

**Woningbouwprogrammering
Regio Groningen-Assen
2008-2019**



1. Inleiding

In de regio Groningen-Assen zijn in 2004 bij de actualisatie van de regiovisie afspraken gemaakt over aantallen te bouwen woningen per gemeente. Bij het proces om te komen tot een nieuwe Nota Bouwen en Wonen voor de provincie Groningen, in afstemming met de provincie Drenthe, is door het bureau ABF gekeken naar het demografisch perspectief voor de regio. Gebleken is dat de prognoses van ABF gemiddeld zo'n 25% lager zijn dan in 2004 (overigens ook door ABF) werd aangenomen.¹ De stuurgroep Regio Groningen-Assen heeft naar aanleiding hiervan in september jl. aan de provincie Groningen gevraagd voor de regio een nadere inventarisatie uit te voeren over de mogelijke gevolgen hiervan voor de regionale woningbouwprogrammering. Hierna zullen de resultaten van deze inventarisatie worden toegelicht. Vervolgens wordt aangegeven welke conclusies de stuurgroep aan deze inventarisatie verbindt.

2. Inventarisatie per locatie

Per woningbouwlocatie is in beeld gebracht welke aantallen woningen gebouwd kunnen worden op grond van bestaande harde en zachte plancapaciteit. Gekeken is verder of, en zo ja welke verplichtingen zijn aangegaan door de betrokken gemeente in verband met het realiseren van woningbouwprojecten. Ook is het tijdspad in beeld gebracht dat de gemeente denkt te hanteren bij de ontwikkeling van de woningbouw. Met iedere gemeente is hierover overleg geweest. Tenslotte is voor de regio als geheel gekeken naar het historische bouwproces in de periode 1995-2006. Dit laatste is vooral van belang om gevoel te krijgen bij een reële opnamecapaciteit van woningbouwproductie in de regionale woningmarkt. Dit resulteert in het volgende overzicht

Productieaantallen per jaar over de periode 1995-2006 afgezet tegen de regionale taakstelling 2007-2019 en de prognose van ABF 2007-2019

	Gemiddelde woningbouwproductie 1995-2006	Bestaande woningbouwopgave regio + sloop 2007-2019	ABF + sloop 2007-2019
Groningen (excl. Haren-Noord en Ter Borgh)	834	1.500	1.115
Assen	510	515	480
Rest provincie Groningen	596	1.130	690
Rest provincie Drenthe	225	495	435
Totaal	2.165	3.640	2.720

Bron: M. Groenhof, provincie Groningen

Uit dit overzicht blijkt dat er in de regio in de periode 1995-2006 gemiddeld ruim 2160 woningen per jaar zijn gebouwd. Volgens de in 2004 geformuleerde regionale taakstelling zouden dat er echter ruim 3600 moeten zijn. De lagere prognoses van ABF komen uit op ruim 2700 per jaar. Een constatering is dat de gemiddelde regionale woningbouwproductie de afgelopen jaren niet voldoende is om de lagere prognoses van ABF te kunnen realiseren. Ter informatie is bijgevoegd een overzicht per gemeente, gebaseerd op de presentatie van Marco Groenhof in de stuurgroep van 6 december jl.

3. Gevolgen voor de regionale programmering

Na deze inventarisatie zijn de gevolgen van de lagere prognose per gemeente in beeld gebracht. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat de stuurgroep wil vasthouden aan de filosofie zoals die is neergelegd bij de actualisatie van de Regiovisie in 2004. Kern hiervan is concentratie van het wonen, werken en de mobiliteit op de T-structuur. Deze concentratie draagt bij aan de beide hoofddoelen van

¹ Het ABF-rapport gaat uit van een prognose van gemiddeld 30% lagere woningproductie ten opzichte van die in 2004 werd aangenomen. De huidige cijfers gaan uit van een prognose die gemiddeld 25% lager is. Dit verschil wordt veroorzaakt daardat in de huidige cijfers de aantallen reeds gesloopte en te slopen woningen in de periode 2002-2019 zijn meegenomen.

de regionale samenwerking, respectievelijk het economische profileren van het stedelijk netwerk Groningen-Assen en het vasthouden en versterken van de gebiedskwaliteit die de regio kenmerkt. Het concentreren van de woningbouw zorgt er mede voor dat waardevolle en kwetsbare landschappen worden gespaard.

