nieuwbouwwijken wonen veel gezinnen, maar ook binnenstedelijke projecten met grondgebonden woningen trekken veel gezinnen aan. De Gerbrand Bakkerstraat in de Oosterpark is daar een goed voorbeeld van.

In 2005 is in tegenstelling tot het inwonertal het aantal huishoudens afgenomen. Deze afname komt geheel voor rekening van meerper-

persoonshuishoudens mét kinderen en de eenpersoonshuishoudens namen in aantal wel toe. Het aantal eenpersoons-huishoudens was op 1

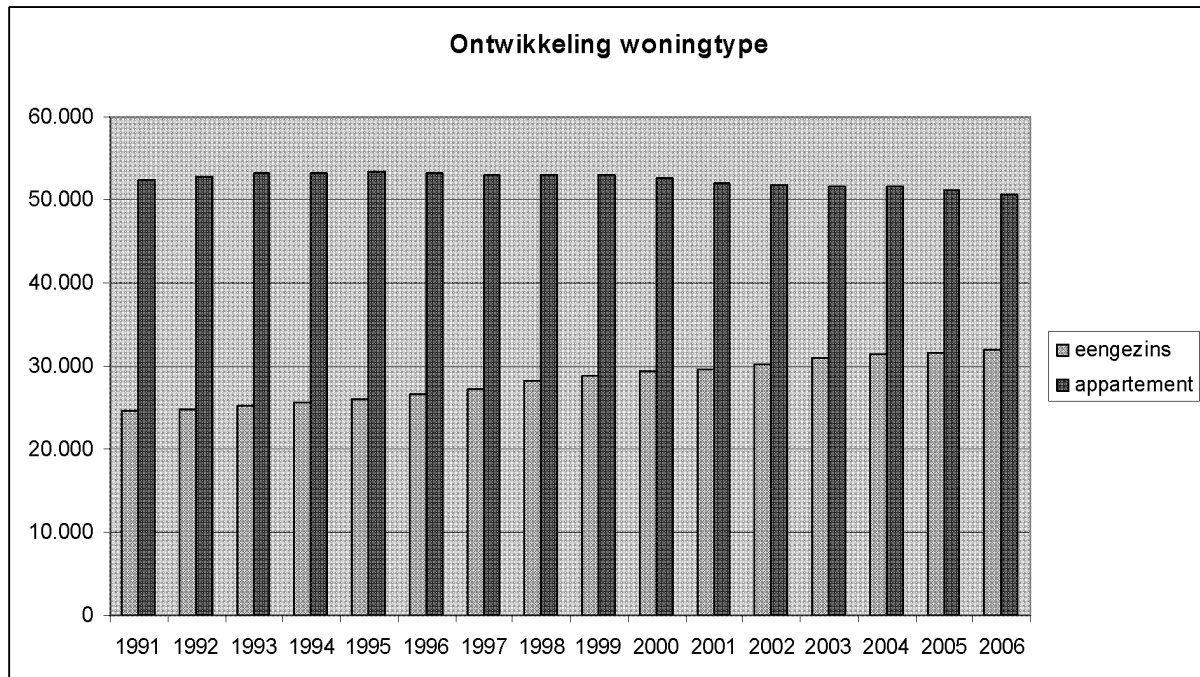


soons-huishoudens zonder kinderen. De meer-

januari 2006 38.534. Het aantal gezinnen met kinderen was 20.081

De woningvoorraad verandert onder invloed van sloop en nieuwbouw. In 2005 was grofweg 2/3 van de nieuwbouw koop en 1/3 huur. Ge-

grondgebonden en 40% appartement. Van de onttrekkingen is het merendeel huurwoningen, waarvan de meeste in het kader van de wijkvernieuwing. Daarnaast worden ook woningen onttrokken voor bijvoorbeeld kamerverhuur. Veruit de meeste onttrokken woningen zijn



keken naar woningtype is van de toevoegingen door nieuwbouw 60%

gestapelde woningen.



### 3. Ontwikkelingen in programma en beleid

#### *Herstel nieuwbouwprogramma*

Volgens de afspraken van de regiovisie zou de stad 1.350 woningen per jaar moeten bouwen. De afgelopen jaren is dit ondanks onze inspanningen niet gehaald:

in 2005 zijn 830 woningen gebouwd (inclusief 216 tijdelijke zelfstandige studenteneenheden). De afgelopen jaren bedroeg de productie als volgt (exclusief taakstelling omringende gemeenten):

jaar	woningen
2000	475
2001	1.135
2002	1.147
2003	762
2004	574
2005	830 <sup>1</sup>

Tabel 1: nieuwbouwproductie 1999-2005

Van de productie in 2005 zijn 41 kavels door particulieren bebouwd. De 830 woningen zijn als volgt verdeeld over de verschillende woningtypen en prijsklassen:

Woningtype	Aantal
Vrijstaand	73
Twee onder een kap	61
Eengezins in rij/geschakeld	204
Terraswoningen	36
Appartementen	140
Studenteneenheden	83
Tijdelijke eenheden	216
Overige	17

Tabel 2: Typologie nieuwbouw 2005

Prijsklassen	Aantal
Goedkoop	168
Middelduur	236
Duur	210

Tabel 3: Eigendom nieuwbouw 2005 (excl. tijdelijke eenheden)

Met 830 woningen in 2005 bleef de totale productie helaas achter bij de verwachte productie. De productie voor 2006 zal wederom niet hoog zijn. Er moet rekening gehouden worden met een productie van maximaal 600 woningen. Alle tekenen wijzen er echter op dat vanaf 2007 de productie substantieel gaat toenemen. De verkoop van nieuwe grondgebonden woningen laat zien dat de woningmarkt zich de goede kant op ontwikkelt. Veel projecten zijn uitverkocht.

#### *Nieuwbouwproductie krijgt hoogste prioriteit*

De nieuwbouwproductie krijgt de komende jaren de hoogste prioriteit. Ondanks onze maximale inzet, blijven (moeilijk in te schatten) marktontwikkelingen en de opstelling van sommige marktpartijen de belangrijkste bepalers van de omvang van de productie. Veel hangt dus af van de verkoop van projecten.

De gemeentelijke overheid heeft gezorgd voor meer dan voldoende ruimte om in de stad woningen te bouwen. Wij hebben geen eigen bouwbedrijf, de markt zal het moeten doen. Onderzoek geeft aan dat de woningvraag groot genoeg is. Als de markt dus 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 zitten er bovenop om de marktpartijen te dwingen hun verantwoordelijkheid te nemen. Dat zullen we doen door afspraken te maken, die afspraken te monitoren, proce-

<sup>1</sup> Inclusief tijdelijke zelfstandige eenheden

dures te versnellen, knelpunten op te lossen en marktpartijen aan te spreken op de voortgang van hun projecten.

Met de corporaties maken we in het kader van het nieuwe Lokaal Akkoord stringente afspraken over de bouwproductie: 8000 woningen tot 2015. De corporaties namen in 2005 opnieuw ruim de helft van de nieuwbouwproductie voor hun rekening. Het gaat dan om zowel de sociale- als de marktsector. Met andere marktpartijen zijn afspraken gemaakt om te komen tot een meer gedifferentieerd aanbod. Een groot aantal projecten met appartementen worden de komende jaren gebouwd in samenwerking met verhuurders om het aanbod te verbreden.

