

Notitie REGIONALE WONINGBOUWPROGRAMMERING, uitwerking van de DB-aanbevelingen

Definitieve versie zoals vastgesteld door de stuurgroep van de regio op 24 februari 2012

1. Inleiding

Bestuurlijke urgentie!

Uit de nu beschikbare en per locatie uitgewerkte informatie blijkt een grote bestuurlijke urgentie om tot gezamenlijke regionale keuzes ten aanzien van de woningbouw te komen:

- Er is een groot (over)aanbod aan plancapaciteit;
- Er zijn bij de voorbereiding van woningbouwplannen veel voorinvesteringen gedaan, met daaraan verbonden financiële risico's;
- De komende jaren is het reëel om uit te gaan van een laag scenario voor marktherstel;
- Het realiseren van regionale kwaliteitsdoelen is ook (en misschien wel juist) in deze crisistijd van groot belang.
- Flexibiliteit en innovatie zijn noodzakelijk om de woningvraag te faciliteren.
- Diverse geldstromen zijn opgedroogd of gaan anders lopen.

De stuurgroep wordt geadviseerd daarom in het navolgende richtinggevende keuzes te maken. Deze keuzes zijn gericht op het komen tot evenwichtige op marktscenario's afgestemde fasering van de woningbouw, met inbegrip van het gezamenlijk neutraliseren van concurrentie tussen locaties, het minimaliseren van risico's en het benutten van marktkansen.

Er is sprake van een klassiek 'prisoners dilemma'; bij een individuele aanpak zullen enkele gemeenten meer succes hebben dan anderen, gezamenlijk worden echter grotere risico's gelopen. Het oplossen van dit dilemma ontstaat meestal als de 'prisoners' die offeren meer kunnen profiteren van het gezamenlijk voordeel. Vertaald naar de regio is dus sprake van een spagaat.

Deze spagaat is alleen in regionaal verband op te lossen door:

1. Kwantitatieve beperking - gezamenlijk en gelijktijdig het programma verkleinen
2. Kwalitatieve versterking - gezamenlijk focus leggen op een goede balans tussen uitleg en herontwikkeling, respectievelijk tussen koop en huur
3. En bedienen van de regionale kwaliteitspijlers - gezamenlijk nagaan waar deze veranderingen bijdragen aan regionale kwaliteitsdoelstellingen en daar regionaal beschikbare middelen voor aanwenden.

Er wordt voorgesteld uit te gaan van een scenario van marktherstel van 1000/1500 woningen per jaar, waarbij alle gemeenten op basis van de eigen opgegeven plannings beschikken over capaciteit voor de komende jaren. Lokale marktazet substantieel uitgaand boven dit scenario vereist instemming op regionaal niveau.

Uitgangspunt is en blijft bundeling van wonen, werken en mobiliteit op de T-structuur. Het bundelingsconcept biedt de beste kansen voor de economische profilering van de regio gekoppeld aan het behoud en het versterken van de onderscheidende regionale gebiedskwaliteiten. De

gebiedskwaliteiten zijn strategisch sterke punten van de regio Groningen-Assen en van grote betekenis in het handhaven en versterken van de economische positie van de regio.

Wat vooraf ging

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.

De portefeuillehouders concludeerden 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.

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 het voorjaar van 2011 heeft de stuurgroep op basis van het voorgaande een tiental woningbouwafspraken vastgesteld.

Het belang van die afspraken is tweeledig. Aan de ene kant 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. Onderlinge concurrentie tussen gemeenten kan ertoe leiden dat in de huidige stagnerende markt te ontwikkelen woningbouwlocaties moeizaam van de grond komen. Uitgangspunt voor de stuurgroep hierbij is dat het om keuzes en afstemming gaat als ware de regio één gemeente. Aan de andere kant gaat het ook om gezamenlijk de aanwezige woningvraag zoveel mogelijk te faciliteren en derhalve ook de regionale woningmarkt te stimuleren. Flexibiliteit en innovatie zijn hier van groot belang.

Concreet houdt dit 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 zijn scenario's van marktherstel opgesteld waarin de effecten bij verschillende ontwikkelingen en de sturingsmogelijkheden zichtbaar worden. Zo wordt de stuurgroep instaat gesteld tijdig de balans op te maken om indien nodig keuzes te kunnen maken ook voor de langere termijn. *Met nadruk zij vermeld dat de stuurgroep niet stuurt op een marktscenario, maar keuzes baseert op een zich voortdoend realistisch marktperspectief.*

In de aanloop naar verdere concrete besluitvorming heeft de stuurgroep in december 2011 de notitie 'Naar een regionale prioritering Woonprogramma Regio Groningen-Assen' vastgesteld. In deze notitie is de volgende opdracht geformuleerd met een voorstel voor de uitwerking hiervan:

Unaniem wordt onderkend dat ook in deze tijd van economische crisis regionale samenwerking absolute noodzaak is. Er is tempo nodig in de besluitvorming over de afstemming van de regionale woningbouw ter beheersing van financiële risico's. Een vergelijkbare situatie geldt voor de afstemming van regionale bedrijventerreinen.

Voor wat betreft de regionale afstemming van de woningbouw beveelt het DB de stuurgroep het volgende aan:

- Maak een integrale uitwerking voor de gehele regio (wonen, werken, landschap en mobiliteit) als ware de regio één gemeente, rekening houdend met indikking van de horizontale as en de marktpotenties van de verticale as en kwalitatieve doelen van de regio;*
- Breng de financiële aspecten scherp in kaart en benut regionale en (onder voorwaarden) provinciale middelen. Het voorstel van Hoogezand-Sappemeer over de Groene Compagnie wordt door het DB als praktisch omschreven. Het DB beveelt aan vergelijkbare voorstellen te ontwikkelen m.b.t. de IGS Leek/Roden en de problematiek van de gemeente Ten Boer en de drie voorstellen op korte termijn gelijktijdig in de stuurgroep te agenderen.*

Het DB beveelt de stuurgroep aan te komen tot een soort 'stand-still' beginsel voor nieuwe woningbouwlocaties, mede door toepassing van de SER ladder systematiek. E.e.a. conform de ondertekende woningbouwafspraken.

De voorliggende notitie is een uitwerking van deze bestuurlijke opdracht. Op basis van uitgebreide consultaties heeft uitwerking plaatsgevonden door een ambtelijke werkgroep, bestaande uit beide provincies en het programmabureau, aangevuld met een tweetal externe adviseurs. Bestuurlijke aansturing van de werkgroep is gebeurd middels de voorzitter en de vice-voorzitter van het portefeuillehoudersoverleg wonen.

Leeswijzer

Begonnen wordt in paragraaf 2 met het in beeld brengen van de huidige feitelijke situatie. Op basis van de regionale monitor wordt ingegaan op de woningproductie van de afgelopen periode, de omvang van de financiële risico's bij verschillende scenario's van marktherstel, en de programmatische en ruimtelijke risico's van deze scenario's.

In paragraaf 3 vindt verdere analyse plaats, resulterend in een voorstel voor regionale programmering. Deze wordt in paragraaf 4 uitgewerkt en gekoppeld aan een marktscenario van tussen 1000 – 1500 woningen per jaar voor de gehele regio, met bijbehorende keuzes op locatieniveau. Deze keuzes zijn nadrukkelijk gebaseerd op het uitgangspunt als ware de regio één bestuurlijke entiteit.

In de afsluitende paragraaf 5 wordt ingegaan op de maatregelen om de regionale programmering daadwerkelijk te realiseren.

Iedere paragraaf wordt afgesloten met voorgestelde besluiten voor de stuurgroep.

