

Uitgebreide informatie over de regionale woningbouwprogrammering

De Regio Groningen-Assen gaat het woningbouwprogramma beperken en sterker inzetten op kwaliteit. Hiertoe heeft de stuurgroep besloten in haar vergadering van 24 februari. Aanleiding hiervoor is de economische recessie en de slecht functionerende woningmarkt. De regio wil met het beperken en versterken van het woningbouwprogramma nieuwe risico's voorkomen, de aanwezige woningvraag zo goed mogelijk bedienen en de regionale woningmarkt stimuleren. De regionale samenwerking toont hiermee ook in moeilijke tijden daadkracht. De uitwerking van de gemaakte afspraken worden ter besluitvorming voorgelegd aan de raden en Staten van de deelnemers van Regio Groningen-Assen.

Beperken van het woningbouwprogramma

In 2008 is de jaarproductie van het aantal te bouwen woningen in de regio teruggebracht van 3600 naar 2900 op basis van woningbehoefteramingen. Uit de monitor, die ieder kwartaal de belangrijkste woningbouw- en woningmarkt-gegevens in beeld brengt, blijkt dat deze jaarproductie van 2900 woningen de afgelopen drie jaren niet is gehaald. Belangrijkste oorzaken: de economische recessie en een slecht functionerende woningmarkt door onder andere financieringsproblemen bij kopers, dalende prijzen van bestaande woningen en gebrek aan doorstroming.

Maatregelen en gevolgen

Omdat er geen zicht is op directe verbetering van deze situatie, wil de regio voorbereid zijn op een scenario van 1000 - 1500 woningen per jaar. Voor Groningen en Assen is een 1500-scenario reëel. Voor Haren en Tynaarlo is het 1500-scenario gekoppeld aan de vraag naar excellente groen-stedelijke woonmilieus voor respectievelijk Haren/Haren-Noord en Eelderwolde (Ter Borch) Eelde/Paterswolde. Voor Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn is een 1000-scenario reëel (zie bijlage voor de verdere uitwerking per gemeente). Dit betekent dat een aantal woningbouwlocaties, geheel of gedeeltelijk, pas na 2030 ontwikkeld kan worden. Een aantal gemeenten heeft zelf al woningaantallen in plannen teruggebracht en ook fors afgeboekt (Meerstad is hier een voorbeeld van).

Locaties na 2030

De stuurgroep heeft besloten dat voor locaties die pas na 2030 ontwikkeld kunnen worden geen acties of investeringen worden ondernomen. Ten aanzien van projecten die gedeeltelijk over de grens van 2030 vallen, heeft de stuurgroep besloten dat sprake moet zijn van een scherpe fasering en een geleidelijke groei, zodat iedere stap met kwaliteit kan worden afgerond en grote meerjarige investeringen en risico's worden beperkt. De gemeenten passen hun plannen hierop aan. In opdracht van de stuurgroep wordt een verkennend onderzoek uitgevoerd naar mogelijke alternatieve verdien capaciteit van woningbouwlocaties die voorlopig of helemaal niet tot ontwikkeling zullen komen.

Scenario is hulpmiddel

Scenario's worden gebruikt als hulpmiddel om voorbereid te zijn op een slechte woningmarkt en door de planning en ontwikkeling van woningbouw hierop aan te passen kunnen nieuwe risico's voorkomen worden. Wanneer uit de monitor blijkt dat er sprake is van marktherstel

kan na instemming op regionaal niveau worden overgegaan tot een hoger scenario voor marktherstel.