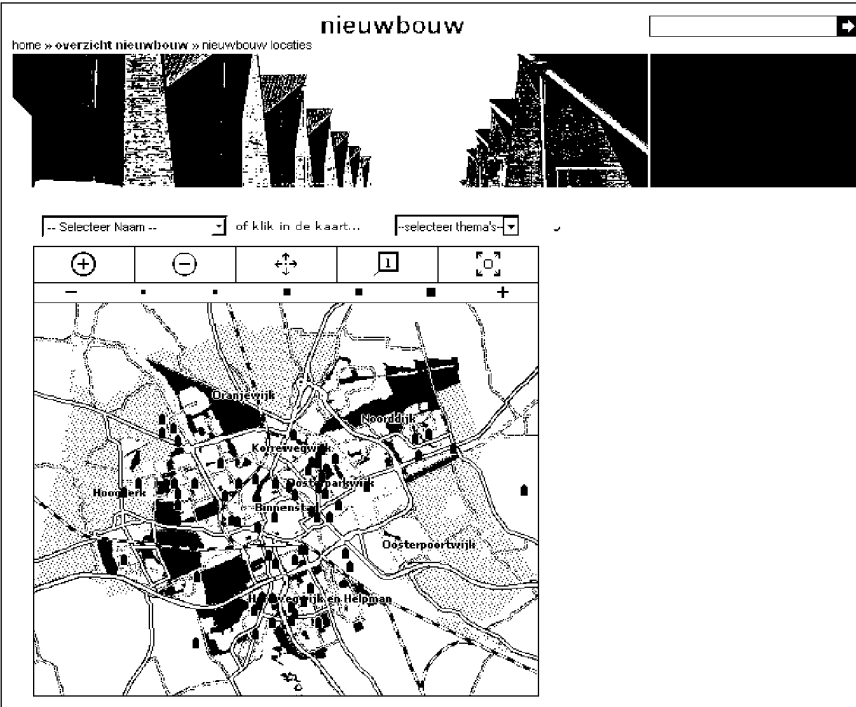
Ook zien we steeds meer aandacht voor de wens om snel en goedkoop te bouwen. De komende jaren kunnen we meer projecten tegemoet zien waar starters terecht kunnen.

Andermaal moeten we constateren dat we beschikken over weer een ruime hoeveelheid bouwlocaties, zowel in de bestaande stad als in de uitleg. Ondanks dat, wordt er onvoldoende gebouwd omdat de markt veel te voorzichtig en veel te aarzelend opereert. Ondanks dat wij als college er alles aan doen knelpunten bij de realisatie van bouwlocaties zo snel mogelijk weg te werken, reageren de marktpartijen te terughoudend. In de notitie *Sturen op snelheid* wordt naast de vertraging die bij de marktpartijen ligt, ook ingegaan op versnellingsmogelijkheden binnen de gemeentelijke organisatie.

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 marktvaart 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

### OVERZICHT NIEUWBOUW

Op de internetpagina [nieuwbouw.groningen.nl](http://nieuwbouw.groningen.nl) wordt een overzicht geboden van alle nieuwbouwprojecten in de stad Groningen. Op een aantal projecten wordt in detail ingezoomd. Naast de lokatie waar de nieuwbouw plaatsvindt, zijn ook een aantal voorzieningen in kaart gebracht die voor potentiële klanten wellicht de doorslag geven om een woning te gaan kopen of huren



mogelijk te laten duren wordt nu hard gewerkt aan het afronden van het voorontwerp-bestemmingsplan voor De Held 3. Verder 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 voor woningen in de uitleg 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 produc-

tie). In 2006 verwachten we dat het aandeel van de corporaties op iets minder dan de helft van de totale productie uitkomt.

Nijestee, In, De Huismeesters, Woonstade en Patrimonium hebben op dit moment voldoende plannen in voorbereiding om vanaf 2007 tussen de 700 en 1.000 woningen per jaar te kunnen bouwen. Ook participeren vooral In en Nijestee steeds meer in projecten van ontwikkelaars (voornamelijk grote appartementenprojecten als Dinkelpark, Kop van Oost, etc). Hierdoor fungeren zij bij tegenvallende verkoop als achtervang doordat zij woningen in de verhuur kunnen nemen. Hierdoor kunnen ontwikkelaars eerder starten met de bouw. Doorgaans starten zij pas wanneer 70 procent van de woningen is verkocht.

#### *Sturen op snelheid*

Woningen bouwen is een van de belangrijkste doelstellingen voor de huidige collegeperiode. Omdat we de afgelopen jaren een tegenvallende productie hebben gehad, willen we alles uit de kast halen om de productie de komende jaren omhoog te schroeven. Daarom hebben we de notitie *Sturen op snelheid* opgesteld. Hierin doen wij concrete voorstellen hoe we de woningbouwproductie een impuls kunnen geven. De belangrijkste elementen daarbij zijn het instellen van een aanjaagteam, prioriteit stellen aan een tiental essentiële projecten, het werken met de bouwveloppe, versnelling zoeken in wetgeving en procedures en het verbreden van de woningbouwaccelerator. Daarbij moeten wij erkennen dat tot de start van Meerstad een productie van minimaal 1.350 per jaar lastig zal blijven. Het ontbreekt ons op korte termijn aan voldoende bouwcapaciteit in de uitleg en aan vrije kavels. Wel willen we in de notitie projecten met grondgebonden woningen de hoogste prioriteit geven. Het gebrek aan aanbod zorgt er ondermeer voor dat de prijzen in de bestaande voorraad blijven stijgen en de doorstroming onvoldoende op gang komt. Hierdoor wordt een steeds groter deel van de voorraad onbereikbaar voor de lagere inkomens. Wij komen daarom ook met een notitie over de aanpak van de startersproblematiek.

Om op de marktontwikkelingen goed de vinger aan de pols te houden is er goed overleg met de makelaars. Dit vindt plaats op het gebied van monitoring, aanbodsturing en via het GemMa-overleg.

#### *Sociale nieuwbouw zal toenemen*

In het huidige Lokaal Akkoord zijn gemeente en corporaties overeengekomen om 1800 sociale huurwoningen te bouwen in de periode 2000-2009. In het nieuwe Lokaal Akkoord is het streven om deze opgave van 180 per jaar naar 350 per jaar op te trekken. Het ontrekkingsprogramma is ook afgestemd op deze verhoogde ambitie. Naast verbetering en renovatie is ook nieuwbouw nodig om in de vraag naar meer woonkwaliteit te voorzien voor mensen die op basis van hun inkomen op de sociale voorraad zijn aangewezen. Een fors aandeel van de nieuwbouw is bedoeld voor ouderen, maar er is ook een grote behoefte aan eengezinswoningen. Vanuit de doelgroep van beleid is er ook vraag naar groenstedelijke milieus. Daarnaast is er het ideaal om de ongedeelde stad vorm te geven door bijvoorbeeld in Meerstad ook een fors percentage sociale huur te realiseren.

De belangrijkste locaties zijn het Kliefdiep nabij De Held III (65 woningen) en Hoogkerk (150 woningen). Ook is er de wens om in fase 3 van Reitdiep een 60-tal sociale huurwoningen op te nemen en een fors aantal in de eerste fase van Meerstad te realiseren. Verder komen er veel sociale huurwoningen ter vervanging in verschillende locaties in diverse herstructureringswijken. Het gaat hier o.a. om de Oosterparkwijk (150 woningen), de Korrewegwijk (200 woningen), Corpus den Hoorn (200 woningen), de Grunobuurt (150 woningen), Paddepoel (55 woningen) en Lewenborg (80 woningen). In deze wijken ligt weliswaar het accent op toevoeging van koopwoningen, maar de wijkvernieuwing houdt zeker voor huishoudens met lagere inkomens ook een verbetering van de woonkwaliteit in.

Afgesproken is om de sloopomvang maximaal 400 woningen per jaar te laten bedragen. In de periode 2000-2005 was het gemiddeld aantal onttrekkingen per jaar 405 en ook tot 2010 hebben de corporaties het voornemen om gemiddeld per jaar 400 woningen te onttrekken, uiteraard afhankelijk van de nieuwbouwproductie. In de jaren 2004-2005 zijn er 793 corporatiewoningen onttrokken, oftewel 397 per jaar.

