

Datum raadsvergadering	27-02-2013	Registratienr.	RO12.3416076
Raadscommissie	RW	Datum B&W besluit	15-01-2013
Datum raadscommissie	06-02-2013	Portefeuillehouder	RO
Bijlagen	raadsvoorstel	Steller	Michiel de Boer
		Telefoon	367 8235
		E-mail	jan.michiel.de.boer@groningen.nl

Onderwerp

Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

Concept raadsbesluit

De raad besluit het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013 vast te stellen.

(Publieks-)samenvatting

Het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013 (MJP) beschrijft onze doelen voor de woningmarkt voor de komende jaren. Dit is ondertussen het derde Meerjarenprogramma Wonen dat in tijden van crisis verschijnt. Daarnaast hebben we met dit Meerjarenprogramma ook nog eens te maken met de voorgestelde maatregelen uit het regeerakkoord Rutte II. De gevolgen van de crisis en het regeerakkoord zijn nog niet volledig te overzien, maar het is wel duidelijk dat dit forse consequenties zal hebben voor onze doelstellingen op de woningmarkt. Ondanks deze ontwikkelingen continueren wij de ingezette lijn uit de vorige Meerjarenprogramma's. Uitgangspunt is om een ieder zoveel mogelijk naar zijn zin in de stad te laten wonen. Het vergroten van de keuzemogelijkheden in wijk, woonmilieu en woningtype staat daarbij voorop. De focus ligt daarbij op de doelgroepen jongeren, gezinnen en ouderen en op dezelfde speerpunten. Inhoudelijk zijn deze doelen naar onze mening nog steeds de beste koers. De woningmarkt van Groningen staat er ten opzichte van andere delen van Nederland nog steeds beter voor. We zullen de komende tijd nog meer moeten kijken hoe wij onze doelen willen realiseren. Dit betekent in ieder geval meer focus aanbrengen en prioriteiten stellen en maatregelen nemen die het grootste effect hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Daarnaast zullen we nog meer gaan samenwerken met andere partijen op de woningmarkt en kijken of we coalities kunnen vormen.

Inleiding

De basis van het Meerjarenprogramma is de Structuurvisie "Kwaliteit van Wonen 2010 – 2020". Hierin is aangekondigd dat er jaarlijks een Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen komt. Daarin wordt aangegeven, op basis van de gestelde doelen, welke concrete maatregelen getroffen worden om in te spelen op de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Het betreft ondertussen het derde Meerjarenprogramma Wonen, waarin de voortgang wordt getoetst van de beleidsuitgangspunten uit de vorige Meerjarenprogramma's. Daar waar nodig passen we doelen of beleidsmaatregelen aan. Hiermee hebben we een actueel kader voor de komende vier jaar, dat we elk jaar opnieuw tegen het licht houden.

Beoogd resultaat

We willen een stad zijn met een voortreffelijk woonklimaat waar voor iedereen plek is. We streven daarom naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat we kwaliteit belangrijker vinden dan kwantiteit. Voor wat betreft de doelgroepen ligt de focus op jongeren, gezinnen en ouderen. De doelen die we hebben geformuleerd zijn vertaald en meetbaar aangegeven in de begroting 2013 onder het programma Wonen.

Kader

Het voorstel komt voort uit de afspraken rondom de Structuurvisie "Kwaliteit van Wonen 2010 - 2020". Hierin is aangekondigd dat er jaarlijks een Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen komt. De doelen zoals die hierin zijn vastgelegd zijn vertaald in onze begroting voor 2013. Daarnaast betreft het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen een uitwerking van het jaarlijkse Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie 2013-2016 (MUST). Onderdeel van het MUST zijn naast Wonen de verschillende sectorale meerjarenprogramma's zoals Verkeer en Vervoer, Groningen geeft Energie en Onderhoud en beheer openbare ruimte. Met de aanbiedingsbrief "Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie" (MUST) hebben wij u geïnformeerd over de hoofdlijnen van dit integrale uitvoeringsprogramma tegen de achtergrond van de belangrijkste ontwikkelingen op nationaal en stedelijk-regionaal niveau. In de aanbiedingsbrief is aangekondigd dat de verschillende meerjarenprogramma's in het ruimtelijk domein separaat aan de raad worden toegezonden. Het Meerjarenprogramma Wonen is één van de programma's.