Schragende kernen

Ook wordt de regionale woningbouwtaakstelling van de schragende kernen (Leek/Roden en Hoogzand-Sappemeer) fors verminderd. In 2004 is bij de actualisatie van de regiovisie voor de kernen Leek/Roden en Hoogezand-Sappemeer een schragende functie opgenomen in de verstedelijkingsopgave van de regio (bundeling van wonen en werken op de T-structuur, gevormd door de A7 en de A28). De schragende functie is een aanvulling op en versterking van de centrumpositie van de stad Groningen. Voor de woningbouw betekende dit dat de betrokken kernen in 2004 een forse regionale taakstelling hebben gekregen, substantieel meer dan alleen voor de eigen behoefte noodzakelijk is. Vanwege de eerder genoemde economische recessie en de slecht functionerende woningmarkt is een bijstelling van deze regionale taakstelling noodzakelijk; voor Hoogezand betekent dit dat 3000 woningen in De Groene Compagnie worden geschrapt en voor Leek/Roden zo'n 3400 woningen. Omdat de drie betreffende gemeenten al wel kosten hebben gemaakt en de bovengenoemde vermindering van de woningbouw een forse bijdrage levert aan het terugbrengen van het overaanbod aan woningcapaciteit (met meer kansen voor de resterende locaties bij marktherstel) vindt er vanuit de regio compensatie plaats in de vorm van plankosten en investeringen.

Kwalitatief versterken van het woningbouwprogramma

Het is van groot belang dat er voldoende balans is in het aanbod; huur-koop, binnenstedelijk/dorps of uitbreiding. Niet alleen vanuit financieel oogpunt maar ook vanwege het verminderen van druk op het landschap, de samenhang met bereikbaarheid, het versterken van binnenstedelijke/dorpse functies en het vergroten van de invloed van de woonconsument.

Om die reden heeft de stuurgroep besloten:

- nader uit te werken hoe binnendorps en binnenstedelijk bouwen gestimuleerd kan worden;
- tot verruiming van de mogelijkheden om met behulp van investeringen vanuit bereikbaarheid en landschap een kwaliteitsimpuls te geven aan woningbouwlocaties;
- voorstellen te gaan uitwerken voor fondsvorming ten behoeve van de voorfinanciering van plankosten en (bouw)financiering van CPO-initiatieven en garantstelling voor duurzaamheidsmaatregelen in de bestaande bouw. Ook wordt bekeken of de regio een rol kan spelen ten aanzien van startersleningen.

Assen

1. Voor Assen luidt het voorstel van een 1500-scenario uit te gaan.
2. Havenkade kan in principe direct starten. Het is een ontwikkeling van regionaal belang die niet concurrerend is met de uitleglocaties. Wel is het van groot belang rekening te houden met een mogelijk slechts gedeeltelijke ontwikkeling. Een start op kleine schaal is noodzakelijk om risico's te beperken.
3. Zelfs bij een 2900-scenario komt Messchenveld ruim na 2030 in ontwikkeling en zou daarom van de lijst moeten worden afgevoerd.
4. Kloosterveen III komt, afhankelijk van de ontwikkeling van Havenkade, over de scenario-grens. De financiering van de binnenstedelijke opgave is afhankelijk van de ontwikkeling van deze uitleglocatie.

Bedum

1. Voor Bedum is het voorstel van een 1000 woningen scenario uit te gaan.
2. Daarmee valt Folkerda volledig buiten de planningshorizon.
3. In het 1000 woningen scenario valt Ter Laan niet volledig binnen deze grens. Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met een gefaseerde aanpak.

Groningen

1. Voor Groningen wordt als minimum rekening gehouden met een 1500 woningenscenario.
2. De grens wordt sterk beïnvloed doordat sprake is van een grote hoeveelheid studentenwoningen. Er is besloten deze studentenwoningen niet mee te nemen in de regionale verdeling.
3. Er is een grote hoeveelheid binnenstedelijke projecten die zeker niet allemaal binnen de gegeven periode / het 1500-scenario zullen doorgaan. Al deze projecten hebben een zekere slagingskans. Dit betekent dat Groningen een aantal binnenstedelijke projecten in de lijst heeft, waarbij steeds sprake is van uitwisselbaarheid met andere binnenstedelijke projecten.
4. Er is een substantiële invloed van de onzekerheid omtrent de Held op de lijst, die plannen lastig maakt..
5. Meerstad valt in deze benadering voor een groot deel buiten de planningshorizon en vraagt om een financieel en planmatig gefaseerde aanpak waarbij het mogelijk is eerder te stoppen. Inmiddels is door de gemeenten Groningen en Slochteren en de provincie Groningen besloten tot een herziene planning (met een verminderd aantal woningen) die past binnen het scenario van 1500.