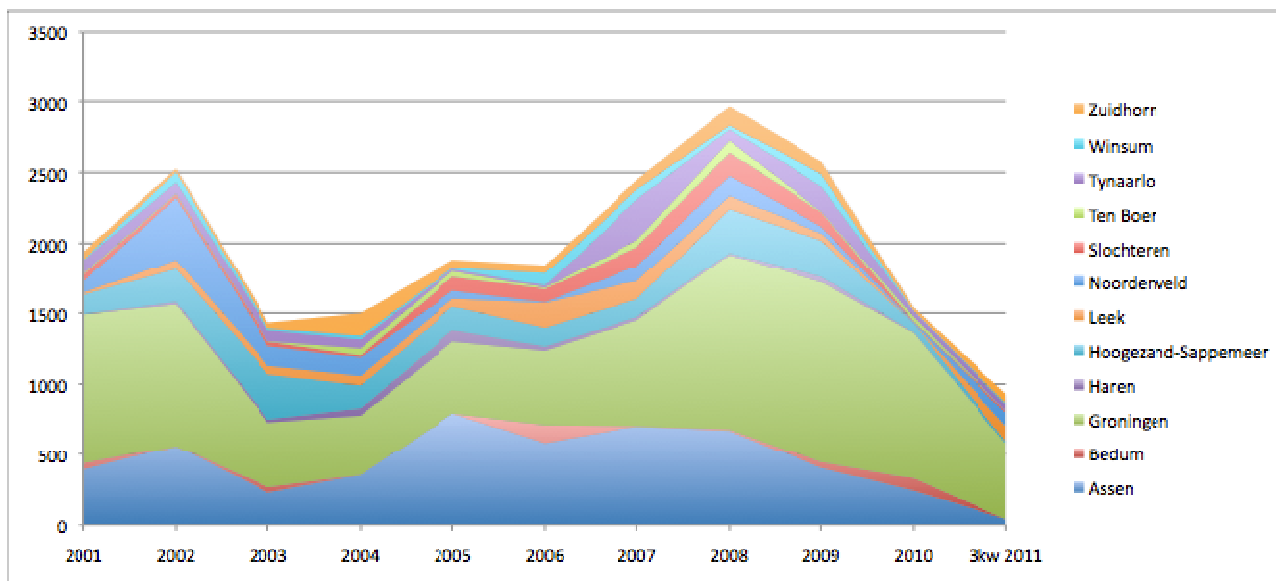
Vervolgproces

Op basis van de besluitvorming van de stuurgroep worden de bestaande woningbouwafspraken geactualiseerd en ondertekend door alle colleges. De gemeenten passen hun planning aan op basis van de regionale prioritering voor de gemeentelijke programmering en leggen dit gezamenlijk vast in het portefeuillehoudersoverleg Wonen. De stand van zaken m.b.t. de voortgang van de geactualiseerde woningbouwafspraken zal vervolgens regelmatig worden geagendeerd in de stuurgroep.

2. Regionale Woningbouwprogrammering

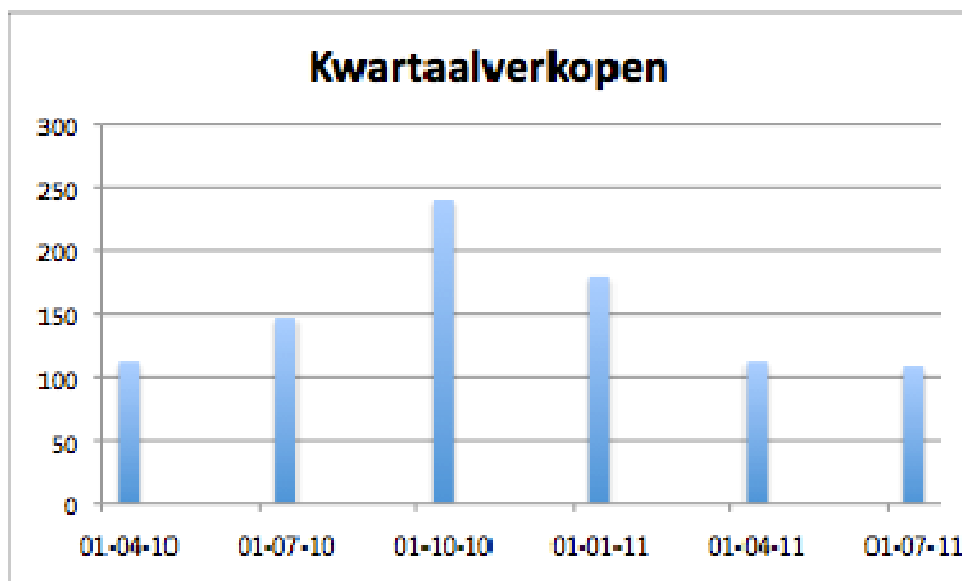
2.a Gegevens monitor

De afgelopen 3 jaar is de woningproductie in de regio sterk teruggelopen. Van de toproductie van 2900 woningen in 2008 naar ongeveer 1500 woningen in 2010 en minder dan 1000 in de eerste 3 kwartalen van 2011



NB bij deze aantallen is steeds uitgegaan van een bruto productie. De reden daarvoor is tweeledig. In de eerste plaats zijn de cijfers uit het verleden ook bruto. In de tweede plaats zijn er niet alleen vraagproblemen, maar ook aanbodproblemen. Dat betekent dat extra sloop niet vanzelfsprekend tot extra productiemogelijkheden leidt.

In de bovengenoemde productiecijfers zijn ook de zelfstandige en (semi)permanente wooneenheden voor studenten opgenomen. De productiecijfers van de afgelopen jaren zijn: 299 in 2008, 20 in 2009 en 632 in 2011.



Als daarnaast wordt gekeken naar het verkoopsucces in de regio dan worden in de laatste kwartalen gemiddeld minder dan 150 nieuwbouwwoningen per kwartaal verkocht, ofwel minder dan 600 per jaar. Kijkend naar de verhouding huur-koop en binnenstedelijk-uitleg in het verleden, zijn dergelijke verkoopcijfers goed voor een jaarproductie van minder dan 1000 woningen, (studentenwoningen niet meegerekend).

De situatie is ook landelijk zodanig dat er geen zicht is op een directe verbetering van deze situatie. Er is een combinatie van knelpunten: problemen financiering kopers, stagnatie markt bestaande woningen, prijsdalingen, uiteenvallen van aanbiedersmarkt, financiële problemen gemeenten. Zelfs als één of twee van de knelpunten worden weggenomen, blijven de overige knelpunten bestaan.

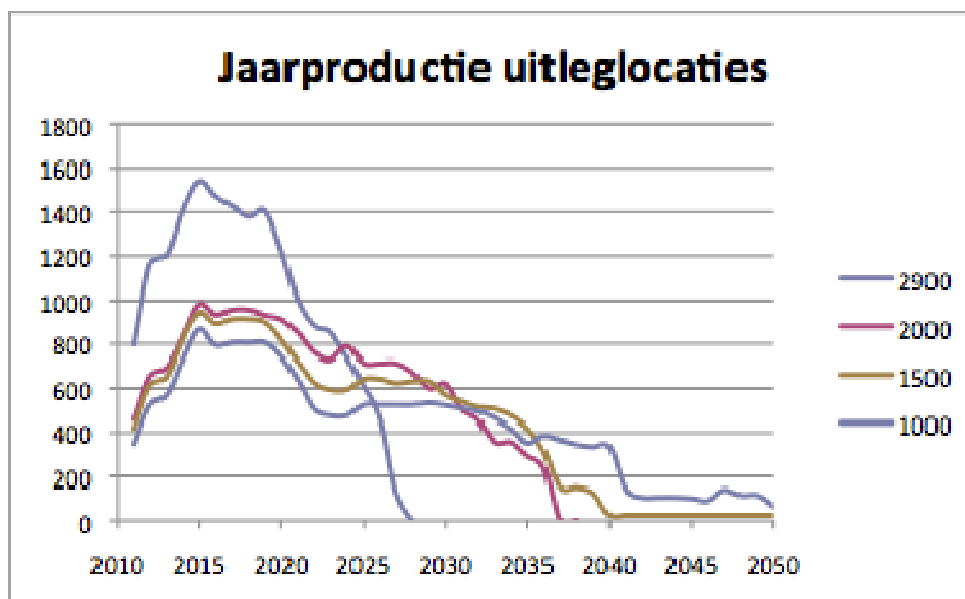
Dit betekent dat in elk realistisch scenario de productie fors lager zal liggen dan in eerdere aannames van de gemeenten. De risico's hangen niet alleen samen met de lagere productiecijfers, maar ook met een prijsontwikkeling die ten opzichte van eerdere aannames achterblijft.

2.b Scenario's en financiële gevolgen

Om die risico's en de sturingsmogelijkheden nader in beeld te brengen is de toekomstige productie in de regio in een aantal scenario's in beeld gebracht:

- 2000 woningen per jaar (historisch)
- 1500 woningen per jaar
- 1000 woningen per jaar
(*benadert het huidige verkooptempo*)
- 1000-1500 woningen per jaar
(*rekeninghoudend met marktverschillen in de regio*)
- gemiddeld 1000 woningen per jaar
(*rekening houdend met marktverschillen in de regio op gemiddeld 1000 woningen*)

De scenario's bieden als een "what if"-benadering houvast om te kijken welke locaties in verschillende scenario's niet voor 2030 af zijn of in productie worden genomen.