In het Prinsenhofakkoord 2012-2014 hebben we afgesproken dat we geen radicale beleidswijzigingen doorvoeren en dat de ontwikkelde ambities overeind blijven. Het bestrijden van de crisis

en de gevolgen daarvan vraagt juist om structuurversterkende maatregelen zoals die in de structuurvisie zijn aangekondigd. De ambities en opgaven van de Structuurvisie Stad op Scherp (2009) blijven daarmee van kracht. Uitgangspunt blijft dat de basis op orde moet zijn, niet alleen wat betreft de leefbaarheid van de wijken, maar ook financieel.

Argumenten/afwegingen

Door vaststelling van het Meerjarenprogramma Structuurvisie 2013 geven we aan dat we ons blijven inzetten om voor iedereen die dat wil, de mogelijkheid te bieden in de stad te kunnen wonen. We houden, zoals we ook in het Prinsenhofakkoord hebben vastgelegd, vast aan de doelen die we tot nu toe hebben geformuleerd omdat we dit inhoudelijk nog steeds de beste koers voor de stad vinden. Door de crisis van de afgelopen jaren en nu ook door het nieuwe regeerakkoord hebben we onze doelstellingen tot op heden echter niet op alle fronten gerealiseerd. We zien bijvoorbeeld dat onze woningbouwambitie de komende jaren sterk onder druk komt te staan en vooral voor wat betreft jongerenhuisvesting en nieuwbouw. In de raadsbrief over de ontwikkelingen BouwJong (RO 12.3388741) heeft u kunnen lezen dat we samen met de corporaties blijven optrekken om de gezamenlijke ambities voor jongerenhuisvesting te realiseren. Echter, als de financiële basis onder de plannen voor BouwJong wegvalt, is het voor corporaties heel lastig om studentwoningen te bouwen. Dit geldt ook voor woningen in vooral de vrije sector huur en de koopsector. In de GREX-brief hebben wij u onder andere geïnformeerd over de herziening van enkele grote lopende grondexploitaties. Het voorliggend Meerjarenprogramma Wonen is gebaseerd op de nieuwe regionale afspraken omtrent de woningbouwprogrammering. De doorwerking van deze afspraken in de stedelijke woningbouwprogrammering heeft ook de basis gevormd voor de herziening van de grondexploitaties die in december 2012 in uw raad is besproken.

Zoals aangegeven in de MUST-brief weet niemand hoe lang de gevolgen van de crisis nog door zullen werken, maar voorlopig hebben we er nog mee te maken, getuige ook het nieuwe regeerakkoord. Dat zet onze programma's meer of minder tussen haakjes. Wij kunnen immers de markt niet maken. Maar we willen in de tussentijd wel doen wat mogelijk is, zodat we ook in de stedelijke regio Groningen-Assen er klaar voor zijn als de markt weer aantrekt. In het Meerjarenprogramma zijn de acties benoemd die we daarvoor gaan nemen, zoals:

1. inzetten op gewenste woonmilieus als "Samen in de stad" en "Ruim en Buiten";
2. prioriteiten stellen in plannen en projecten;
3. stimuleren van nieuwbouw (ontwikkelingstrategie Meerstad, nieuwe programma's);
4. aanvalsplan woningproductie (inclusief versnellen van de BouwJong-opgave).

Verder gaan we opnieuw startersleningen verstrekken en nieuw instrumentarium onderzoeken, hebben we een aantal locaties voor collectief particulier opdrachtgeverschap in ontwikkeling en we liggen op koers voor wat betreft de energiebesparing in de corporatieve woningvoorraad. We hebben positieve gesprekken gevoerd met beleggers en zullen de komende tijd kijken of we interessante coalities met partijen kunnen vormen.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013 is afgestemd met de corporaties die actief zijn in onze stad. Zoals aangegeven zullen we bij de uitwerking nadrukkelijk de samenwerking en afstemming gaan zoeken met alle partijen die actief zijn op onze woningmarkt en coalities proberen te smeden. Daarbij zullen we ook de bewoners van onze stad betrekken.


Financiële consequenties

De doelen in het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013 en de financiële consequenties zijn verwerkt in de begroting 2013.