#### *Steeds meer Intense Stad Projecten in aanbouw*

Nadat op 13 juli 2005, zestien maanden na de opening van de tentoonstelling van de Intense Stad, de eerste paal aan de Siersteenlaan werd geslagen, lijkt de start van steeds meer projecten nabij. In 2005 is ook het plan voor de 60 meter hoge Rokade aan de Laan Corpus den Hoorn in aanbouw genomen. In 2006 zal naar verwachting gestart worden met de projecten Tuinbouwdwarsstraat, Maartenshof, Wielewaalplein en de

Antillenstraat. De verwachting is dat er tot en met 2010 in totaal 25 projecten opgeleverd kunnen worden, met circa 1000 woningen. In totaal kunnen 4500 woningen gebouwd worden in het kader van de Intense Stad. Aandachtspunt is en blijft om eventuele bomenkap als gevolg van bouwprojecten zoveel mogelijk te beperken.

#### *Starters op de koopmarkt*

Het is voor huishoudens die voor het eerst een woning willen kopen niet makkelijk een betaalbare woning te vinden. Door de sterk gestegen prijzen op de koopmarkt is de overstap van een huurwoning naar een koopwoning steeds moeilijker geworden. Dat is een landelijk probleem dat ook in Groningen voorkomt. In het nieuwe collegeprogramma wordt dit ook onderkend en worden ook maatregelen genoemd om starters en andere belangstellenden voor betaalbare en goedkope koopwoningen te bedienen.

De meeste starters die op zoek zijn naar een koopwoning willen bij voorkeur naar een bestaande woning. Het merendeel van de starters moet en wil dus bediend worden door de bestaande voorraad die alleen vrij kan komen via doorstroming. Knelpunt vormen de forse prijsstijgingen in de afgelopen periode in het goedkopere segment en de stagnerende nieuwbouw. De mogelijkheden om starters die een bestaande woning zoeken te bedienen zullen vooral afhangen van de prijs-ontwikkeling van dit segment in de komende jaren. Deze prijsontwikkeling zal op zijn beurt weer mede afhangen van het tempo van de nieuwbouw en de doorstroming die als gevolg daarvan op gang komt. Het is dus voor deze groep van groot belang dat de woningbouwproductie op gang komt!

In een ruimer en ontspannen markt bieden nieuwbouw en verkoop van huurwoningen een structurele oplossing waarmee starters een woning kunnen kopen. Dit sluit ook aan bij de wens van de meeste wenszoekers om een bestaande woning te kopen. Verkoop van corporatiewoningen zou aan kunnen sluiten bij de wens van starters. De markt wordt daar bovenop uitgedaagd met nieuwbouwconcepten te komen die voor starters haalbaar zijn. De snelle verkoop van de appartementen aan de Helperberg geven daar aanleiding toe.

Tot de tijd dat de structurele instrumenten werken, kunnen financiële middelen worden ingezet om de prijzen van de woningen bereikbaar te maken voor starters. Via deze financiële instrumenten willen we de afzet stimuleren. Te denken valt aan promotie van rijksregelingen als de koopsubsidie of het toepassen van zachte leningen op nieuwbouwprojecten.

#### *Groninger Woonkwaliteit bevordert kwaliteit woningvoorraad*

Het Groninger Woonkwaliteitsbeleid bevordert de kwaliteit van de woningvoorraad in de stad Groningen door afspraken over extra kwaliteitsvoorzieningen op woningniveau. Het wettelijk verplichte minimum van het Bouwbesluit biedt al een degelijke basis, maar er is meer nodig om duurzaam verzekerd te zijn van een goede Groningse woonkwaliteit. Landelijk bestaan hiervoor meerdere labels, met als meest bekende het Woonkeur, Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) en het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Binnen de gemeente Groningen is daarom de Groninger Woningkwaliteit (GWk) ontwikkeld samen met belangenorganisaties, ontwikkelaars en corporaties. In mei 2004 hebben bijna alle ontwikkelaars en corporaties de intentieovereenkomst GWk ondertekend. Daarmee kon een begin worden gemaakt om alle nieuwe plannen vooraf te toetsen aan het GWk. Ondertussen zijn voor meer dan 1.500 woningen adviezen uitgebracht over de toepassing van nieuwbouwbasispakket 1. De eerste indruk die deze adviezen opleveren is dat de meeste onderdelen van het GWk tot weinig problemen leiden. Er zijn alleen hier en daar projecten waar kleine onderdelen van het GWk gezien de aard van het project lastig zijn in te passen. Het gaat dan vooral om knelpunten met betrekking tot de maatvoering.



Er is € 900.000 subsidie beschikbaar om nieuwbouwbasispakket 2 toe te passen. De intentieovereenkomst Groninger Kwaliteitsbeleid (GWk) is in 2004 afgesloten en blijkt in de praktijk goed werkbaar. In 2005 is het totale

**Figuur 2: Opvallend voorbeeld van particulier opdrachtgeverschap in de buurt Van Starckenborgh**

subsidiebedrag van € 900.000 in het kader van het Groninger Woonkwaliteit beschikt. In totaal is subsidie toegezegd voor 570 woningen. In 2006 zal gekeken welke invloed de aanscherping van de energieprestatienorm moet hebben op het huidige GWk-pakket. Ook zal in de loop van 2007 een evaluatie plaatsvinden.

*Kansen voor particulier opdrachtgeverschap*

Op dit moment kunnen in Groningen drie verschillende soorten particulier opdrachtgeverschap worden onderscheiden. Allereerst zijn er de vrije kavels. Binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en welstandbeleid kunnen particulieren zelf een kavel (laten) bebouwen met een woning. Dit is de vorm waarin de keuzevrijheid voor de bewoner het grootst is. In 2005 heeft de gemeente geen nieuwe vrije kavels meer kunnen aanbieden. Het aantal vrije grondposities is beperkt en zal dat waarschijnlijk blijven tot de start van Meerstad in 2008. In 2005 zijn 41 woningen op vrije kavels opgeleverd.

Een andere vorm is collectief particulier opdrachtgeverschap. Hier kunnen groepen een terrein, een gebouw of een verzameling kavels gezamenlijk ontwikkelen. Om deze groepen bij elkaar te brengen is, met steun van Nijestee en de gemeente, het centrum voor particuliere bouw KUUB opgericht. In beide gevallen oefent de bewoner meer invloed uit op de invulling van woonwensen, dan wanneer de woning gebouwd wordt in opdracht van een projectontwikkelaar. Het eerste project van KUUB van 18 woningen op De Linie is opgeleverd. Verder is de bouw gestart van de 21 woningen van 't Dorp in fase 2 van Reitdiep. Daarnaast is KUUB betrokken bij de ontwikkeling van de zogenaamde Flex-woningen op de Hippocrateslokatie in Corpus den Hoorn, circa 60 woningen in de Eelderbaan en een dertigtal woningen op de Oosterparkstadionlokatie, de Eimerslokatie aan de Veenweg en de herontwikkeling van het voormalige scheikundelab aan de Bloemsingel 10. Ook zal in 2006 worden gestart met de invulling van een deel van het sportpark Paddepoel en de ontwikkeling van flexibele woningen in opdracht van Nijestee in Paddepoel Zuid-Oost.

Besloten is om KUUB extra leningen toe te kennen op basis van projectfinanciering. Aanleiding hiervoor was de constatering dat KUUB vooral door de langere doorlooptijd van de projecten en het onvoldoende aantal te ontwikkelen locaties niet in staat was binnen haar normale bedrijfsvoering te reserveren voor de te maken kosten bij te entameren projecten. Hoewel langzamer dan gepland begint KUUB steeds meer op eigen benen te staan. De eerste resultaten zijn zichtbaar en de volgende dienen zich aan. In totaal heeft KUUB nu een kleine 250 woningen in portefeuille. Uiteindelijk dient KUUB selfsupporting te zijn zonder gemeentelijke financiële steun. In dat licht zal KUUB slechts voor een beperkt aantal projecten voorfinanciering door de gemeente worden geboden. Daarna dienen dit soort financieringen via de markt te lopen.