Iedere gemeente heeft voor het 2000, 1500 en 1000 scenario de prioritering van de verschillende woningbouwlocaties en - plannen binnen de eigen gemeente aangegeven. Onderlinge concurrentie tussen gemeenten kan ertoe leiden dat in de huidige stagnerende markt te ontwikkelen woningbouwlocaties moeizaam van de grond komen. In de gehanteerde scenario's is de jaarproductie op de uitleglocaties zoals hierboven weergegeven. Daaruit blijkt dat met name in de periode tot 2020 het aantal woningen op uitleglocaties nog optimistisch wordt ingeschat. Ook geeft de grafiek aan dat bij lagere scenario's voor marktherstel de planning in de tijd fors uitloopt.

Het terugbrengen van de eerdere verwachtingen naar reële verwachtingscijfers is kostbaar. Het totaal financieel belang van de regio-gemeenten in woningbouwlocaties bedraagt zo'n half miljard euro. Om die reden is vanuit de benadering van de regio als één gemeente ook een financiële analyse van de scenario's gemaakt. Daarbij zijn de locaties normatief financieel benaderd. Er zijn dus geen gemeentelijke uitgangspunten gehanteerd, maar eenduidige regionale uitgangspunten, wel rekening houdend met de marktverschillen en de locatiemarkten. Op basis daarvan ontstaat een neutraal beeld van de verdien capaciteit van locaties. Dat beeld kan lokaal ook worden afgezet tegen de eigen verwachtingen van de locaties. Op die manier ontstaat een scherper beeld van de financiële kansen en problemen van locaties.

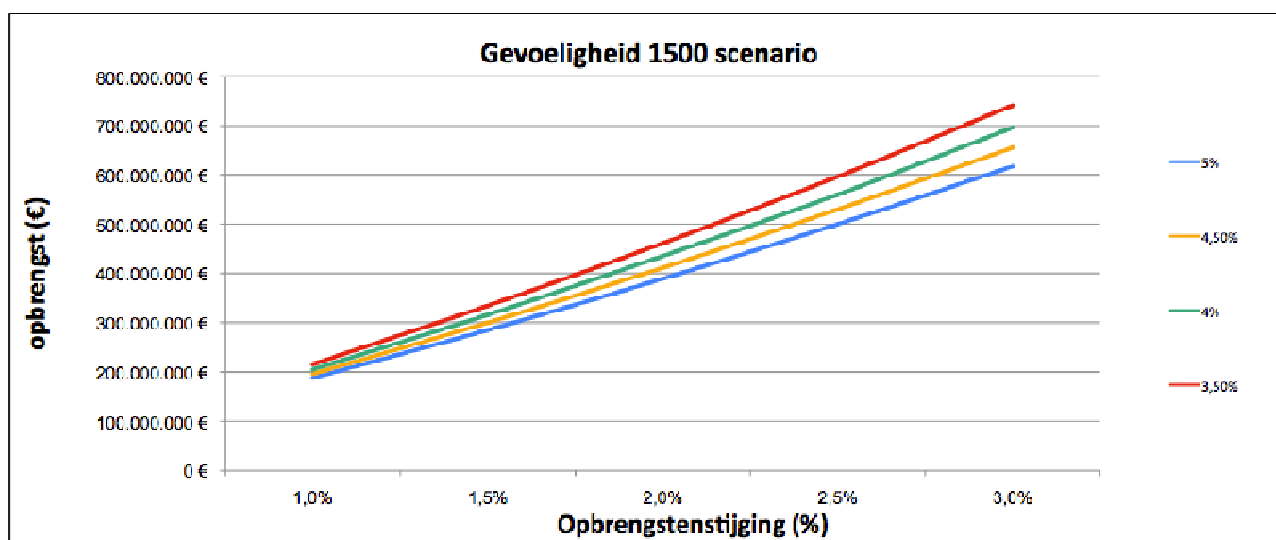
In de onderstaande tabel is het financieel effect van de verschillende scenario's inzichtelijk gemaakt op basis van de opbrengstenverwachtingen van de locaties.

	verschil	cumulatief
2900 --> 2000	€ 117.500.000-	
2000 --> 1500	€ 90.000.000-	€ 207.500.000-
1500 --> 1000	€ 20.000.000-	€ 227.500.000-

De verliezen van het teruggaan van een 2900 scenario naar een 2000 scenario zijn deels al genomen (circa €100 a €150 miljoen). In mindere mate is ook al sprake van afboekingen die samenhangen met een teruggang naar een 1500 scenario.

De stap van 1500 naar 1000 lijkt nu een relatief kleine, met € 20 miljoen. Het is echter sterk de vraag of voor het 1000 woningen scenario wel een realistische inschatting is gemaakt van het aandeel uitleglocaties. Waarschijnlijk is dit aandeel te hoog.

Naast het gegeven absolute verschil tussen de scenario's moet ook nog rekening worden gehouden met de gevoeligheid voor verschillende parameters, zoals de rentestand en de opbrengstenstijging/daling. De grootste invloed heeft de opbrengstenstijging die wordt gehanteerd. Wanneer de VON prijzen minder snel stijgen dan de kosten, loopt het tekort snel op. Wanneer de prijzen van bestaande koopwoningen verder zullen zakken, zullen grondprijzen voor nieuwbouwwoningen neerwaarts moeten worden bijgesteld, ter behoud van concurrentiepositie en marktaandeel ten opzichte van bestaande bouw.



Bij een herverdeling op basis van verdien capaciteit kan een accent kunnen worden gelegd op die locaties die per woning het meest opleveren. Dat kan in de eerste plaats intern gemeentelijk. In de tweede plaats kan dat regionaal.

In de gemeentelijke plannings ligt al een accent op locaties waar investeringen zijn gedaan. Binnen gemeenten kan het accent worden verlegd naar locaties met verdienpotentie. Er wordt dan niet meer gekeken naar het verleden, maar naar de kansen voor de toekomst. Dat betekent dat locaties waar de opbrengsten per woning hoger zijn én locaties waar de gemeente de opbrengsten kan incasserende de voorkeur genieten. Andersom betekent het dat locaties waar geen grote verdien capaciteit ligt geen prioriteit hebben.

Hier is één grote onzekere factor, namelijk die locaties die in eigendom zijn van derden. Locaties die op die manier grote invloed hebben zijn bijvoorbeeld de Held en Kloosterveen 1,2.

2.c Programmatische en ruimtelijke risico's scenario's

Alle gemeenten hebben grote moeite hun programma's terug te brengen op een niveau dat voor de komende jaren realistisch is. Het risico is groot dat hiermee een situatie van overaanbod blijft bestaan, respectievelijk dat grote financiële risico's blijven bestaan. Dit risico concentreert zich op de koopsegmenten in de uitleg, maar heeft eveneens gevolgen voor de productie in inbreiding en herstructurering. Mogelijke overproductie in de uitleg verhoudt zich slecht met de verwachte toename van vooral 1- en 2-persoonshuishoudens. Binnen de gemeentelijke prioriteringen loopt de geplande productie in de uitleg op van ca 400 woningen nu naar zo'n 1000 over 4 jaar. Realistisch (mixscenario) is dat de productie naar maximaal 600 koopwoningen in de uitleg zal stijgen.

De ruimtelijke risico's hiervan zijn:

- Locaties worden niet afgerond. Ca 13 van de 23 grote uitleglocaties worden niet voor de planhorizon van 2030 afgerond. In ruimtelijke opzicht creëren we zo nieuwe rafelranden.
- Druk op landschap blijft. Er wordt meer gebied in ontwikkeling genomen dan nodig is.
- Herontwikkeling komt onder druk. De focus qua ontwikkelaandacht en -capaciteit zal blijven liggen op de financieel problematische uitleg
- Samenhang met bereikbaarheid zwakker. Hierdoor blijven binnenstedelijke ontwikkelopgaven die samenhangen met vervoersknooppunten achter in ontwikkeling. En neemt het areaal aan wegen en OV-routes met daarbij behorende investerings- en exploitatiekosten toe.
- Te lang vast houden aan ruimtelijke opbouw op basis van oude programma's en plannings. Hierdoor zal de prikkel om tot een vernieuwde ruimtelijke opzet (kleinere schaal, consumentgericht programma, alternatieve verkavelingen) uitblijven.

De programmatische risico's zijn:

- Overaanbod in segmenten uitleg en koop en binnenstedelijke/dorpse ontwikkeling stagneert. Het programma raakt hiermee uit balans, zowel ten aanzien van de markt vraag als ten aanzien van regionale doelen. Binnenstedelijke vraag en vraag naar huur krijgen minder aandacht.
- Te lang vasthouden aan "oude" programma's. De prikkel om programmatisch te vernieuwen bijvoorbeeld richting meer CPO, zelfbouw of nichemarkten blijft daardoor laag.