Realisering en evaluatie

Het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen is een continu programma dat elk jaar met een volgend Meerjarenprogramma wordt geactualiseerd. Daar waar nodig passen we doelen of beleidsmaatregelen aan. Voor wat betreft Jongerenhuisvesting informeren wij u twee keer per jaar over de ontwikkelingen met de monitor Jongerenhuisvesting.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

*Meerjarenprogramma
Structuurvisie Wonen 2013*

*Gemeente Groningen
December 2012*

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
Leeswijzer	4
2. ACTUELE ONTWIKKELINGEN	5
Inleiding	5
Kredietcrisis	5
Landelijke wetswijzigingen	6
Regeerakkoord Rutte II	6
Gevolgen voor de woningmarkt	7
Woningbouwproductie 2011 en prognose 2012	8
Verkoopcijfers Nieuwbouw	8
Ontwikkelingen in de bestaande voorraad	9
Lokale woningmarktmaatregelen	9
3. ALGEMENE SPEERPUNTEN	13
Duurzaamheid	13
Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)	15
Wonen boven winkels	15
Wonen op het water	15
4. DOELGROEPEN	16
Gezinnen	16
Ouderen	17
Jongeren	18
5. VOORUITBLIK EN SPEERPUNTEN	27

BIJLAGE I: WONINGMARKTPRODUCTIE 2011 EN PROGNOSE 2012

BIJLAGE II: OVERZICHT PROJECTEN BOUWJONG MONITOR JHV JULI 2012

1. INLEIDING

In de aanbiedingsbrief over het Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie (MUST) is aangekondigd dat de verschillende meerjarenprogramma's in het ruimtelijk domein gescheiden aan uw raad worden toegezonden. Het Meerjarenprogramma Wonen is één van de programma's en wordt u hierbij aangeboden.

De basis van het Meerjarenprogramma is de Structuurvisie "Kwaliteit van Wonen 2010 – 2020". De centrale doelstelling van ons woonbeleid is om een ieder zoveel mogelijk naar zijn zin in de stad te laten wonen. Het vergroten van de keuzemogelijkheden in wijk, woonmilieu en woningtype staat daarbij voorop. De komende jaren ligt de nadruk daarom meer op kwaliteit dan op kwantiteit. We richten ons vooral op toevoegingen in specifieke segmenten, het functioneren van de bestaande voorraad en de samenhang met voorzieningen.

Dit is het derde Meerjarenprogramma Wonen. En sinds de uitgebroken bankencrisis in 2009, ook het derde programma in moeilijke tijden op de woningmarkt, zoals in de aanbiedingsbrief van het MUST wordt geschreven. Onlangs is daar ook het nieuwe regeerakkoord bij gekomen. We weten niet hoe lang we de gevolgen van de crisis nog zullen ondervinden. De gevolgen van het regeerakkoord zijn op dit moment ook nog niet volledig te overzien. Het is wel duidelijk dat als het huidige regeerakkoord ongewijzigd wordt uitgevoerd, dit forse consequenties heeft voor het investeringsvermogen van de corporaties. Dit zal gevolgen hebben voor onze doelstellingen op het gebied van jongerenhuisvesting, stedelijke vernieuwing en ons nieuwbouwprogramma van koopwoningen. Wij zullen daarom de uitwerking van de plannen nauwlettend in de gaten houden en zijn voornemens vol energie en met inzet van beschikbare middelen de problemen op de woningmarkt op te pakken.

We brengen met de corporaties nu in beeld wat het huidige regeerakkoord de komende jaren voor onze doelen op de woningmarkt betekent. Wij verwachten dit beeld begin volgend jaar te hebben en zullen u omstreeks juni/juli 2013 nader informeren over de maatregelen die we kunnen nemen. Voor zover we de consequenties nu wel kunnen overzien informeren wij u hierover in dit Meerjarenprogramma.

Net als vorig jaar wordt de voortgang van de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in het vorige Meerjarenprogramma getoetst. Ondanks de crisis en de onzekerheid over de gevolgen van het regeerakkoord is de focus van ons beleid ongewijzigd. Naar onze mening zijn de inhoudelijke speerpunten van ons beleid nog steeds de belangrijkste voor een evenwichtige woningmarkt. Wat wel veranderd is door de huidige situatie op de woningmarkt, is hoe we onze doelen willen bereiken. We moeten nog meer focussen, prioriteiten stellen en coalities vormen met relevante partijen op de woningmarkt. De inhoudelijke focus blijft op de doelgroepen jongeren, gezinnen en ouderen gericht. Groningen is een zeer jonge stad en de jongeren zijn een belangrijke doelgroep. Zeker in een stad met veel alleenstaanden zoals Groningen is het daarnaast van belang om voldoende gezinnen in de stad te blijven huisvesten. Tot slot neemt door de vergrijzing het aantal ouderen in de stad toe. Zij wonen op dit moment nog voor een groot deel in eengezinswoningen en het is daarom van belang om voor ouderen in te zetten op de doorstroming.