De laatste variant van particulier opdrachtgeverschap is het consumentgericht ontwikkelen. De ontwikkelaar biedt keuzemogelijkheden om een woning samen te stellen. De meeste bekende voorbeelden hiervan zijn het 4u-concept van Heijmans in de 2e fase van het plangebied Reitdiep en de patio-woningen van In te Paddepoel Zuid-west. De koper kiest binnen een locatie een bouwkwavel en de breedte ervan, en stelt vervolgens zelf de woning samen uit een scala aan (ontworpen) bouwmodules. Dit concept is in de verkoop succesvol gebleken. Bij het project Kop van Oost biedt Heijmans samen met In een vergelijkbaar concept voor appartementen aan.

Tot de start van Meerstad zal de gemeente Groningen de vraag naar particulier opdrachtgeverschap vooral via deze laatste twee varianten moeten invullen.

Een evaluatieonderzoek over particulier opdrachtgeverschap is in uitvoering.

*Lokaal Akkoord: ambitieus programma*

Sinds 2002 werken we met het Lokaal Akkoord, een afsprakenkader tussen gemeente en corporaties. De afspraken hebben grotendeels betrekking op de wijkvernieuwing, maar betreffen ook andere zaken zoals de woonruimteverdeling. Zoals we al melden in het vorige trendrapport zijn we bezig met het afsluiten van een Nieuw Lokaal Akkoord. In juli 2006 hebben we een intentieovereenkomst gesloten met de vijf Groninger corporaties. In deze overeenkomst hebben we voor de komende 10 jaar globale afspraken gemaakt

over nieuwbouw van woningen, inclusief de terugbouw van sociale woningen, de sloop van woningen en over sociale maatregelen die we in de wijken willen treffen. Deze afspraken betreffen in principe de 12 wijken die in het huidige Lokaal Akkoord zijn opgenomen aangevuld met Oosterhoogebrug en Selwerd.

Al in het eerste Lokaal Akkoord hebben we nadrukkelijk ingezet op het sociale programma. In het nieuwe Lokaal Akkoord zetten we in op een nog intensiever sociaal programma. We verwachten daar van de corporaties de nodige (financiële) inzet bij. Een ander belangrijk aspect van het nieuwe Lokaal Akkoord is de andere manier van samenwerken. We hebben samen met de corporaties een ambitieus woningbouwprogramma geformuleerd. Tot en met 2014 willen we in het kader van het Lokaal Akkoord ongeveer 8000 woningen bouwen. Om dit te kunnen realiseren zoeken we naar een dusdanige samenwerking, dat deze woningen zo snel mogelijk gebouwd kunnen worden. We willen daarom met de corporaties gaan werken



met een bouwenvelophe. Kortweg komt dit er op neer dat wij als gemeente voor de projecten die in deze bouwenvelophe vallen, formuleren wat de (globale) uitgangspunten voor het betreffende project zijn. Vervolgens werken de corporaties aan de hand van deze uitgangspunten het project uit. Wij zullen ons minimaal met deze uitwerking bemoeien. We toetsen het uitgewerkte voorstel van de corporaties aan de uitgangspunten. Verder proberen we de procedures zoveel mogelijk te optimaliseren. Via dit zogenaamde estafette-

model denken we sneller en efficiënter te kunnen werken.

De komende periode gaan we de intentieovereenkomst concretiseren naar een samenwerkingsovereenkomst voor de komende vier jaar. Daarin willen we precies afspreken wat we de komende vier jaar met elkaar gaan uitvoeren. Om tempo te kunnen maken is onze insteek *concentratie*: we houden in prioritaire wijken de vaart erin en beperken het programma per wijk tot het hoogst noodzakelijke en tot die maatregelen die het meest bijdragen aan de gestelde doelen. Concentreren betekent ook dat we het werkgebied binnen de wijkvernieuwingswijken zullen beperken tot kleinere “buurten” die voorrang verdienen en waar de werkzaamheden daadwerkelijk worden uitgevoerd. Zo beperkt de aanpak in Corpus den Hoorn zich tot het “Zuid-West-Kwadrant”, die in Oosterpark tot de Bloemenbuurt, en is niet heel Paddepoel het wijkvernieuwingsgebied, maar vooral Zuid-West en Zuid-Oost. Ook in de andere wijken worden de grenzen van de vernieuwingsgebieden nauwer getrokken. Immers: liever op een paar plaatsen goed, dan op vele plaatsen slecht of half. We werken dat in het kader van het vierjarenplan Nieuw Lokaal Akkoord in wijkvisies en wijkinvesteringsprogramma’s per wijk op maat uit. Door de samenwerking met de corporaties zijn de mogelijkheden voor de uitvoering van een omvangrijk en effectief sociaal programma belangrijk vergroot. We geven daarnaast de partijen die het in de wijk waar moeten maken (de bewoners, corporaties, welzijns- en zorginstellingen, professionals, en de verschillende gemeentelijke medewerkers) de ruimte om de wijk aanpak daadwerkelijk vorm te geven. Vertrouwen in de buurt is daarbij ons uitgangspunt.

#### Activiteiten in 2005

De in 2004 opgelopen vertraging in de uitvoering van de wijkvernieuwing (herstructurering woningbestand en aanpak woonomgeving) is in 2005 weer op gang gebracht. Belangrijke verklaring zijn de gezamenlijke inspanningen van de gemeente en corporaties. Verder was belangrijk het aanwijzen van Lewenborg en Vinkhuizen als landelijke prioriteitswijken. Tot slot zijn, soms na herontwikkeling, plannen gereed gekomen. Doordat procedures konden worden afgerond, zoals in het geval van de Eelderbaan, kon daar met de uitvoering een begin worden gemaakt. De overeenstemming die met alle partijen is bereikt over aanpak van

het winkelplein Beijum-Oost, Overwinningsplein en het winkelcentrum Lewenborg betekent niet alleen aanpak van deze centra, maar ook een belangrijke impuls voor een breder wijkvernieuwingsproces in die wijken. In Vinkhuizen, Paddepoel, Lewenborg en Oosterpark worden de resultaten meer en meer zichtbaar. Ze mogen zich in een

**Figuur 3: Nieuwbouw in de Bandoengstraat**

grote waardering van “oude” en “nieuwe” bewoners verheugen. Met de uitvoering van het wijkvernieuwingsplan Corpus den Hoorn kon een begin worden gemaakt, evenals met dat voor Korrewegwijk/de Hoogte. De planvorming voor de Grunobuurt is gevorderd zodanig dat in 2006 een stedenbouwkundig plan kan worden vastgesteld. Nijestee treedt hier op als ontwikkelaar van het gehele vernieuwingsproces. De sociale wijkvernieuwing in wijken als Beijum-Oost en Tuinwijk krijgt steeds meer vorm, en wordt in belangrijke mate ondersteund door een groeiende betrokkenheid van de bewoners. Over een aantal projecten wordt nog intensief overlegd door corporaties, bewoners en gemeente: Blauwe Dorp, Nieuw-Indische Buurt, Studentenbuurt.

#### *Sociaal plan wijkvernieuwing werkt naar tevredenheid*

In het Sociaal Plan Wijkvernieuwing zijn de afspraken (en rechten) geregeld van huurders die moeten verhuizen door de herstructurering. Het gaat dan om onkostenvergoedingen, de kwaliteit van de aan te bieden nieuwe woning en de mogelijkheden tot beroep en bezwaar. Verder zijn er afspraken gemaakt over het beheer tijdens de wijkvernieuwing en over bewonersondersteuning bij het planproces. Dit akkoord is in 1998 gesloten tussen bewonersorganisaties, corporaties en gemeente.