Regionale samenwerking op het terrein van wonen, werken, mobiliteit en landschap acht de stuurgroep absoluut noodzakelijk om als regio economisch te kunnen concurreren met andere regio's en tegelijkertijd de kwaliteit van het gebied te handhaven en versterken. Deze gebiedskwaliteit is een strategisch sterk punt van het stedelijk netwerk Groningen-Assen en is daarom ook belangrijk bij het handhaven en versterken van de economische positie van het netwerk.

Naast dit hoofduitgangspunt zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Gebaseerd op de staande afspraken met VROM (BLS) is het zaak tot 2010 volop vaart te blijven houden in de realisatie van het woningbouwprogramma.
- In die context zullen zogenaamde harde plannen zonder meer doorgang vinden. Zachte plannen worden in nadere faseringen meegenomen.
- Uit het ABF-rapport blijkt dat vooral moet worden ingezet op binnendorpse- en binnenstedelijke plannen.
- Bij de planvorming dient verder rekening gehouden te worden met de woningbouwontwikkeling in het verleden.
- Op realisatieniveau is het zaak aangegane verplichtingen scherp in beeld te houden.
- Voorts is het van belang de feitelijke migratie te monitoren.
- Tot slot: de voorgestelde regionale woningbouwprogrammering dient tevens als basis voor overleg met het rijk voor toekomstige verstedelijkingsafspraken.

Het nader uitwerken van deze uitgangspunten geeft het in onderstaande tabel weergegeven overzicht.

Overzicht prognose ABF per jaar afgezet tegen de voorgestelde opnamecapaciteit per jaar 1)

	Gemiddelde productie woningbouw 1995-2006	Bestaande opgave woningbouw regio + sloop	ABF + sloop 2007-2019	Voorgestelde opnamecapaciteit per jaar 2007-2019	Voorgestelde totale opnamecapaciteit 2007 – 2019
Assen	510	515	480	520	6.800
Rest regio Drenthe	225	495	435	375	4.800
Groningen	834	1.500	1.115	1.150	15.000
Rest regio Groningen	596	1.130	690	855	11.100
Totaal	2.165	3.640	2.720	2.900	37.700

Bron: M. Groenhof, provincie Groningen

1) De opnamecapaciteit is een reële inschatting van wat er gebaseerd op de sturingsfilosofie van de regio door de corporaties en de markt kan worden gebouwd en gesloopt.

Uit het overzicht blijkt dat de stuurgroep ervoor kiest om een opnamecapaciteit te hanteren van ca. 2900 te bouwen woningen per jaar. Dit is nog wat hoger dan de ABF cijfers, maar gebaseerd op reële inschattingen per locatie. De verdeling sluit goed aan bij het belangrijkste uitgangspunt, nl. het sturen op integrale bundeling van wonen, werken en mobiliteit op de T structuur. In de in 2004 afgesproken opgave van de woningbouw komt 86% van de woningbouwproductie terecht in de steden Groningen, Assen en de schragende kernen Hoogezand-Sappemeer, Leek en Roden. In de nu voorgestelde verdeling komt dit percentage iets lager uit nl. op 84 %, maar ook in het voorstel is sprake van een zeer sterke concentratie, die volledig recht doet aan de sturingsfilosofie van de regio Groningen-Assen.