De financiële risico's zijn:

- Afboekingen worden te weinig genomen. Het gebrek aan 'schoon schip' leidt tot verdere stagnatie en oplopende financiële risico's. Inmiddels kan worden geconstateerd dat binnen de regio veel is afgeboekt (totaal ca. € 100 á € 150 miljoen). Als marktherstel de komende jaren uitblijft zal er nog meer moeten worden afgeboekt.
- Voorinvesteringen gaan door maar worden niet terugverdiend. De kans dat wordt voorgeïnvesteerd in 'oud programma' en te grote locaties of eenheden blijft groot, terwijl de kans dat deze voorinvesteringen worden terugverdiend laag zijn.
- Prijsdaling. Gemeenten zullen worden gedwongen om hun (grond)prijzen verder te verlagen om toch nog de nodige opbrengsten te genereren. Daarnaast leidt het overaanbod tot een risico op (verdere) prijsdaling, met grote financiële gevolgen
- Renteverliezen lopen snel op – uit de financiële gevoeligheidsanalyses blijkt dat de renteverliezen (zeer) gevoelig zijn voor prijsdaling
- Ingecalculeerde opbrengsten worden niet gerealiseerd. Hierdoor kan aanvullend binnenstedelijk programma niet worden uitgevoerd.

2.d Conclusies: noodzaak en urgentie regionale programmering

Op grond van bovenstaande risico's is er noodzaak en urgentie regionaal te programmeren op basis van een realistische marktverwachting.

Daarnaast biedt deze regionale aanpak ook kansen.

- Waarom het gemeenten afzonderlijk niet lukt

Het zal niet alle gemeenten lukken individueel de risico's te beperken en de kansen te verzilveren.

In de krimpende markt heeft iedereen de neiging het programma vast te houden zolang buurgemeenten dat ook doen: de onderlinge concurrentie wordt daarmee versterkt. Daarnaast houden de gemeenten het langst de projecten in het programma waarop voorinvesteringen gedaan zijn. Dit zijn in hoofdzaak uitlegprojecten met een hoog aandeel koop. Dit zijn niet noodzakelijkerwijs de projecten die de meeste opbrengsten genereren. Dit zijn ook niet per definitie de projecten waar de markt om vraagt. Terwijl voor het realiseren van productie het volgen van de marktvraag essentieel is. Bovendien leidt deze individuele, gemeentelijke benadering tot een gezamenlijk overaanbod., waardoor het afzetprobleem versterkt.

De disbalans in de programma's heeft gevolgen voor (binnenstedelijke/dorpse) herontwikkeling en inbreiding. Allereerst blijft de financiële en programmatische focus op uitleg liggen en stagneert de inzet en focus op herontwikkeling. Daarnaast komen ook uitleglocaties niet tot ontwikkeling die opbrengsten moeten genereren voor herontwikkeling. Tot slot leidt de individuele benadering tot prijsdaling, gemeenten willen immers ieder voor zich hun afzetprobleem oplossen.

Met nadruk moeten we onderkennen dat de optie 'vooralsnog niets doen en uitstellen' de problematiek verergert. Met het handhaven van de huidige waarden op de balans en de huidige niet realistische cashflowprognoses kan de problematiek nog enige tijd worden gemaskeerd, maar dat neemt niet weg dat de verliezen ondertussen toenemen en hoe dan ook op enig moment genomen moeten worden.

- prisoners dilemma

Er is in feite sprake van een klassiek 'prisoners dilemma': bij een individuele aanpak zullen enkele gemeenten meer succes hebben dan anderen, gezamenlijk worden echter grotere risico's gelopen. Bij een gezamenlijke aanpak zullen enkelen wellicht een offer moeten brengen met meer kans op gezamenlijk succes. Zo zullen de gemeenten met de beste marktpotenties Groningen, Haren, Tynaarlo en Assen waarschijnlijk ook het minste voordeel ervaren bij een regionale sturing. Het oplossen van dit dilemma ontstaat meestal als de prisoners die offeren meer kunnen profiteren van het gezamenlijk voordeel.

Vertaald naar de regio is dus sprake van een spagaat. Deze spagaat is alleen in regionaal verband op te lossen door a. gezamenlijk en gelijktijdig het programma te verkleinen, b. gezamenlijk focus te leggen op een goede balans tussen uitleg en herontwikkeling resp tussen koop en huur en c. gezamenlijk na te gaan waar deze veranderingen bijdragen aan regionale kwaliteitsdoelstellingen en daar regionaal beschikbare middelen voor aanwenden: een hattrick dus. Deze wordt in de volgende paragraaf nader uitgewerkt.

3. Uitgangspunten regionale programmering

De regionale programmering moet gericht zijn op drie hoofdzaken:

- *kwantitatieve* beperking van het programma waardoor financieel risico afneemt en ruimtelijk beslag wordt beperkt
- *kwalitatieve* versterking van het programma door anders te prioriteren en te faseren waardoor financieel risico afneemt en programmatische kwaliteit toeneemt
- dienen van de *regionale kwaliteitspijlers*: behoud landschap, versterking mobiliteit en versterking bestaand bebouwd gebied en versterking van de T-structuur

3.a. Kwantitatieve beperking van het programma

De huidige 0-lijst en de daarop gebaseerde woningbouwafspraken geven iedereen volop ruimte om te bouwen waardoor mede de huidige problematiek is ontstaan. Er is immers volop geanticipeerd op en geïnvesteerd in de voorbereiding van een stevige woningbouwproductie. Het beperken van de woningbouwafspraken heeft niet tot doel het beperken van woningbouwproductie. Het heeft wel tot doel de kans te verkleinen dat verder geïnvesteerd wordt in programma dat er mogelijk niet komt en om de kans te vergroten dat de boekverliezen die door de huidige marktsituatie genomen moeten worden niet verder oplopen door een (blijvend) te groot aanbod en daardoor gegeneerde prijsdaling.

Financiële voordelen:

- ontwikkeling in kleinere eenheden: investeringshorizon korter, risico's lager
- afboekingen geven ruimte voor nieuwe ontwikkelingen
- lagere rente verliezen in toekomst
- meer kans op realisatie opbrengsten
-

Naast het beperken van de financiële risico's ontstaan uit kwantitatieve beperking ook ruimtelijke kansen. Deze ruimtelijke kansen zijn:

- kleinere en afgeronde ontwikkelingen
- druk op landschap neemt af
- herontwikkeling krijgt meer kansen
- samenhang met bereikbaarheid sterker
- innovatie wordt belangrijk – andere verkavelingen en ontwikkelprincipes mogelijk

3.b. Kwalitatieve versterking van het programma

De programmatische disbalans die ontstaat bij een niet regionaal afgestemde prioritering kan leiden tot verdere financiële risico's. Overproductie in koop en uitleg, onderproductie in huur en binnenstedelijk/dorps. Een aantal gemeenten heeft ook in de laagste scenario's een flinke binnenstedelijke/dorpse opgave (Assen, Groningen, Noordenveld,), bij een aantal andere gemeenten blijft deze achter ten opzichte van uitleglocaties. Het gaat hier niet om grote verschuivingen op regionale schaal maar wel met betekenis voor de plaatselijke situatie.

Naast de financiële voordelen van meer programmatische samenhang zijn er ook inhoudelijke:

- meer balans uitleg/I-H
- revitalisering krijgt voldoende aandacht – binnenstedelijke functies versterkt
- nichemarkten krijgen kans – meer consumenteninvloed

3.c. Dienen van regionale kwaliteitspijlers

De kracht van de regionale aanpak ligt in de integrale benadering van wonen, werken, mobiliteit en landschap. Middels deze integrale benadering kan de gebiedskwaliteit van de regio worden behouden en versterkt. Juist in deze periode van crisis is het van groot belang aan dit uitgangspunt vast te houden, om de eerder aangegeven ruimtelijke risico's te voorkomen. Concreet betekent dit dat de regio met de gemeenten en de provincies vanuit dit gezichtspunt per locatie zal bezien of versterking vanuit het MIP mogelijk is. Zo is bijvoorbeeld voor het IGS Leek/Roden een actualisatie van het MIP in voorbereiding, waarbij investeringen in het landschap en bereikbaarheid optimaal zijn afgestemd op de nieuwe marktrealiteit en bijdragen aan waardecreatie.

Besluit 1.