Elk jaar wordt geëvalueerd of het sociaal plan nog de goede afspraken en vergoedingen bevat. Daarnaast wordt er elke twee jaar een tevredenheidsonderzoek gehouden naar bewoners die daadwerkelijk met het sociaal plan te maken hebben gehad. In 2004 is het laatste tevredenheidsonderzoek onder betrokken bewoners gehouden. Uit dit onderzoek is de algemene conclusie te trekken dat de herhuisvesting de afgelopen jaren goed is verlopen en dat de bewoners over het algemeen behoorlijk tevreden zijn met het resultaat van de wijkvernieuwing; meer dan 80% geeft de wijkvernieuwing een voldoende, een derde zelfs een 7 of hoger. De herhuisvesting blijft goed verlopen, ondanks een toenemende spanning op de huurmarkt. Door veel bewoners wordt positief teruggekeken op het verhuizen als gevolg van de wijkvernieuwing. In 2006 wordt weer een dergelijk tevredenheidsonderzoek gehouden.

Het ‘Groningse Sociaal Plan’ bood veel service aan bewoners en ruimte om tegemoet te komen aan individuele situaties van bewoners die moeten verhuizen. De minister heeft echter in juli 2005 in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) expliciete regels opgenomen over verhuiskostenvergoeding. Hierdoor is er veel minder ruimte voor het Groningse maatwerk.

#### *Onrechtmatige bewoning*

De gemeente Groningen en de Groningse woningcorporaties hebben nader onderzoek gedaan naar de omvang van onrechtmatige bewoning die door bestandsvergelijking gedetecteerd kan worden. De aanleiding hiervoor waren vragen van het ministerie van VROM en interne signalen over het voorkomen van onrechtmatige bewoning. Het onderzoek had als doel informatie te verschaffen voor beantwoording van de vraag of en hoe de betrokken partijen gericht beleid moeten ontwikkelen voor bestrijding van onrechtmatige bewoning en de daarmee samenhangende uitkeringsfraude. Het onderzoek heeft de naam "Woonmatch" gekregen. De uitkomsten van 'Woonmatch' zijn eind 2005 bekend gemaakt. Hieruit bleek dat er slechts zeer beperkt sprake is van onrechtmatige bewoning. Dit heeft zowel de gemeente als de corporaties doen besluiten hierop geen verdere acties te ondernemen.

#### *Kwetsbare personen*

Het aanbod aan huisvestingsmogelijkheden van kwetsbare personen loopt op stedelijk niveau momenteel redelijk goed. Groningen kent al een lange traditie van goede opvang en zorg voor sociaal zwakkere groepen. Het beleid zal voor de komende jaren gericht zijn op het voorkomen van instroom en het bevorderen van uitstroom. In het verlengde van de Dak- en thuislozenmonitor kan worden geconcludeerd dat in het aanbod niet het grootste knelpunt ligt. Voorwaarde is daarbij wel dat de bestaande financiering vanuit de gemeente voor de diverse projecten overeind blijft. Wel is de vrees dat de effecten van het huidige regeringsbeleid zorgen voor een toenemende druk op de instellingen. Eerste signalen laten zien dat er bij een aantal instanties over het jaar 2006 al sprake is van een toename van het aantal kwetsbare personen. Overigens heeft de Dak en Thuislozenmonitor in 2006 een prijs van de Vereniging van Statistiek Onderzoekers ontvangen. Groningen is uniek in het langdurig volgen van deze groep mensen.

In 2007 zal een eerste verkennend onderzoek plaatsvinden naar mogelijke segregatietendensen in de stad. Daarbij wordt gekeken naar inkomen, etniciteit, kwetsbare personen en/of probleemgezinnen. In het onderzoek wordt gekeken naar de rol en invloed van de partijen die een rol spelen.

### *Woonruimteverdeling*

Sinds 1 januari 2004 is er in de gemeente Groningen een nieuw woonruimte-verdelingsstelsel van kracht, die tevens onderdeel is van het tussen de gemeente en de corporaties gesloten 'Lokaal Akkoord. Doelstellingen van het nieuwe stelsel zijn onder meer:

- vergroten van de transparantie van de woningmarkt voor de woningzoekende;
- vergroten van de keuzemogelijkheden voor de klant;
- via het meetellen van woonduur het bevorderen van de doorstroming en klantenbinding;
- verkleinen van de wachttijd voor de woningzoekende;
- verbeteren van de informatievoorziening (onder meer via internet);
- het vergroten van de klantgerichtheid.

Er is bij invoering gesteld dat het nieuwe stelsel ook zijn positieve uitwerking heeft op de binnen de volkshuisvesting meest kwetsbare (groepen van) personen en andere woningurgente. De werking van het nieuwe stelsel wordt goed gevolgd. Elk half jaar wordt er door de beleidsgroep woonruimteverdeling een rapportage gemaakt over hoe de woningen worden verdeeld. Het invoeren van een woonruimteverdeelsysteem geeft aan dat (huur)woningen een schaars goed zijn. Dit blijkt ook wel uit de evaluaties. Wel is te zien dat er behoorlijke verschillen zitten tussen wijken en soorten woningen. In het eerste halfjaar van 2006 zijn er meer woningen verhuurd dan in de voorgaande halfjaren. Duidelijk is te zien dat daarmee meteen wat meer ontspanning op de woningmarkt ontstaat. Regulier woningzoekenden die via de media aan een woning komen hebben gemiddeld 66 punten nodig terwijl dit puntenaantal in 2005 nog 76 bedraagt. De gemiddelde wachttijd, van alle doelgroepen, is ook afgenomen, van 34 naar 32 maanden: een positieve ontwikkeling. Met het oog op de toenemende bouwproductie de komende jaren verwachten we dat de druk in toenemende mate minder zal worden.

Om de woonruimte nog beter te verdelen kiezen we ook voor een andere systematiek voor de zoekende urgent. Nu eindigt een urgent altijd boven een regulier woning-zoekende (en onder een wijkvernieuwingsurgent). In de nieuwe systematiek krijgt de urgent extra punten. Hiermee heeft hij een goede kans om snel een woning te vinden, maar eindigt hij niet altijd per definitie bovenaan. Zoals hierboven al aangegeven wordt er elk half jaar een rapportage over de de aanpak en de effecten van de woonruimteverdeling opgesteld (eerstvolgende rapportage na zomer 2007). Dit gebeurt onder regie van de beleidsgroep woonruimteverdeling, die in het kader van het Lokaal Akkoord is ingesteld. In deze rapportage zal ook expliciet de nieuwe urgentie-systematiek worden gemonitord. Indien noodzakelijk, wordt het aantal punten dat urgenten extra toebedeeld krijgt bijgesteld. In het raadsvoorstel over de aanpassing van de urgentiesystematiek is de bijstelling van de punten een verantwoordelijkheid van het college van B&W.

Begin 2006 is een onderzoek afgerond naar de tevredenheid over het nieuwe stelsel. Uit dit onderzoek, uitgevoerd door een onafhankelijk bureau, komt in grote lijnen naar voren dat het nieuwe stelsel goed bevalt. Een groot deel van de klanten weet zijn weg er goed in te vinden en een merendeel (97%) maakt gebruik van internet. De verwachting was dat vooral de ouderen problemen zouden ondervinden met internet, maar dit blijkt erg mee te vallen. Desondanks hebben de corporaties halverwege 2006 extra hulpkantjes ingesteld voor mensen die graag wat hulp willen bij het zoeken naar een woning. Eerste signalen geven aan dat er niet veel gebruik wordt gemaakt van deze hulpkantjes. Overigens zijn de diverse rapportages over woonruimteverdeling te vinden op [www.woonruimteverdelinggroningen.nl](http://www.woonruimteverdelinggroningen.nl)

### *Zorgen voor Morgen*

Zorgen voor Morgen is de verzameltitel van het gemeentelijk beleid gericht op welzijn, wonen en zorg voor ouderen. Zorgen voor Morgen is in 2004 begonnen met een onderzoek naar de toekomstige huisvestingswensen en behoeften van ouderen. Een belangrijke conclusie van het eerste deel van Zorgen voor Morgen was dat er veel meer behoefte zal komen aan zelfstandige woningen in plaats van wonen in verzorgingshuizen. Aansluitend op Zorgen voor Morgen 1 is in 2006 onderzoek gedaan naar de welzijnsvoorzieningen voor ouderen. De conclusie van het tweede deel van Zorgen voor Morgen was dat er al veel goede voorzieningen zijn, maar dat ze veel beter op elkaar afgestemd zouden moeten worden. In januari 2006 zijn de conclusies van Zorgen voor Morgen 2 met zo'n zestig betrokkenen besproken tijdens een bijeen-



# ZORGEN voor MORGEN



komst op het stadhuis. Als uitgangspunt is toen gekozen voor het ontwikkelen van een samenhangend aanbod welzijn-, wonen en zorg op het niveau waarop mensen betrokken zijn: niet de stad als geheel, maar de wijk.