4. Woningbouwmonitor

In 2005 heeft de minister van VROM met alle stedelijke regio's afspraken gemaakt over versnelling van de woningbouwproductie in de periode tot 2010, de zogenoemde BLS afspraken. Om deze versnelling ook in de regio Groningen-Assen te bereiken, volgt de stuurgroep de woningbouwproductie per gemeente op de voet, in de vorm van een sinds 2005 ingevoerde woningbouwmonitor. De 4^e woningbouwmonitor van december 2007, geeft aan dat ten opzichte van recente jaren de regionale productie behoorlijk op gang komt. De verwachting is dat de regionale productie voor het jaar 2007 op ca. 2500 uitkomt. Voor de jaren 2008 en 2009 zijn op grond van de in aanbouw zijn de woningen en de beschikbaarheid aan harde plancapaciteit nog hogere jaarcijfers te verwachten, overeenkomend met de eerder aangegeven regionale opnamecapaciteit van ca. 2900 woningen per jaar.

5. Conclusies stuurgroep

Tegen deze achtergrond trekt de stuurgroep de volgende conclusies:

- De voorgestelde aanpassing van de regionale woningbouwprogrammering is uitgangspunt voor de bouw van nieuwe woningen. De stuurgroep stelt vast, dat de voorgestelde verdeling goed past binnen de sturingsfilosofie van de regio, gericht op het bundelen van het wonen, werken en mobiliteit. Deze bundeling is nodig om goede voorwaarden voor economische ontwikkeling te creëren met behoud en versterking van kenmerkende gebiedskwaliteiten. Dat betekent ook dat de stuurgroep vasthoudt aan de schragende positie van de kernen Leek/Roden en Hoogezand, waarbij Hoogezand deels een belangrijke regionale taakstelling vervult. Voor de ontwikkeling van de locatie Hoogezand-Zuid houdt de stuurgroep daarom vast aan de voorgenomen voorinvestering in het landschap. Dit project is opgenomen in het MIP 2008-2015.
Overigens houdt de stuurgroep ook vast aan de schakelgemeenten en hun schakelfunctie tussen stedelijk en landelijk gebied.
- De stuurgroep constateert dat ook volgens de lagere prognoses er meer woningen per jaar moeten worden gebouwd dan in het recente verleden is gebeurd. Sterker, er zal gelet op de woningbouwproductie in het verleden, een tandje bij moeten worden gezet om deze aantallen te realiseren. Dit laatste is ook van belang in verband met de afspraken met het rijk voor de stimulering/versnelling van de woningbouwproductie (BLS-afspraken). Blijkens de woningbouwmonitor van december 2007 is het overigens goed mogelijk te komen tot een verdere versnelling van de woningbouwproductie.
- Om tijdig te kunnen inspelen op veranderende omstandigheden zal de stuurgroep in de periode 2008-2011 scherp monitoren of de nu voorziene ontwikkeling zich ook daadwerkelijk voordoet. In 2011 vindt gebaseerd op de feitelijke ontwikkeling een herijking plaats. De stuurgroep zal gezien de door haar geformuleerde uitgangspunten niet alleen op kwantiteit, maar ook op kwaliteit gaan monitoren. Hierbij is ook de relatie tussen woningbouw en voorgenomen investeringen in het landschap van belang.
- In de stuurgroepvergadering van december 2007 is een goede aanzet gegeven over de wijze waarop in de toekomst sturing zou kunnen worden gegeven aan de regionale woningbouwprogrammering en monitoring (woningbouwmonitor nieuwe stijl). Beide provincies zullen zich hierover beraden en medio 2008 aan de stuurgroep een voorstel voorleggen. Dit voorstel dient goed aan te sluiten bij de door het rijk gehanteerde monitorsystematiek.
- In dezelfde stuurgroepvergadering is ook gevraagd om inzicht in de eventuele gevolgen van de lagere woningbouwprognoses voor de haalbaarheid van het regionale meerjareninvesteringsprogramma. Gedacht kan worden aan met name investeringen in bereikbaarheid en landschap. Dit punt zal in de loop van 2008 worden geagendeerd, in relatie met een eerste monitor nieuwe stijl.