De stuurgroep stemt in met de voorgestelde uitgangspunten voor regionale programmering, op basis van kwantitatieve beperking en kwalitatieve versterking van het regionale programma, mede op basis van de regionale kwaliteitsdoelen

4. Uitwerking regionale programmering per gemeente

4.a Gehanteerd stappenschema uitvoering regionale programmering

In bijlage 1 is aangegeven welke stappen zijn doorlopen om te komen tot het voorstel met betrekking tot de regionale programmering per gemeente. De afspraken en conclusies zijn op basis van het huidige locatieprogramma.

De projectlijst wordt volgens de prioritering ingekort tot het niveau van 1000-1500 woningen per jaar. Projecten die volledig over de grens vallen komen alleen terug op de lijst volgens de SER systematiek (duurzaam ruimtegebruik).

Projecten die gedeeltelijk over de grens vallen, moeten zo worden aangepakt dat sprake is van een scherpe fasering. Een organische groei moet mogelijk zijn. Dit betekent concreet kleinschalige gefaseerde ontwikkeling, waarbij iedere stap kwalitatief verantwoord kan worden afgerond. Hiermee worden grote meerjarige investeringen/risico's zoveel mogelijk beperkt

4.b Voorstel regionale programmering per gemeente

Op basis van de monitorgegevens is per gemeente een inschatting gemaakt van een reëel marktscenario van 1000-1500 woningen per jaar. Om de financiële, ruimtelijke en programmatische risico's vanuit regionaal perspectief niet onnodig te vergroten, zou dit marktscenario als leidraad voor de planning en ontwikkeling van de woningbouwlocaties genomen moeten worden. In deze paragraaf wordt aangegeven welke woningbouwlocaties buiten het reëel veronderstelde marktscenario vallen (op basis van de eerder door de gemeente aangebrachte prioritering), en welke actie ondernomen zou moeten worden. Bij een aantal gemeenten worden tevens risico's binnen de bandbreedte van de scenario's gesignaleerd. Voor alle duidelijkheid: uitgangspunt voor de programmering is de door de gemeenten aangegeven planning, zoals die voor 15 november 2011 is aangeleverd conform het stuurgroepbesluit van 12 oktober 2011. Deze planningslijsten zijn in te zien op het programmabureau van de regio en zijn niet bijgevoegd vanwege het vertrouwelijk karakter.

Iedere gemeente heeft voor de komende jaren voldoende bouwcapaciteit binnen dit scenario. Op basis van de monitor kan worden bekeken hoe de markt zich ontwikkelt en kan mogelijk aanpassing plaatsvinden van de programmering. Lokale marktafzet substantieel uitgaand boven dit scenario vereist afstemming op regionaal niveau er wordt derhalve niet gestuurd op aantallen!

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.

Besluit 2.

De stuurgroep stemt in met de voorgestelde uitwerking van de regionale prioritering voor de gemeentelijke programmering. De gemeenten passen hun planning hierop aan en leggen deze vast in het portefeuillehoudersoverleg Wonen. Lokale marktazet substantieel uitgaand boven dit scenario vereist instemming op regionaal niveau

5. Overige maatregelen tbv de regionale programmering

5.a Compensatie extra kosten schragende gemeenten

Aanleiding compensatie

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, tot uiting komend in een bundeling van wonen werken en mobiliteit op de T-structuur.

De schragende functie is een aanvulling op en versterking van de centrumpositie van de stad Groningen. Dat betekent dat deze kernen ten aanzien van wonen en werken extra taakstellingen kennen, substantieel meer dan alleen voor de eigen behoefte noodzakelijk is. Ook komt dat tot uitdrukking door het ontwikkelen van goed openbaar vervoer tussen de stad en deze kernen. Tenslotte wordt met bundeling beoogd om de onderscheidende en kwetsbare landschappen van de Regio Groningen-Assen te ontzien.

Voor de woningbouw betekende dit dat de betrokken gemeenten in 2004 een forse regionale taakstelling hebben gekregen, die vervolgens heeft geleid tot integrale uitwerking in de plannen Groene Compagnie en IGS Leek/Roden, met daaraan gekoppelde (voor)investeringen en plankosten.

Ondanks de al forse bijstelling van woningbouwaantallen door de stuurgroep begin 2008 is vanwege de meerjarige recessie een verdere neerwaartse bijstelling noodzakelijk. Dat betekent dat de in de afgelopen jaren gemaakte plannen recent zijn herzien, met als resultaat dat de taakstelling van de Groene Compagnie door de gemeente Hoogezand-Sappemeer geheel wordt geschrapt (3000 woningen tot 2030) en dat de woningbouwopgave van IGS Leek/Roden 2012-2030 met ca. 3400 woningen wordt verminderd ten opzichte van de in 2009 geformuleerde opgave. De betrokken locaties komen tot 2030 niet meer voor woningbouw in aanmerking.

De betrokken gemeenten leveren daarbij een forse bijdrage aan het verminderen van het overschot aan woningbouwcapaciteit op de regionale markt, met meer kansen voor de resterende locaties bij marktherstel.

Het inleveren van regionale taakstellingen van de schragende gemeenten betekent uiteraard ook verlies aan potentiële inkomsten, waardoor de betrokken gemeenten te maken hebben met structureel zware exploitatielasten. De combinatie van het inleveren van regionale taakstellingen en

het resteren van zware exploitatielasten, vormt aanleiding om de betrokken gemeenten financieel tegemoet te komen.

In het navolgend wordt ingegaan op de specifieke situatie per schragende opgave.

Uitgangspunt is dat compensatie plaatsvindt in de vorm van compensatie van plankosten en investeringen.

Voor alle duidelijkheid betekent het voorgaande niet dat afscheid wordt genomen van het beleidsconcept bundeling van wonen, werken en mobiliteit op de T-structuur. In die zin blijft de schragende rol in de regionale opgave van de betrokken gemeenten ook voor de komende periode relevant. Het aftoppen van de capaciteit draagt ook bij aan het sparen van kwetsbaar landschap. Onverminderd blijft de ambitie te komen tot een kwaliteitssprong in het regionale OV systeem, waarin de schragende kernen een belangrijke rol blijven spelen ook op de lange termijn.

Groene Compagnie

Over het voorstel dat de gemeente heeft ontwikkeld (zie bijlage 2), heeft de stuurgroep gesproken in oktober 2011. Er bleek vanuit de stuurgroep een positieve grondhouding, met nog een verzoek om aanvullende informatie. Deze informatie is vervolgens in de stuurgroepvergadering van december 2011 door de gemeente ingebracht, waarmee de stuurgroep het voorstel inhoudelijk heeft omarmd, met de kanttekening dat een formeel besluit pas in de februari 2012 kan worden genomen, wanneer de stuurgroep zich buigt over het totale resultaat van de regionale woningbouwafstemming.

Voorstel

De gevraagde compensatie bedraagt € 3.3 miljoen.

Het voorstel is om 50% van de plankosten die de gemeente de afgelopen jaren in relatie tot de Groene Compagnie heeft gemaakt (€ 1.8 miljoen) vanuit het regiofonds te compenseren. Verder wordt voorgesteld om een deel van de eigen bijdrage voor het substantiële project Stadshart Hoogezand (€ 1.5 miljoen) vanuit het regiofonds te dekken.

IGS Leek/Roden

Vanuit de IGS partners is een maatregelenpakket opgesteld voor IGS Leek Roden (zie bijlage 3). Het gezamenlijke tekort van de gemeenten Leek en Noordenveld gerelateerd aan het IGS bedraagt € 30.4 miljoen. Kern van het voorstel is dat, redenerend vanuit de diverse verantwoordelijkheden gemeenten, provincies (alszijnde IGS-partners) en regio, € 19.4 miljoen van het tekort wordt gedekt, waarvan € 7 miljoen door de regio. De provincies nemen ieder € 2 miljoen voor hun rekening en de beide gemeenten brengen € 8.4 miljoen in.

Voorstel

De gevraagde compensatie bedraagt € 7 miljoen.

Het voorstel is om ook bij IGS 50% van de gemaakte plankosten vanuit het regiofonds te compenseren (€ 1.7 miljoen). Verder wordt voorgesteld dat de regio de eigen bijdrage van de gemeenten voor het substantiële project IGS Leek/Roden overneemt (€ 3 miljoen). Tenslotte neemt de regio de eigen bijdrage van de gemeenten over van een aantal lopende projecten uit het MIP (€ 2.3 miljoen).

Investerings IGS

Voor het IGS wordt het investeringsprogramma opgenomen in het MIP 2010-2020 geactualiseerd, waarbij de provincies Groningen en Drenthe hebben aangegeven hierin een substantiële bijdrage te willen leveren. Belangrijke elementen betreffen het infra/OV pakket en het landschap. Het resultaat komt ter besluitvorming, via de desbetreffende portefeuillehoudersoverleggen, terug in de stuurgroep Regio Groningen-Assen.