Zorgen voor Morgen richt zich dus op drie belangrijke zaken:

- 1) zorgen voor voldoende geschikte ouderenwoningen;
- 2) het beter afstemmen van de welzijnsvoorzieningen voor ouderen;
- 3) realiseren van een samenhangend aanbod aan voorzieningen op wijkniveau.

Zowel de aanpassing van de woningvoorraad als sociale voorzieningen in de wijken zijn speerpunten van zowel het Lokaal Akkoord als van Zorgen voor Morgen. Daarom is Zorgen voor Morgen ook nadrukkelijk een onderdeel van het Lokaal Akkoord, zowel het fysieke als sociaal.

## Gemeente, zorginstellingen en corporaties eensgezind

Het onderzoek Zorgen voor Morgen 1 heeft duidelijk gemaakt dat er in de toekomst minder vraag zal zijn naar wonen in verzorgingshuizen. Dit heeft te maken met de wensen van ouderen zelf en ook met veranderingen in regelgeving en financiering. Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, maar als het nodig is moeten ze een beroep kunnen doen op zorg. Uit het onderzoek blijkt dat er naar verwachting vooral een vraag zal ontstaan naar woningen waar goede zorg kan worden verleend, dicht bij voorzieningen, ook wel beschermd en/of verzorgd wonen genoemd. De stad Groningen staat voor de opgave om de komende jaren de helft van de ongeveer 1.900 plaatsen in de verzorgingshuizen om te zetten in vormen van verzorgd en/of beschermd wonen. Op 19 januari jl. hebben de zorginstellingen en de corporaties in onze gemeente op een stedelijke conferentie aangegeven dat ze deze doelstelling onderschrijven en ermee aan de slag willen gaan.

De zorginstellingen stellen als voorwaarde dat de afbouw eerlijk verdeeld wordt. Voor een verzorgingshuis is het een (financieel) probleem als er een overschot aan verzorgplaatsen ontstaat. Zo maar plaatsen afstoten kan dus niet. Het moet geleidelijk, waarbij voor de leegkomende plaatsen mogelijk ook nieuwe bestemmingen gevonden kunnen worden. Bijvoorbeeld door de verpleeghuisfunctie uit te breiden, of door ze aan andere doelgroepen aan te bieden. Uiteraard moeten er voldoende woningen tegenover staan waar intensieve zorg kan worden verleend!

## Zorg(ver)band

Momenteel worden de principeafspraken onder regie van de gemeente en het zorgkantoor uitgewerkt in een concreet meerjarenprogramma. Ook het College Bouw (voor de zorgsector) is hierbij betrokken. Naar verwachting zullen alle betrokken partijen (zorginstellingen, welzijnsinstellingen en corporaties) in het begin van 2007 de overeenkomst met de titel *Zorg(ver)band* officieel ondertekenen.

## Sociale maatregelen

Een belangrijke conclusie van Zorgen voor Morgen 2 was dat er te weinig samenhang en afstemming is tussen het op zichzelf voldoende rijke aanbod aan welzijn en zorg voor ouderen. Hierdoor zijn de kwaliteit en het rendement van het welzijns- en zorgaanbod (veel) minder dan zou kunnen. Samenwerken en afstemmen gebeurt niet vanzelf, maar vraagt actieve bemoeienis. Daarom is besloten om ketenfunctionarissen aan te stellen. Bij ketensamenwerking staat de cliënt centraal: zijn of haar behoefte aan ondersteuning bij het zelfstandig en actief functioneren. Goede afstemming en samenwerking leiden tot betere dienstverlening en efficiënter werken. In het licht van het snel groeiend aantal ouderen is dat nadrukkelijk van belang. De ketenondersteuners gaan werken vanuit de nieuw te ontwikkelen steun- en informatiepunten in de wijken (STIP). De eerste twee komen in Vinkhuizen en Corpus den Hoorn. Deze fungeren als pilot. Het ontwikkelen van een STIP is één van de taken van de ketenondersteuner, die daarnaast aan de slag gaat met het versterken van het welzijns- en zorgnetwerk in de wijk en het ondersteunen van mantelzorgers. Het STIP wordt zodoende een gemeenschappelijke front-office voor de in de wijk aanwezige instanties en voorzieningen (back-office). Het STIP Vinkhuizen gaat draaien met vrijwilligers, in Corpus met professionals. Door te gaan werken met twee verschillende constructies, kunnen we straks op basis van praktijkervaringen beoordelen wat het beste werkt. Over het vervolg van de STIP's wordt besloten na een evaluatie.

### Studentenhuisvesting

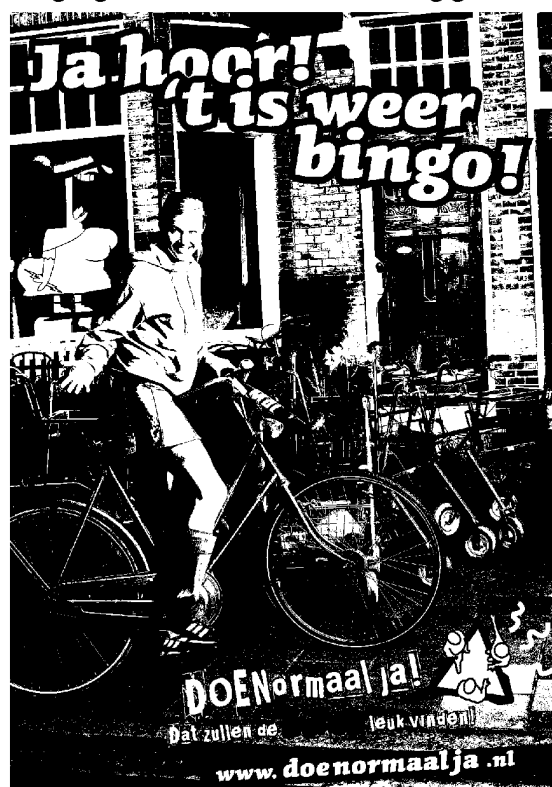
Begin 2005 is de nota "Studentenhuisvesting nu en straks. Het vervolg" vastgesteld. Belangrijkste consequenties van deze nota zijn het loslaten van de normen voor de wijken, legaliseren van kamerverhuurpanden en fors inzetten op flankerend beleid. Recente ontwikkelingen maakten herziening van de opgave nodig. Allereerst wordt verwacht dat de vraag naar studentenhuisvesting veel sterker zal stijgen dan eerder werd verondersteld. Het gaat dan vooral om studenten uit het buitenland die een aantal jaren in Groningen zullen studeren. Daarnaast loopt de huidige prognose tot 2010. In het nieuwe Lokaal Akkoord worden pres-  
tatieafspraken tussen gemeente en corporaties vastgelegd tot 2014. Daarom willen we de doelstellingen in het kader van studentenhuisvesting ook naar dat jaar doorvertalen. In dit trendrapport zijn de nieuwe prognoses opgenomen, die als leidraad dienen voor de doelstellingen van ons beleid in het kader van de studen-