Voor het volgen van de ontwikkelingen in deze doelgroepen zijn indicatoren benoemd. Het was de bedoeling deze indicatoren in dit Meerjarenprogramma nader uit te werken, echter het maken van de juiste verdiepingsslag blijkt meer tijd te kosten dan voorzien. Door landelijke invoering van de Basis Administratie Gebouwen (BAG) is ons oude woonregister niet meer actueel en het koppelen van de BAG aan de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) kost

meer tijd dan gedacht. In dit Meerjarenprogramma wordt daarom vooral ingegaan op de algemene ontwikkelingen van de doelgroepen en in een latere rapportage zullen we specifiek ingaan op de indicatoren.

Ondanks de negatieve ontwikkelingen gaan we onze inhoudelijk doelen niet wijzigen. Groningen doet het ten opzichte van veel andere delen van Nederland relatief beter en wij zijn van mening dat onze inhoudelijke doelen nog steeds de beste koers zijn voor de stad. Zoals ook in de aanbiedingsbrief MUST wordt aangegeven zal het realiseren van onze doelen nog meer vragen om het maken van strategische keuzes en het stellen van prioriteiten. We moeten ons focussen op de zaken die het grootste effect hebben op het realiseren van onze doelen. We kunnen beter een aantal zaken goed doen, dan veel iets minder goed. Samen met de corporaties in de stad gaan we de kansen die er zijn zoveel mogelijk benutten. Ook gaan we kijken hoe we de samenwerking kunnen verbreden naar andere partijen op de woningmarkt. Dat neemt echter niet weg dat, gezien de financiële positie van de gemeente, wij gedwongen kunnen worden onze ambities bij te stellen.

In de aanbiedingsbrief is aangegeven welke maatregelen al zijn genomen zoals de regionale woningbouwafspraken en de herwaardering van de grondexploitaties. In dit meerjarenprogramma gaan we hier nader op in.

Leeswijzer

Dit meerjarenprogramma begint met een beschrijving van de actuele ontwikkelingen. Het gaat dan over de gevolgen van de kredietcrisis, gewijzigde wetgeving en het regeerakkoord voor de woningmarkt. Vervolgens rapporteren wij over de lokale woningbouwproductie en de verkoop van nieuwbouw en bestaande bouw en aansluitend de woningmarktmaatregelen die we nemen om de productie en verkoop op gang te houden. Daarna gaan wij in op de voortgang van de algemene speerpunten die in het vorige meerjarenprogramma zijn benoemd. Hierna volgt ons beleid voor wat betreft de doelgroepen. Bij de doelgroep jongeren is de actuele monitor Jongerenhuisvesting opgenomen. Tot slot geven wij een doorkijk naar de komende jaren en wordt aangegeven waar onze speerpunten liggen.