Overige hulpvragen gemeenten

In het geval van de gemeente Ten Boer gaat het niet om compensatie, zoals bij de schragende gemeenten het geval is. Het betreft hier een hulpvraag die naar voren is gekomen tijdens de bestuurlijke ronde over de regionale woningbouwafstemming, die eind 2010/begin 2011 heeft plaatsgevonden.

De gemeente verzoekt de regio om de betaling voor het substantiële project 'Dorpsentree' in de vorm van een voorschot, waarbij declaratie en afrekening in een later stadium plaats vinden. Motivatie is dat de gemeente hiermee onmiddellijk geld kan inzetten, gecombineerd met het volledig zelf financieren van het totale substantiële project Dorpsentree, waarbij per saldo geen extra regionale middelen zijn gemoeid.

Ten Boer is in constructief overleg met de provincie Groningen over de exploitatietekorten.

Voorstel

Het voorstel is om een bedrag van € 0.7 miljoen – opgenomen als reservering in het MIP in het kader van de substantiële projecten - op korte termijn als voorschot aan de gemeente beschikbaar te stellen. De gemeente voert het substantiële project 'Dorpsentree' in een later stadium uit.

Besluit 3.

De stuurgroep stemt in met:

- a. de hierboven beschreven compensatie voorstellen voor de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Leek en Noordenveld;
- b. de hulpvraag van de gemeente Ten Boer.

5.b. Alternatieve verdien capaciteit van plannen die komen te vervallen nagaan

Voor gronden die (voorlopig) niet bebouwd worden, is het goed de mogelijke alternatieve verdien capaciteit na te gaan. Gedacht kan worden aan energie-opwekking, initiatieven voor het lokaal produceren van voedsel in combinatie met zorgfuncties en tijdelijke functies.

Door KAW is globaal onderzocht of op de gronden die (voorlopig) niet bebouwd worden alternatieve verdien capaciteit kan worden ontwikkeld door duurzame energie op te wekken. Op hoofdlijnen zijn 2 alternatieven bekeken: biomassa (koolzaad) en zonnecellen (pv-opwekking).

Wind is buiten beschouwing gelaten gelet op de maatschappelijke en politieke weerstand.

De beoordeling van het rendement is natuurlijk afhankelijk van de waarde van de grond en de kosten en levensduur van de energieopwekking. Voor de grondwaarde kan gekeken worden naar de marktwaarde (landbouwgrond), naar de aanschafwaarde of boekwaarde (meestal hoger), of naar de marktwaarde bij bouwbestemming. Als uitgangspunt is genomen aanschafwaarde (40k/ha)

en bouwbestemmingswaarde (300k/ha). Verder zijn ook de aanlegkosten en toegedachte opbrengsten sterk variabel en bovendien in ontwikkeling. Met name PV-cellen zijn nu nog relatief duur maar dalen snel in prijs. Daartegenover staat dat de grootschalige levering van duurzame stroom nu nog relatief weinig opbrengt (ca 2,5 ct/KWh) maar waarschijnlijk zal stijgen.

- Biomassa

Hier gaat het eigenlijk om voortzetting van het agrarisch gebruik van de grond met oliehoudende gewassen (koolzaad bv). De aanvangsinvesteringen zijn zeer laag, de afschrijving dito. De beëindiging van deze exploitatie kan in principe op jaarbasis. De maatschappelijke weerstand is laag. Het rendement ligt echter ook op agrarische basis. Zonder subsidies varieert dit tussen 1,5% en 0,2%.

- Zon (pv)

Opwekking door gronden te beleggen met PV-cellen vragen een behoorlijke voorinvestering van ca 150-200k/ha en vergen ook (beperkt) onderhoud. De aanschafprijs van PV daalt echter snel. De levensduur bedraagt ca 20 –25 jaar. Opbrengsten variëren afhankelijk van het levercontract tussen 12-18k/ha en zullen naar verwachting stijgen. De maatschappelijke weerstand kan hier hoger liggen omdat het gebiedsvreemde elementen betreft, anderzijds kan door inbedding in groen een landschappelijke inpassing verkregen worden. Bovendien is de verplaatsbaarheid redelijk groot en kan hergebruik op andere gronden goed gerealiseerd worden. De rendementen variëren sterk van ca 7% bij hoge opbrengsten en lage (inbreng) kosten tot negatief als uitgegaan wordt van bestemmingswaarde. Nader onderzoek is nodig om tot betere afwegingen te komen.

Besluit 4

De stuurgroep stemt in met nader verkennend onderzoek naar mogelijke alternatieve verdien capaciteit van woningbouw- en bedrijvenlocaties die voorlopig of helemaal niet tot ontwikkeling zullen komen.

5.c. Stimulans herstructurering / revitalisering

De vraag is hoe vanuit de regionale woningbouwafspraken het binnenstedelijk / binnendorps bouwen gestimuleerd kan worden.

De afspraken die gemaakt worden in het kader van de regionale programmering leiden ertoe dat er meer ruimte komt voor inbreiding en herstructurering omdat de concurrentie met uitleg verkleind wordt zowel kwantitatief als financieel en programmatisch.

Ook de toepassing van de SER-ladder (duurzaam ruimtegebruik) kan hiervoor een hulpmiddel zijn; hoe deze toe te passen en te verankeren in instrumentarium moet nader worden uitgewerkt.

Ook moet worden nagegaan met behulp van welke financiële middelen dit verder gestimuleerd kan worden.

Besluit 5.

De stuurgroep stemt in met nadere uitwerking van het thema binnendorps en binnenstedelijk bouwen en het toepassen van de SER-ladder daarbij in de op te stellen regionale woonvisie

5.d. Kwaliteitsimpuls - investeringen vanuit bereikbaarheid en landschap

Op basis van woningbouwafpraak 6 (een van de tien woningbouwafspraken die in het voorjaar van 2011 door de stuurgroep zijn opgesteld en ondertekend) zijn in het najaar van 2011 condities uitgewerkt om met investeringen vanuit Regiopark en Bereikbaarheid een kwaliteitsimpuls te geven

aan woningbouwlocaties. De bestaande mogelijkheden, vanuit de beide genoemde programma's, zijn hiervoor verruimd met:

- voorfinancieringsmogelijkheden;
- leveren van een bijdrage aan investeringen ten behoeve van tijdelijke invulling van bouwlocaties;
- leveren van een bijdrage aan investeringen ten behoeve van het aantrekkelijker maken van bestaande dorps- en stadsranden en het realiseren van ruimtelijke kwaliteit in nieuw te ontwikkelen randen;
- versnellen van projecten in de deelprogramma's *Inframaatregelen HOV-bus* en *P&R en busknooppunten*;
- sneller dan gebruikelijk de ontsluiting van een in ontwikkeling zijnde woonwijk door een bus mogelijk maken (middels infrastructurele maatregelen of tijdelijke bijdrage in de exploitatiekosten);
- nieuwe projecten die de (regionale) fietsbereikbaarheid van woningbouwlocaties verbeteren.

Deze condities en verruimingën zijn nog niet formeel vastgesteld door de stuurgroep, in afwachting van de uitwerking van de DB-aanbevelingen. In het kader van de nu voorliggende uitwerking kan geconcludeerd worden dat de genoemde condities en verruimingën een welkome aanvulling en een effectief instrument zijn voor het realiseren van de voorgestelde regionale programmering. Een instrument dat gericht is op het realiseren van kwaliteit, maatwerk biedt (zowel financieel als inhoudelijk) en ook recht doet aan de eigen verantwoordelijkheid van de gemeente.

Besluit 6.

De stuurgroep stemt in met de uitwerking in het kader van de regionale woonvisie van woningbouwafpraak 6, zoals boven beschreven en besproken in de stuurgroep van 12 oktober 2011.

5.e. Woningmarktimpuls

Gelet op de scherpe daling van de woningtransacties in de regio is een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden om vanuit de regio een impuls te geven aan de woningmarkt. Conform woningbouwafpraak 7 is bij deze verkenning gekeken naar de soorten financieringsinstrumenten en de mogelijkheden deze in te zetten op de aandachtsgebieden: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), starters en duurzaamheid.