		Huidig	2010	2014	ten- huis- ves- ting. Aan de Rijks- uni- versi- teit (RUG)
Studenten	Nederland	39530	45689	46838	
	Buitenland	3499	5299	7856	
	Totaal	43029	50988	54694	
Kamervraag	Reguliere markt (nederlands + buitenlands)	23029	28596	30528	
	Housing Office (buitenlands 1 <sup>e</sup> jaar)	1042	1765	2989	
Aanbod	Groei reguliere markt	x	25995	25995	
	Groei Housing Office	x	1748	1748	
Opgave	Reguliere markt	x	2601	4533	
	Housing Office	x	17	1241	

en de Hanzehogeschool (HG) studeerden in het studiejaar 2005-2006 ruim 43 duizend studenten. Niet alle studenten wonen ook in de stad. Het aandeel studenten dat in de stad Groningen woont, neemt de laatste jaren gestaag af. Gemiddeld is het net iets meer dan helft. Studenten van de RUG wonen overigens vaker in de stad dan studenten aan de HG. Het aandeel van de studenten dat daadwerkelijk in de stad woont, is gebruikt om de toekomstige vraag naar kamers te berekenen. De verwachte grote groei van het aantal studenten komt voornamelijk voor rekening van de forse internationaliseringambitie 5.500 buitenlandse studenten in 2014 tegen 1.900 in 2005 (bijna 3 keer zo veel!). Ten opzichte van de vorige prognoses is er een nadrukkelijke scheiding aangebracht tussen buitenlandse studenten en Nederlandse studenten. Dit is expliciet verwerkt in de vraag naar kamers. Buitenlandse studenten die korter dan één jaar in Groningen verblijven worden zoveel mogelijk via het Housing Office bediend.

Het aanbod studentenkamers kan toenemen door extra aanbod in de nieuwbouw, toename van kamerverhuurpanden en tijdelijke bewoning van leegstaande panden. Verder is en blijft het van belang dat er voldoende 'gewone' woningen worden gebouwd. Hierdoor komt de doorstroming weer beter op gang. Dit blijkt ook uit landelijk onderzoek dat in opdracht van het ministerie van VROM is uitgevoerd. De toekomstige effecten van de doorstroming zijn echter moeilijk te becijferen en zijn daarom niet meegenomen in de cijfers. Jaarlijks wordt de voortgang van de studentenhuisvesting gemeten.

In de nieuwe opgave tot eenheden en tot en met De nieuwe opgave is fors, Allereerst verwachten we gehele woningmarkt de dan de afgelopen jaren III, Kop van Oost, meer nieuwbouwprojecten in ontwikkeling dan nu in opgenomen. In dit geen concrete aantallen en maar deze projecten staan het kameraanbod. Tot slot kamer in niet-kamerverhuurpanden kamers). De ontwikkeling zelfstandige woningen jongerenhuishouding laat stevige groei zien. Niet



2010 zijn 2.618 extra 2014 5.774 extra eenheden. maar behoeft nuancering. dat de doorstroming in de komende jaren beter zal zijn door projecten als De Held Meerstad. Ten tweede zijn er voor de doelgroep studenten de berekeningen zijn stadium kunnen hieraan nog jaartallen worden gekoppeld, op termijn voor een groei van vinden studenten ook een vergunningplichtige (kleiner dan 3 personen en 4 van niet-vergunningplichtige met daarin een de afgelopen jaren een precies duidelijk is in

hoeverre deze jongerenhuishoudens studenten betreffen, maar we gaan er vanuit dat een groot deel hiervan door studenten wordt bewoond. Betekent wel dat er een stevige opgave blijft staan waar we met de betrokken partijen de komende jaren mee aan de slag gaan. Gezien hetgeen al ontwikkeld is en gaat worden, zijn we positief over het halen van deze opgave.

Op papier laten de cijfers voor komend studiejaar een tekort van een honderdtal kamers zien. Hierbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat de huidige krapte op de kamermarkt voor een groot deel ook een kwalitatief probleem is. Bij corporatie In is het totaal aantal weigeringen 37,8% van het totaal aantal aanbiedingen (2005). Het gaat hierbij om kamers waar studenten zelf op hebben gereageerd via internet. Dit duidt waarschijnlijk op een kwalitatief tekort. De praktijk leert dat al in december bij In de eerste kamers al weer meerdere malen aan studenten aangeboden moeten worden. De overtuiging is en blijft dan ook dat we in Groningen voornamelijk met een kwalitatief tekort hebben te maken en dat er voldoende in gang is gezet om komend jaar geen grote kwantitatieve problemen te verwachten.

Voor de huisvesting van buitenlandse studenten die korter dan 1 jaar in Groningen studeren, maken de onderwijsinstellingen capaciteitsafspraken met het Housing Office. Buitenlandse studenten die langer dan 1 jaar in Groningen verblijven, moeten hun weg zoeken op de reguliere kamermarkt. Om de internationaliseringambitie van de RUG qua huisvesting in goede banen te leiden, is een werkgroep *Huisvesting Buitenlandse Studenten* geformeerd. Deze heeft als doel om bij aanvang van elk studiejaar voldoende en passende huisvesting voor buitenlandse studenten en gasten beschikbaar te hebben. Uiteindelijk is het doel om in 2010 voldoende huisvesting beschikbaar te hebben voor circa 3.300 studenten.

De ambitieverhoging is voor een belangrijk deel gebaseerd op een verwachte groei van buitenlandse studenten. Vrijwel alle Nederlandse universiteiten en hogescholen hebben een dergelijke ambitie geformuleerd. We ondersteunen de ambitie van de Groningse onderwijsinstellingen nadrukkelijk. Het is niet voor niets een van de belangrijke doelstellingen van het Akkoord van Groningen. Maar we zijn natuurlijk niet zeker van het halen van deze ambitie. Daarom willen we wel inzetten op flexibiliteit in de indeling van de betreffende panden. Op deze manier kunnen we bij eventueel tegenvallende studentenaantallen de complexen voor andere doelgroepen bestemmen.

#### *Wonen boven Winkels*

Omdat u onlangs separaat bent geïnformeerd over dit project ('tussentijdse evaluatie NV Wonen boven Winkels Groningen'); daarom hier een korte samenvatting.

Doelstelling van de NV is volgens het raadsbesluit: realiseren van 200 woon-eenheden in 10 jaar dat neerkomt op 20 eenheden (=10 onzelfstandige kamers, 6 zelfstandige eenheden en 4 appartementen) per jaar. Daarnaast realisatie van gewenste commerciële m2 via EZ-bijdragen. Er worden vanuit Economische Zaken strategisch middelen ingezet om gewenste en verantwoorde investeringen in WbW-verband uit te lokken, niet alleen in de binnenstad maar ook in Goln Raand. Actiegebieden zijn in eerste instantie de Museumroute (A-kerkhof), Gelkingestraat en Goln Raand (Nieuwe Ebbingestraat/ Ged.Boterdiep). Tevens is er de wens van de raad de actiegebieden uit te breiden.

Binnen de hierboven genoemde 'actiegebieden' zijn inmiddels drie projecten begonnen, waarbij de twee aan het A-kerkhof nagenoeg zijn voltooid.

- A-kerkhof 12
- A-kerkhof 10
- Gelkingestraat 46/48 en Donkersgang 3

Opsomming van het bezit van de NV en de aard van de projecten.

5 commerciële ruimtes

24 nieuwe wooneenheden, waaronder 8 hoogwaardige appartementen

7 ateliers

1 invalidentoilet

renovatie en update van 8 bestaande onzelfstandige eenheden.

De aangekochte panden laten zien, dat het *algemeen belang* wordt gediend en dat het projecten zijn waar meerdere disciplines bij betrokken zijn.