2. ACTUELE ONTWIKKELINGEN

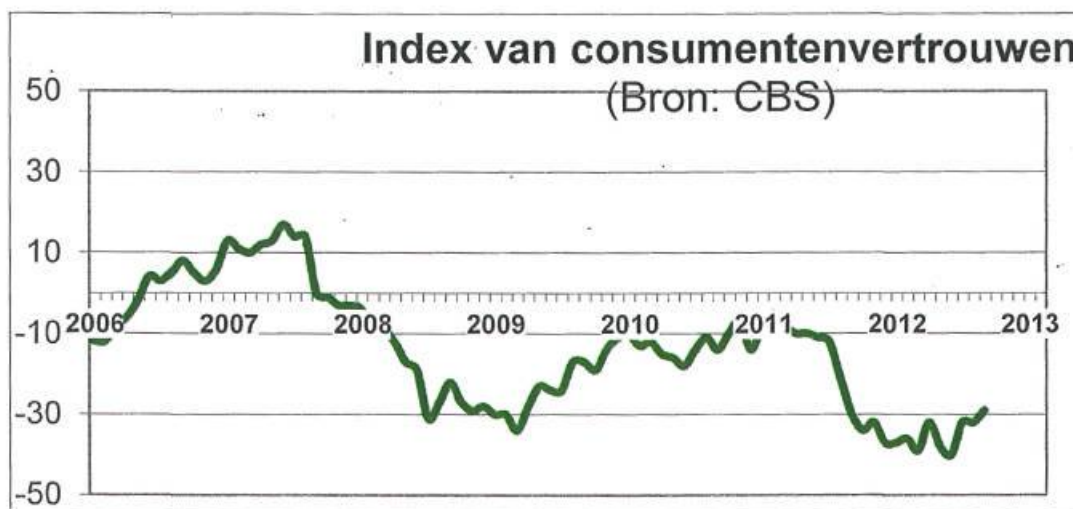
Inleiding

De economische crisis heeft gevolgen voor onze woningmarkt en de voortgang in de doelstellingen die wij hebben geformuleerd voor onze doelgroepen. We beginnen daarom met een beschrijving van de gevolgen van de crisis voor de woningmarkt.

Kredietcrisis

De kredietcrisis die in het najaar van 2008 begon heeft grote gevolgen voor de woningmarkt. Er is onrust op de financiële markten en banken zijn voorzichtig geworden met het verstrekken van hypotheekleningen. Voor starters en mensen die verhuizen naar een andere woonwoning is een aantal zaken veranderd. Bij het afsluiten van een nieuwe hypotheek mag bijvoorbeeld nog maar de helft van de waarde van het huis aflossingsvrij zijn. Daarnaast wordt de maximale hoogte van de hypotheek bijgesteld, waardoor mensen minder geld kunnen lenen dan voorheen. Het verkopen van een eigen woning is lastiger geworden en bovendien zijn de huizenprijzen gedaald. Soms zijn deze prijsdalingen dusdanig groot dat de waarde van de woning onder de hoogte van de hypotheek ligt en mensen met een restschuld blijven zitten. Kortom er is onrust en onzekerheid voor consumenten.

De effecten hiervan zijn goed terug te vinden in het consumentenvertrouwen. Na het begin van de kredietcrisis in 2008 leek dit enigszins op te krabbelen, maar vervolgens is het vertrouwen verder gedaald. Het consumentenvertrouwen lag medio 2012 (index -40) op het laagste punt over de afgelopen 10 jaar.



Gevolg van bovenstaande ontwikkelingen is dat er weinig beweging is op de woningmarkt. Dat consumenten de hand op de knip houden blijkt onder andere uit het aantal transacties dat door de NVM wordt bijgehouden. In de periode dat het consumentenvertrouwen positief was, was het aantal transacties per kwartaal in Nederland tussen de 35 en 40 duizend. Op het dieptepunt van het consumentenvertrouwen begin 2009, was het aantal transacties bijna gehalveerd naar 20 duizend per kwartaal. In Groningen is het aantal transacties ook gedaald. In het derde kwartaal van 2012 is het aantal transacties ten opzichte van het derde kwartaal 2011 met 28,2% gedaald. In Nederland is het aantal transacties in diezelfde periode met 25,3% gedaald.

De verkooptijd in Groningen van bestaande woningen ligt overigens nog steeds onder het landelijke gemiddelde. In het derde kwartaal van 2012 was de gemiddelde Nederlandse verkooptijd 185 dagen. In Groningen is dit gemiddeld 92 dagen. Hieruit blijkt dat de stad het nog relatief goed doet.

Daarnaast zijn er enkele wetwijzigingen die effecten hebben op de woningmarkt. Dit zijn de aangepaste Woningwet en de Huisvestingswet waar we hieronder kort op ingaan.

Landelijke wetwijzigingen

Woningwet

Op 12 mei 2011 is het wetsvoorstel Herziening Woningwet naar de Tweede Kamer gestuurd. Kern is dat een nieuwe autoriteit financieel toezicht gaat houden op woningcorporaties, een aantal bevoegdheden blijft een ministeriële verantwoordelijkheid. Corporaties moeten een scheiding aanbrengen tussen de taken die zij met staatssteun uitvoeren, de Diensten van Algemeen Economische Belang (DAEB) en activiteiten zonder staatssteun. In het wetsvoorstel onderstreept het Kabinet de rol van corporaties bij de uitvoering van de woonopgave van gemeenten. Daarvoor zijn concrete afspraken tussen gemeenten en corporaties nodig.