Haren

1. Voor Haren is ruimte voor een 1500-scenario waarbij de ruimte boven de 1000 gerelateerd moet zijn aan de vraag naar excellente groenstedelijke woonmilieus in Haren / Haren-Noord.
2. Locatie Biologisch Centrum / Hortus wordt pas na 2020 ontwikkeld met onderscheidende woonkwaliteiten.

Hoogezand Sappemeer

1. Voor Hoogezand-Sappemeer wordt uitgegaan van een 1000 woningen scenario.
2. Consequentie is dat de Groene Compagnie van de lijst valt waardoor Molenwaard weer opschuift.
3. Molenwaard vraagt om een gefaseerde aanpak. Het is echter geen gemeentelocatie.

4. Er ligt vooral een financieel risico in het centrum, met name door de omvang van de specifieke programma's die daar gepland zijn. Dit vraagt om heroverweging.

Leek

1. Voor Leek wordt uitgegaan van een 1000 woningen scenario.
2. Bij het 1000 woningen scenario valt de uitbreidingslocatie Tolbertervaart geheel buiten de planningshorizon.
3. Oostwold en Zevenhuizen vallen gedeeltelijk buiten de planningshorizon en vragen daarmee om een gefaseerde aanpak en een plan dat er vanuit gaat dat mogelijk maar een (klein) deel van de projecten wordt gerealiseerd.
4. Ook Oostindie valt niet volledig in het 1000 woningen scenario. Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met een gefaseerd plan dat eerder kan worden afgerond.

Noordenveld

1. Voor Noordenveld wordt uitgegaan van een 1000 woningen scenario. Hierin zit relatief veel binnendorpse-ontwikkeling met vervangende nieuwbouw; dit betekent dat hier niet voetstoots de bruto-getallen kunnen worden aangehouden.
2. De mate van in ontwikkeling brengen van Nieuw Roden en Roden Zuid hangt daarmee af van de mate waarin de vervangende nieuwbouw gerealiseerd wordt.
3. Bitseveld valt volledig buiten het 1000 woningen scenario.

Slochteren

1. Voor Slochteren wordt uitgegaan van een 1000 woningen scenario (zonder Meerstad).

Ten Boer

1. Ook voor Ten Boer wordt uitgegaan van een 1000 woningen scenario. Hierin zit relatief veel binnendorpse-ontwikkeling met vervangende nieuwbouw; dit betekent dat hier niet voetstoots de bruto-getallen kunnen worden aangehouden.
2. Bij het 1000 woningen scenario valt een substantieel deel van Woldwijk buiten de planningshorizon.

Tynaarlo

1. Voor Tynaarlo is ruimte voor een 1500-scenario waarbij de ruimte boven de 1000 gerelateerd moet zijn aan de vraag naar excellente groenstedelijke woonmilieus in Eelderwolde (Ter Borch) en Eelde/Paterswolde.
2. Dit heeft consequenties voor De Bronnen omdat die deels in het 1500-scenario valt.

Winsum

1. Voor Winsum wordt uitgegaan van een 1000 woningen scenario.
2. Lombok zou als herstructureringsopgave een hogere prioriteit moeten krijgen.
2. Winsum Oost valt voor een deel buiten dit scenario. Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met een sterk gefaseerde aanpak

Zuidhorn

1. Voor Zuidhorn wordt eveneens uitgegaan van een 1000 woningen scenario.
2. Oostergast valt voor een deel buiten dit scenario. Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met een gefaseerde aanpak.