#### *Particuliere voorraad*

Het beleid inzake de particuliere woningverbetering is in 2000 vastgesteld in de Nota 'Voorbij de Particuliere Woningverbetering (VPW)'. Daarin is aangegeven dat er geen grote verbeterprojecten (met subsidies van de overheid) zullen worden opgezet. Na de nulmeting 2004 is het beleid nu vooral gericht op "investeringen uitlokken door het onderhoudsbesef van eigenaren te vergroten". Dit betekent onder andere dat de kosten van het onderhoud voor rekening van de eigenaar komen. Gemeentelijke middelen worden steeds minder besteed aan objectsubsidies en steeds meer aan processubsidiëring.

Het budget voor verbetering van particuliere woningen (dat nu 'ISV Particuliere Woningverbetering' heet) is aanzienlijk gereduceerd, voor het jaar 2004 was dat nog €.226.890.= Vanuit het ISV II zijn voornamelijk geen nieuwe budgetten voor verbetering van particuliere woningen toegekend, in 2005 en 2006 wordt gewerkt met wat resteert van het oude ISV I en worden de middelen ingezet in de lopende verbeterprojecten. Belangrijke particuliere woningverbeteringprojecten van de afgelopen jaren zijn in de afrondende fase, momenteel zijn dat het Bernouilliplein en de Oppenheimbuurt.

#### Bouwkundige kwaliteit particuliere woningvoorraad

Begin 2004 is een a-selecte steekproef gehouden (nulmeting) naar de bouwkundige kwaliteit van de stedelijke particuliere voorraad. De uitkomsten van de aselecte steekproef bevestigen het huidige beleid inzake de onderhoudstoestand van de particuliere woningvoorraad. Aangezien uit dit onderzoek blijkt dat 97% van de oude particuliere voorraad van redelijke tot goede kwaliteit is, slagen de meeste eigenaren erin om de onderhoudstoestand op peil te houden. Wel blijft de gemeente zich wel richten op het vergroten van het onderhoudsbesef en de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar.

In de Oppenheimstraat (verbeterproject Oppenheimbuurt) zijn in 2005 twee coöperaties opgericht, nl. bij twee woonblokken aan weerszijden van de straat. Bij het opzetten van coöperaties blijken onderlinge afstemming, vertrouwen en communicatie moeizame componenten te zijn om tot gezamenlijk actie te komen. Hiervoor is vaak veel tijd en overredingskracht nodig. De uit te voeren verbeteringen in 2006 zijn kleinschaliger in vergelijking met de Diephuisstraat, echter bij fundamentele gebreken zoals betonrot is een gezamenlijke aanpak bij uitstek de beste methode. In een aantal straten is het 'oude' instrument van (en het dreigen met) aanschrijvingen toegepast, nl. in de Heymanslaan, Landstraat, Tellegenstraat. Hier zijn ruim honderd woningen *aangeschreven*. Bij de afronding van dit aanschrijvingstraject in 2006, is gebleken dat nagenoeg alle aangeschreven bewoners besloten hebben om zelf de noodzakelijke verbeteringen aan te brengen en het niet op een financiële en juridische procedure te laten aankomen.

Om het onderhoudsbesef te vergroten hebben wij in de afgelopen jaren, mede ter ondersteuning van het verbeterproject Oppenheimbuurt, het HuisRaadproject met haar eigen internetsite aangeboden. In het afgelopen jaar is geconstateerd dat, met het evalueren van het project Oppenheimbuurt ook de opzet en het functioneren van de internet site en het project Huisraad dienen te worden meegenomen.

#### VvE – Vereniging van Eigenaren

Hoewel de bekendheid met het fenomeen 'VvE' steeds groter wordt neemt dat niet weg dat veel kleine VvE's nog 'slapende' zijn en niet aan onderhoud van de woningen toekomen.

Om deze situatie te verbeteren is in maart 2005 is nieuwe (landelijke) Wet- en Regelgeving op het gebied van het appartementsrecht van kracht geworden. Belangrijke veranderingen zijn onder meer dat VvE's verplicht zijn om per 01-05-2008 een onderhoudsfonds te hebben ingesteld. Bovendien moet de notaris de financiële situatie van het onderhoudsfonds bij de verkoop van een appartement controleren. Veel appartementseigenaren zijn niet op de hoogte van deze wettelijke verplichting.

Via de bestaande subsidiemogelijkheden en voorlichting blijven wij proberen deze slapende VvE's te wekken, zodat besluitvorming over uit te voeren onderhoud aan de woningen plaatsvindt. Naast slapende VvE's blijven startende VvE's punt van aandacht, zeker in de tijd dat corporaties of particuliere verhuurders (gedeelten van) hun bezit verkopen. Op dat moment komen veelal starters op de koopwoningmarkt die mogelijk nog onbekend zijn met de taken van een VvE en de bijbehorende gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het onderhoud van het gebouw. Ook de situatie met veel kleine VvE's in de oudere voorraad ver-

dient aandacht, vooral gericht op voorlichting, activering en ondersteuning. Binnenkort (begin 2007) komen we met een aparte notitie over dit onderwerp.

#### Groningen in't zonnetje

Energiebesparing in de bestaande voorraad is nog steeds een belangrijk thema. Veel woningen in de bestaande particuliere voorraad hebben een veel hoger verbruik dan het landelijk- of stedelijk gemiddelde, laat staan als ze vergeleken worden met de huidige nieuwbouwwoningen. De beslissing om energiebesparingsmaatregelen te treffen is voor veel eigenaar-bewoners vaak een moeizame stap. Hierbij spelen verschillende 'drempels' een rol, zoals financiering, 'rompslomp', onzekerheid over 't rendement van kosten, etc. In het voorjaar van 2005 is een pilotproject gestart, onder de naam 'Lewenborg in't Zonnetje'. Het doel is om particuliere eigenaren te activeren, goed te informeren en te ondersteunen om te komen tot het uitvoeren van energie besparingsmaatregelen. Het project is een van de activiteiten opgezet vanuit het EnergieConvenant Groningen en valt tevens onder de uitvoeringsmaatregelen van het Klimaatplan van de Gemeente Groningen.

Na Lewenborg is het project verbreed en is de naam gewijzigd in 'Groningen in't Zonnetje'. In het gehele jaar 2005 en het voorjaar van 2006 zijn ook andere wijken in het kader van deze 'pilot' benaderd, zoals: Schildersbuurt, Badstraten, Ruischerbug, Coendersborg, de Wijert, Ulgersmaborg Beijum. De resultaten worden eind 2006 geëvalueerd.

#### *Woningmarkt antenne*

Om inzicht te krijgen in trends en ontwikkelingen op de woningmarkt, maar ook om de voortgang te meten op beleidsdoelen en prestatieafspraken, is een goede informatievoorziening onontbeerlijk. In dat kader heeft de afdeling Wonen & Monumenten van de dienst RO/EZ een Woningmarktmonitor voor Groningen ontwikkeld: de WMG. Doelstelling van de WMG is het volgen van het functioneren van de lokale woningmarkt. De WMG is zo een spiegel voor het gevoerde beleid en een antenne voor nieuwe ontwikkelingen. In het Jaarbericht WMG worden de belangrijkste trends op een rijtje gezet. Begin 2007 zal het nieuwe jaarbericht worden gepresenteerd. De gegevens uit deze monitor zijn leidend in de besprekingen met corporaties en onderwijsinstellingen. In het GemMa-overleg wordt periodiek informatie met de makelaars uitgewisseld die op de Groninger woningmarkt actief zijn.

#### **4. Tot slot**

*Er is voldoende bouwcapaciteit, maar het aantal nieuwbouwwoningen valt de afgelopen jaren tegen. De mogelijkheden om te kijken of we de woningbouwproductie op kunnen schroeven, bespreken we in de notitie Sturen op snelheid. De tegenvallende nieuwbouw heeft onder andere gevolgen voor starters op de koopmarkt.*

*Het project Zorgen voor Morgen staat goed op de rails en wordt verankerd in het nieuwe Lokaal Akkoord. De doelgroep studenten lijkt in Groningen steeds goed aan de bak te komen.*