

Aan de colleges van Gedeputeerde Staten
van de provincies Drenthe en Groningen,
en aan de colleges van Burgemeester en
Wethouders van de gemeenten Assen,
Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-
Sappemeer, Leek, Noordenveld,
Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo, Winsum en
Zuidhorn

Groningen, 17 maart 2011

Behandeld door : Programmabureau Regio Groningen-Assen
Telefoonnummer : 050-3164289
Bijlage : Zie opsomming einde brief

Geacht college,

Hierbij wil ik u namens de stuurgroep Regio Groningen-Assen informeren over de stand van zaken rond de regionale woningbouwafstemming. In de afgelopen periode is er op basis van de vrijwillige samenwerking veel bereikt.

Begin 2008 heeft de stuurgroep de regionale woningbouwtaakstelling fors neerwaarts bijgesteld op basis van een woningbehoefteraming, opgesteld door het bureau ABF. Dit betekende dat de opnamecapaciteit voor de regio toen is teruggebracht van 3600 naar maximaal 2900 te bouwen woningen per jaar. Tegelijkertijd is toen afgesproken de regionale woningbouwafspraken in 2011 te herijken en is de ambitie neergelegd om meer accent te leggen op de kwalitatieve sturing van de woningbouw, in plaats van alleen te kijken naar de cijfermatige ontwikkeling.

In 2009 is vanwege de economische crisis een portefeuillehoudersoverleg wonen gevormd, met als opdracht de gevolgen van de crisis voor de regionale woningbouw in kaart te brengen. Later dat jaar concludeerden de portefeuillehouders dat onderlinge afstemming noodzakelijk was, met name voor de jaren vanaf 2012. Om deze afstemming goed te kunnen voorbereiden, werd de voor 2011 geplande herijking van de regionale woningbouwafspraken al in 2010 opgepakt, inclusief een actualisatie van zowel het demografisch perspectief voor de regio als de regionale woonwensen. De aanhoudende stagnatie in de woningmarkt maakte het verder wenselijk ook te kijken naar mogelijkheden om de markt weer in beweging te krijgen.

Om goed onderbouwde besluiten te kunnen nemen, is aan de RUG gevraagd te kijken naar het demografisch perspectief voor de regio. Ook zijn de woonwensen in de regio door bureau Companen in beeld gebracht. Volgens alle landelijke prognoses voor de regio Groningen-Assen - ook voor de langere termijn – wordt substantiële groei van het aantal woningen verwacht. Dit wordt vooral veroorzaakt door aanhoudende huishoudensgroei (tot 2020 gaat het om ca. 20.000 extra huishoudens). In een intensief traject heeft voorbereidend overleg plaatsgevonden, o.a. in clusters ter voorbereiding op behandeling in POW.

Vervolgens heeft de stuurgroep op 14 maart jl. afspraken gemaakt over de regionale woningbouwafstemming (zie pagina 4). Het belang van deze afspraken is tweeledig. In de eerste plaats gaat het om het voorkomen van nieuwe risico's in de vorm van mogelijke forse renteverliezen en niet rendabele voorinvesteringen in de woningbouw. Dit betekent dat heldere regionale keuzes (waar, wanneer en voor wie) en regionale afstemming absoluut noodzakelijk zijn. Uitgangspunt voor de stuurgroep hierbij is dat het om keuzes en afstemming gaat als ware de regio één gemeente. Het gaat er om gezamenlijk de aanwezige woningvraag zoveel mogelijk te faciliteren en derhalve ook de regionale woningmarkt te stimuleren. Onderlinge concurrentie tussen gemeenten kan ertoe leiden dat in de huidige stagnerende markt te ontwikkelen woningbouwlocaties moeizaam van de grond komen. Aan de andere kant gaat het er ook om gezamenlijk de aanwezige woningvraag zoveel mogelijk te faciliteren en derhalve ook de regionale woningmarkt te stimuleren.

Dit alles betekent dat de in 2008 vastgestelde opnamecapaciteit voor de lange termijn van belang blijft, maar wel in combinatie met het adequaat reageren op de huidige stagnerende markt. Daarom legt de stuurgroep voor de korte termijn het accent op het evenwichtig faseren van de woningbouw, het neutraliseren van concurrentie tussen locaties, het minimaliseren van risico's in combinatie met het benutten van marktkansen. Dit laatste houdt concreet in dat de productie wordt afgestemd op de markt en dat de marktontwikkeling nauwkeurig wordt gemonitord. Via de monitoring wordt inzichtelijk hoe de woningbouw zich ontwikkelt. Op voorhand worden scenario's opgesteld waarin de effecten bij verschillende ontwikkelingen en de sturingsmogelijkheden zichtbaar worden. Zo wordt de stuurgroep in staat gesteld tijdig de balans op te maken om indien nodig keuzes te kunnen maken ook voor de lange termijn. Juist in tijden van stagnatie is de regionale samenwerking een belangrijke voorwaarde in het uitzetten van een gezamenlijke koers.

Dat de belangen groot zijn moge blijken uit het feit dat een flink aantal gemeenten recent fors heeft afgeboekt op diverse woonlocaties in de regio, gekoppeld aan het faseren en in sommige gevallen schrappen van aantallen te bouwen woningen.

De stuurgroep houdt daarbij vast aan het uitgangspunt om samen te werken vanuit het gedachtegoed van de Regiovisie, i.c. wonen, werken en mobiliteit in onderlinge samenhang in de regio te concentreren op de zogenoemde T-structuur¹. Met deze integrale aanpak wordt gezorgd voor economische kansen, gekoppeld aan behoud en versterking van gebiedskwaliteit. Met de betrokken gemeenten kijkt de regio naar de te ontwikkelen locaties en stemt het Meerjareninvesteringsprogramma hierop af. Het gaat om een integrale inzet van met name het wonen, de bereikbaarheid en het landschap. Insteek is het bereiken van optimale kwaliteit voor deze locaties.