Uit de verkenning blijkt dat CPO niet alleen kan worden gezien als één van de pijlers voor toekomstige woningbouwontwikkelingen maar ook nog eens relatief 'crisisbestendig' is. CPO-initiatieven hebben wel behoefte aan financiering van plankosten (looptijd van maximaal 2 jaar en wordt afgelost op het moment dat de individuele hypothecaire financiering beschikbaar komt) en bouwfinanciering (garantiefonds dat in principe geen geld uitkeert maar garant staat naar de financier die de bouwfinanciering voor de woningen verstrekt). Door samenwerking met een private financier wordt de omvang van het fonds vergroot en kunnen mogelijke problemen eerder worden gesignaleerd. De Rabobank heeft in gesprekken de bereidheid aangegeven met de regio in een dergelijk fonds te willen participeren. Ook KUUB heeft in gesprekken aangegeven als samenwerkingspartner een rol te willen spelen (aanboren CPO-initiatieven en promoten fonds) De gemeenten zullen nadrukkelijk een rol spelen in de inhoudelijke beoordeling van plannen en aanvragen. Er kan goed een relatie met duurzaamheid worden gelegd door in een CPO-fonds voorwaarden op te nemen voor bijvoorbeeld energielabels van woningen. Deze maatregelen bieden

binnen de kaders van regelgeving voor hypothecaire kredieten ook nog extra financieringsmogelijkheden voor de consument.

De Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) biedt een product dat koopwoningen makkelijker bereikbaar maakt: de Starterslening, verstrekt vanuit een door de gemeente en/of provincie te vullen fonds en bedoeld om het verschil te overbruggen tussen de kosten van de aankoop van de woning en de maximaal mogelijke lening voor de koper. Momenteel wordt in vier gemeenten (Groningen, Assen, Haren en Hoogezand Sappemeer) in de regio deze faciliteit aangeboden (onder verschillende voorwaarden). Omdat het bij een starterslening om veel geld gaat (tot wel € 40.000 per starter) dat langjarig wordt uitgezet, lijkt het minder reëel en interessant om vanuit de regio hierin een rol te gaan spelen.

Ten aanzien van duurzaamheid is in de bestaande bouw veel winst te behalen, vooral omdat aan nieuwbouw al strenge duurzaamheidseisen worden gesteld. Een belangrijke voorwaarde is dan draagvlak bij de huurder / eigenaar. Een zogenaamd 'ontzorgingsloket' voor de regio, zoals door KUUB wordt ingericht voor de provincie Groningen, is dan eigenlijk een voorwaarde. De financiering van duurzaamheidsmaatregelen is veelal een langjarige verplichting; de opzet van het fonds en het bijbehorende financiële commitment vraagt dan ook een langjariger samenwerking tussen de regio en de private financieringsorganisatie.

Fondsvoorstel CPO

- Oprichting van een revolverend fonds t.b.v. de voorfinanciering van plankosten en de (bouw)financiering van woningen;
- Het fonds op te zetten in een publiek – private samenwerking op 50%-50% basis;
- Voor het fonds vanuit de regio een totaal budget (uitleenbaar) beschikbaar te stellen van € 250.000,00 (zegge tweehonderd en vijftigduizend Euro);
- Aangaan van een samenwerking met (een) private financier(s);
- Het fonds in samenwerking met de private financier(s) uitwerken en ze voorstellen om voor eenzelfde bedrag deel te nemen in het fonds;
- Opzetten van een fondsorganisatie (het fondsbeheer) op afstand van de regionale organisatie en daarin afspraken maken over de toetsing van financiële aanvragen en uitkeringen vanuit het fonds aan consumenten;
- Inschakelen van een aantal externe partners zoals KUUB om het fonds te promoten en vermarkten en de regionale CPO - initiatieven aan te boren.

Fondsvoorstel Duurzaamheid

- Oprichting van een duurzaamheidsfonds (op basis van een garantstelling vanuit de regio) voor ondersteuning van duurzaamheidsinitiatieven in de bestaande bouw;
- Voor het fonds als garantiebedrag een budget van maximaal € 1,5 miljoen beschikbaar te stellen;
- Aangaan van een samenwerking met (een) private financier(s);
- Tezamen met de private financier(s) onderzoeken en uitwerken hoe op basis van de garantstelling het fonds kan worden ingericht, waarbij de private financier(s) als financier zullen optreden;
- De doelstellingen van het fonds en allocatie van geldmiddelen naar specifieke doelgroepen en middelen uitwerken;
- Opzetten van een fondsorganisatie (het fondsbeheer) op afstand van de regionale organisatie en daarin afspraken maken over de toetsing van financiële aanvragen en uitkeringen vanuit het fonds aan consumenten;

- Opzetten en vormgeven van een ontzorgingsloket met KUUB voor marketing en promotie van het fonds, initiëren van duurzaamheidsmaatregelen met consumenten en als aanspreekpunt voor consumenten.

Besluit 7.

De stuurgroep stemt in met:

- a. het uitwerken van de fondsvoorstellen CPO en duurzaamheid voor besluitvorming
- b. het nogmaals bekijken van een mogelijke rol van de regio bij startersleningen.

5.f. Gevolgen voor het MIP 2010-2020

De gevolgen van voorgestelde keuzes voor het MIP zijn als volgt.

1. Er vindt actualisatie plaats van het MIP op basis van veranderende keuzes op het terrein van de woningbouw. Voorbeeld is de actualisatie van het IGS, waarbij met de partners van het IGS wordt gekeken naar een geactualiseerd en samenhangend investeringspakket, op het terrein van bereikbaarheid en landschap. Verdere actualisering rond diverse woningbouwlocaties is nodig om te komen tot een scherp en op de actuele situatie toegesneden MIP.
2. De mogelijkheden binnen het bestaande budget zijn verruimd om te komen tot een kwaliteitsimpuls aan woningbouwlocaties (zie onderdeel 5.d.).
3. Eveneens vanuit het bestaande budget Regiopark zal op basis van een inventarisatie dit jaar aandacht worden besteed aan versterking van de kwaliteit van stads en dorpsranden, inclusief het 'afmaken' van woningbouwlocaties.
4. De kosten samenhangend met de woningmarktimpuls (onderdeel 5.e.) en de kosten gemoeid met de compensatie van de schragende gemeenten (zie onderdeel 5.a.) kunnen worden gedekt uit het MIP. Uitgangspunt is dat de ambities van de regio tot 2015, afgesproken bij de evaluatie in 2009/2010 volledig intact blijven. Daarnaast is bestuurlijk afgesproken om in 2014 het financieel perspectief voor de regio nog eens goed tegen het licht te houden, mede vanwege de verlaging van de bijdrage van de deelnemers aan het regiofonds voor de periode 2010 t/m 2013, maar ook om te kijken hoe de stand van zaken is m.b.t. tot de in het MIP opgenomen overplanning.

Middelen voor de Groene Compagnie zijn reeds opgenomen in het MIP. Er is derhalve dekking voor het compensatievoorstel voor de gemeente Hoogezand-Sappemeer. Het compensatievoorstel voor IGS kan als volgt worden gedekt.

De reservering voor de periode na 2015 is voor een deel zacht in die zin dat er geen concrete projecten zijn gekoppeld aan gereserveerde bedragen. Dat geldt voor het programma Regiopark, maar ook voor bereikbaarheid (HOVbus/fiets). Voor deze onderwerpen zijn taakstellende bedragen opgenomen, waarvoor na 2015 echter geen projecten zijn gedefinieerd. De benodigde bedragen (€ 2 miljoen Regiopark voor het jaar 2020 en € 2,3 miljoen uit het budget HOVbus/fiets voor de jaren 2015/16) kunnen uit deze zachte reservering naar voren worden gehaald en gelet op het substantiële bedrag op de lopende rekening van de regio op korte termijn beschikbaar komen. Uiteraard kan ook het



restant van de eerder voor de Groene Compagnie beschikbaar gestelde bedrag voor dekking worden gebruikt (€ 2.7 miljoen).