¹ De T-structuur wordt gevormd door de A7 vanaf Leek/Roden via Groningen naar Hoogezand-Sappemeer en de A28 van Assen naar Groningen. Assen en Groningen vormen de belangrijkste stedelijke concentraties, waarbij de kernen Hoogezand-Sappemeer en Leek/Roden een schragende functie hebben in de verstedelijkingsopgave van de regio.

Bijgaande "notitie afspraken woningbouwafstemming" vormt het kader waarbinnen de regionale woningbouwafstemming plaats zal vinden. Verdere uitwerking en concretisering van de afspraken gebeurt door het portefeuillehoudersoverleg wonen. Daarnaast verschijnt rond de zomer een regionale woonvisie. Die gaat een 'wonenbreed' beleidskader vormen, waarin de woningbouwafspraken worden ingebed en actueel gehouden. In de woonvisie zullen ook - scenariogewijs - de effecten van mogelijk langjarige stagnatie op de woningmarkt in beeld worden gebracht.

Het vervolgproces voorziet in een informatieve bijeenkomst over de afspraken met raads- en Statenleden op 29 maart a.s. in het provinciehuis van Drenthe. Bedoeling is om de afspraken in de stuurgroepvergadering van 18 april te ondertekenen in de vorm van een intentieverklaring.

Tenslotte verzoek ik u namens de stuurgroep uw raad of Staten nader te informeren over de inhoud van de woningbouwafspraken.

Met vriendelijke groet,



W.J. Moorlag,
Voorzitter van de stuurgroep Regio Groningen-Assen.

Bijlagen

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Notitie afspraken woningbouwafstemming | (vastgesteld door de stuurgroep) |
| 2. Afstemmingsoverzicht | (idem) |
| 3. Actieplan op hoofdlijnen | (idem) |
| 4. Notitie belangrijke beslismomenten in regioverband (ter kennisneming) | |
| 5. Notitie marktscenario | (idem) |
| 6. Notitie verevening of fonds | (idem) |

Afspraken

1. Deelnemers spreken af de woningbouwprogrammering kwantitatief en kwalitatief regionaal af te stemmen, met een gezamenlijke inzet op maximale productie en differentiatie van het regionale aanbod. Deelnemers gaan daarbij nauwgezet monitoren (gekoppeld aan de marktontwikkeling) om tijdig in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen.
2. De afspraken uit het afstemmingsoverzicht (zie bijlage 2) worden vastgelegd, uitgewerkt en uitgevoerd (wie, wat, wanneer). De resultaten worden periodiek besproken in het portefeuillehoudersoverleg Wonen.
3. Zolang er geen marktherstel is, worden er geen stappen ondernomen om de bouwcapaciteit in de regio te vergroten en de daaraan verbonden risico's te vergroten. Dit betekent dat voorinvesteringen alleen worden gedaan, nieuwe locaties (>25 woningen) alleen worden ontwikkeld en harde plancapaciteit alleen nog worden toegevoegd op basis van de SER-ladder systematiek, na regionaal overleg. Een goede definiëring en procesbeschrijving van deze onderdelen is daarbij noodzakelijk.
4. Er wordt z.s.m. een regionaal innovatieteam wonen ingesteld (met externe stakeholders en deskundigen), met als opdracht het realiseren van vernieuwende woonconcepten (niches, collectief opdrachtgeverschap etc.) en het delen/makelen van kennis. Nadrukkelijk wordt geadviseerd te vertrekken vanuit de woonconsument, gekoppeld aan een regionale marketing insteek (virtuele etalage/website). Opdracht is ook te komen tot innovatie van het bouwproces en financiering.
5. Elke gemeente gaat in overleg met de RGA na wat de mogelijkheden zijn van verdunning in de uitleglocaties en daaraan verbonden gevolgen voor de exploitatie. Het innovatieteam wonen kan hier een rol in spelen.
6. Bestaande middelen uit het Regiofonds (voorinvesteringen in het landschap/Regiopark) worden aangewend voor het optimaliseren van locaties, om te komen tot maximale regionale differentiatie van het aanbod en het verbeteren van afzetmogelijkheden. Rekening wordt gehouden met de brede inzet (pijlers) van plannen (wonen, werken, mobiliteit en landschap). De condities hiervoor moeten worden uitgewerkt aan de hand van een eerste verkenning van de urgente plannen (groeimodel). Het innovatieteam wonen kan hiervoor input leveren.
7. Met stakeholders en SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) verkennen en uitwerken van de mogelijkheden van het vormen van een gezamenlijk revolving fonds ter stimulering van de woningmarkt (startersleningen/garantstelling/verduurzaming).
8. Om tijdig te kunnen inspelen op marktherstel worden in de op te stellen Regionale Woonvisie scenario's ontwikkeld. Gedacht wordt aan twee scenario's. Bijvoorbeeld: één die uitgaat van het historische bouwvolume van circa 2.000 woningen (bruto) per jaar en één die uitgaat van een blijvend laag bouwvolume van 1.500 woningen (bruto) per jaar.
9. Gemeenten zetten zich in om zo mogelijk in de 1e helft van 2011 concrete afspraken te maken met corporaties over de lokale woningbouwproductie. De corporaties worden uitgenodigd om ook in regionaal verband af te stemmen.
10. Op regionaal niveau wordt met een afvaardiging van alle gemeenten of op clusterniveau regulier overleg met marktpartijen opgezet om te komen tot optimale afstemming van de regionale woningmarkt.