Rekening houdend met lopende verplichtingen zou het bedrag in een periode van 3 jaar aan de gemeenten kunnen worden uitbetaald

Bijlage 1 Gehanteerd stappenschema regionale woningbouwafstemming

	Programma	Consequenties
Basis	0-lijst gemeenten: 55.000 woningen	
scenario 2000	38.000 woningen 2011-2029	Scenario's hebben op zichzelf geen consequentie. Het scenario vormt alleen een basis voor programma- en fysicoanalyse.
scenario 1500	25.500 woningen 2011-2029	
scenario 1000	19.000 woningen 2011-2029	
stap 1	0-lijst inkorten tot 38.000	Heeft vooral consequenties voor uitbreidingslocaties die in planning 2000 woningen na 2030 plaatsvinden. Die projecten gaan van lijst af en komen in principe niet meer terug.
	terug op lijst volgens SER ladder	
	financiële consequenties	
stap 2	0-lijst inkorten tot 25.500	Heeft vooral consequenties voor uitbreidingslocaties die in planning 1500 woningen na 2030 plaatsvinden. Die projecten gaan van lijst af en komen in principe niet meer terug.
	terug op lijst volgens SER ladder	
	financiële consequenties	
stap 3	nieuwe basisplanning	Verticale As: 1500 woningen scenario Horizontale As: 1000 woningen scenario of steden/overig
	variëren 1000-1500 woningen	
	uitfaseren tot 2029	
	financiële consequenties	
stap 4	grensgevallen	
	geen investeringen op basis van doorlopende exploitatie	
	faseerbaar stedenbouwkundig plan	
	keuze op basis van kwaliteit	
stap 5	Optimalisatie	risico-projecten in beeld financieel: projecten in de boeken houden programmatisch: Ser en keuze voorkeursprojecten programmaaanpassingen
	financieel	
	programma/kwaliteit	



Bijlage 2 Voorstel De Groene Compagnie

Voorstel compenserende maatregelen voor De Groene Compagnie, zoals besproken in de Stuurgroep RGA op 7 december 2011.

Inhoudelijk

Een deel van de regionale woningbouwopgave is, als gevolg van bestuurlijke afspraken gemaakt bij de actualisatie in 2004, gesitueerd op locaties die de druk vanuit de woningbouwmarkt op de mooie maar kwetsbare gebieden van bijvoorbeeld Noord Drenthe te verlichten. Dit is nadrukkelijk aan de orde in Hoogezand-Sappemeer, dat door deze afspraken een forse regionale taakstelling heeft gekregen. Om de achterstand ten opzichte van landschappelijk aantrekkelijker locaties op te vangen is bij de actualisatie van de Regiovisie afgesproken dat er een voorinvestering in het landschap moet plaatsvinden die voorsortert op de woningbouw. Daartoe is door de stuurgroep in 2004 een apart regionaal project Voorinvesteren in landschap benoemd met een budget van 6 miljoen euro. Op basis van een door de gemeente Hoogezand-Sappemeer ingediend voorstel voor de landschapsinvesteringen, heeft de stuurgroep in december 2008 de claim van 6 miljoen euro daadwerkelijk toegekend.

Zoals het kwaliteitsteam in haar advies van december 2010 ook constateerde is De Groene Compagnie in een kritische fase beland. De huidige omstandigheden op de woningmarkt maken dat de realisatie van voorbeeldprojecten voorlopig niet aan de orde is. Dit betekent dat de onderliggende idee van de ontwikkelingsstrategie niet langer gegarandeerd kan worden en binnen het huidige woningbouwperspectief een fundamentele heroverweging nodig is.

De gemeente is bereid de regionale taakstelling voor De Groene Compagnie te laten vervallen evenals de claim van 6 miljoen euro voor de voorinvesteringen in het landschap. In ruil daarvoor wordt de gemeente voor een deel gecompenseerd voor de verliezen die op dat moment genomen moeten worden.

Compensatie

De gemeente heeft voor de realisatie van De Groene Compagnie een intentieovereenkomst gesloten met de Dienst Landelijk Gebied. De compensatie wordt door de gemeente aangewend om een deel van de gezamenlijke verliezen die voortkomen uit deze intentieovereenkomst te dekken.

Ter compensatie worden de volgende maatregelen voorgesteld:

Posten	Uitgaven	Vergoeding	Toelichting
1. Plankosten	€ 3.605.755	€ 1.800.000	50% van de gemaakte plankosten
2. Investerings in DGC	nihil		
3. Projecten(*)	€ 7.210.000	€ 1.500.000	Regio neemt deel gemeentelijke bijdrage over in substantiële project centrum Hoogezand-Sappemeer

(*) Projecten: substantieel project stadscentrum Hoogezand-Sappemeer; Fietspad Vosholen fase 3; Fietspad Woldweg-foxholstermeer

Bijlage 3 Voorstel IGS Leek-Roden

I. Inleiding

De gemeenten Leek en Noordenveld hebben in 2004 de uitvoering van de hen in de Regiovisie Groningen-Assen toegekende ontwerpogave voortvarend ter hand genomen. De gemeenten hebben daartoe gezamenlijk in een mede door de maatschappelijke weerstand complex proces een intergemeentelijke structuurvisie (IGS Leek-Roden) opgesteld en in 2009 vastgesteld. Tot en met 2008 zijn door de gemeenten gronden aangekocht om hun schragende rol vorm en inhoud te geven. De gemeenten hebben fors geïnvesteerd in planvorming en grond.

De economische en financiële crisis en de veranderde situatie op de woningmarkt nopen tot een heroriëntatie op en bijstelling van de regionale opgave. De gemeenten zijn bereid een substantiële bijdrage te leveren aan de noodzakelijke vermindering van de woningbouwproductie in de Regio, door bijstelling van de hen toegekende ontwerpogave. Een dergelijke bijstelling is echter alleen mogelijk met steun van de Regio Groningen-Assen en de provincies Groningen en Drenthe.

In bestuurlijk en ambtelijk overleg zijn de posities van de Leek en Noordenveld, de Regio Groningen-Assen en de provincies Groningen en Drenthe in beeld gebracht, zowel financieel als op basis van bestuurlijke (zelfstandige en gedeelde) verantwoordelijkheid. Gezocht is naar een maatregelenpakket dat enerzijds recht doet aan de door de gemeente gepleegde investeringen en anderzijds tegemoet komt aan de wens om in het gebied een goede dynamiek te houden mede om de schragende rol in de regio ook naar de toekomst te behouden en te borgen. Om die reden is de steunvraag van beide gemeenten uitgesplitst in twee delen; een compensatiedeel (zie onder III) en een investeringsdeel (zie onder IV).

II. Woningbouwafstemming

De IGS Leek-Roden is samen met de provincies en DLG opgesteld. Deze partijen hebben zich ook verbonden aan een gezamenlijke realisatie van de IGS. Deze partijen stellen voor dat de gemeenten circa 60% van hun woningbouwprojecten gaan schrappen*. Het betreft circa 3400 woningen.***

III. Compensatie

Ter compensatie worden de volgende maatregelen voorgesteld:

Posten	Uitgaven	Vergoeding	Toelichting
1. Plankosten*	3.500.000	1.700.000	RGA en Leek/Noordenveld delen ieder 50% van de gemaakte kosten
2. Investerings*	26.900.000	3.000.000	Regio neemt gemeentelijke bijdrage over in het substantiële project Leek/Roden.
		2.300.000	Regio neemt gemeentelijke financiering over in aantal lopende projecten
		2.000.000	Inbreng provincie Groningen**
		2.000.000	Inbreng provincie Drenthe**
		8.400.000	Inbreng Noordenveld en Leek***
3. Totaal	30.400.000	19.400.000	
4. Dekkingstekort	11.000.000		

* Onderliggende stukken kunnen (vertrouwelijk) ingezien worden bij de secretaris van de stuurgroep IGS Leek-Roden.

** Voorgenomen besluit provinciebesturen Drenthe en Groningen

***Voorgenomen besluit gemeentebesturen Leek en Noordenveld.

IV. Investeringsprogramma IGS Leek-Roden

Partijen zijn het eens dat voor het behoud van de dynamiek (zie I) een investeringsprogramma voor landschap, infra, openbaar vervoer en werken nodig is. Het schrappen van woningbouwprojecten leidt er echter toe dat de gemeenten hiervoor geen dekkingmogelijkheden meer hebben. De volgende maatregelen worden voorgesteld:

1. Er wordt een Investeringsprogramma IGS Leek-Roden opgesteld. (Een eerste inventarisatie daartoe heeft al plaatsgevonden.)
2. Het Investeringsprogramma wordt voorgelegd aan de stuurgroep Regiovisie Groningen-Assen voor opname in/ actualisatie van het regionale MIP 2010-2020. Het investeringsprogramma zal in ieder geval het regionale OV- en fiets-pakket en de landschapsopgave als kenmerkend en beeldbepalend onderdeel bevatten.
3. De provincies Groningen en Drenthe nemen in het Investeringsprogramma de gemeentelijke cofinanciering over tot een maximum van € 6 miljoen.
4. De realisatie van de in de IGS opgenomen rondweg om Leek wordt tot nader order uit de IGS-programmering gehaald en wordt daarom niet meegenomen in het Investeringsprogramma. In plaats daarvan worden aanpassingen op het onderliggende wegennet (zowel provinciaal als lokaal) uitgewerkt (naast het bovengenoemde OV- en fietspakket).