Staatssteun

In het wetsvoorstel is ook de primaire taak voor corporaties benoemd, namelijk het bieden van huisvesting aan huurders met een inkomen tot € 34.229 (waarschijnlijk wordt dit verhoogd tot € 38.000) en maatschappelijk vastgoed zoals buurthuizen of brede scholen. Daarvoor blijft staatssteun beschikbaar. Bij overige activiteiten kan de corporatie een rol spelen, zoals bij huisvesting van middeninkomens met de bouw van duurdere huur- en koopwoningen. Voorwaarde is dat dit plaatsvindt zonder staatssteun en onder gelijke condities met commerciële partijen.

Huisvestingswet 2012

De nieuwe Huisvestingswet biedt gemeenten een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Hiermee kunnen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte bestreden worden en kan de leefbaarheid bevorderd worden. Met de huisvestingswet 2012 kan lokaal beter worden ingespeeld op de sturing in dat deel van de woningmarkt waar dat voor nodig is. Deze sturing dient echter wel beperkt te zijn tot de goedkope woonruimtevoorraad. Deze sturing kan op basis van de Huisvestingswet 2012 alleen nog via een huisvestingsverordening. Het is in de toekomst niet meer mogelijk om dit in prestatieafspraken of private afspraken met projectontwikkelaars op te nemen. De nieuwe huisvestingswet ligt al gedurende enige tijd ter behandeling in de Tweede kamer. Onduidelijk is of en wanneer deze wet wordt vastgesteld.

Regeerakkoord Rutte II

Naast de crisis en de gewijzigde wetgeving voor de woningmarkt ligt er sinds kort ook een nieuw regeerakkoord. In dit regeerakkoord zijn maatregelen voor wat betreft de woningmarkt opgenomen. De belangrijkste zijn:

- De hypotheekrenteaftrek wordt beperkt. Voor nieuwe en bestaande gevallen wordt het maximale aftrektarief vanaf 2014 teruggebracht naar het tarief van de derde schijf. Dit gebeurt in stappen van een half procent per jaar;
- De hypotheekrente blijft vanaf 2013 voor nieuwe gevallen aftrekbaar, mits de lening in maximaal 30 jaar en ten minste annuïtair wordt afgelost;

- De gunstige leningsvoorwaarden voor starters van de Stichting Volkshuisvesting Nederland worden uitgebreid;
- Invoering van de verhuurdersheffing, waardoor verhuurders met meer dan 10 verhuurobjecten een bijdrage aan de huurtoeslag moeten gaan doen;
- Verhoging van de bijdrage door corporaties aan het centraal fonds naar 5% (vanwege o.a. Vestia affaire);
- Het WWS-puntensysteem voor woningwaardering vervalt. Corporaties mogen nog maar 4,5% van de WOZ-waarde aan maximale huur vragen;
- Verhuurders mogen gaan werken volgens de huursombenadering (hiermee krijgt niet elke woning dezelfde huurverhoging);
- Inkomensafhankelijke huurverhoging (extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tussen de € 34.229 – en € 43.000 en van meer dan € 43.000,-).

Gevolgen voor de woningmarkt

De crisis, de landelijke wetswijzigingen en het regeerakkoord hebben zoals al werd aangegeven gevolgen voor de woningmarkt. We zien vooral een verschuiving in de positie van de corporaties. In voorgaande jaren werd door de corporaties nog tussen de 70 tot 80% van de nieuwbouw in onze stad gerealiseerd. Dit zal de komende jaren echter veranderen, doordat het investeringsvermogen van corporaties fors zal dalen. Dit wordt veroorzaakt door enerzijds de hogere kosten door de invoering van de verhuurdersheffing en de extra bijdrage aan het centrale fonds. Hiertegenover zouden extra opbrengsten moeten staan vanuit de nieuwe maatregel waarbij de maximale huur wordt gekoppeld aan de WOZ-waarde. Echter blijkt in de praktijk dat in de regio's waar de WOZ-waarde van de woningen laag ligt, de huren juist zullen moeten verlaagd in plaats van verhoogd. Daarnaast wordt er door de Rijksoverheid ook uitgegaan van meeropbrengsten voor corporaties via de inkomensafhankelijke huurverhoging bij huishoudens met een inkomen boven de € 34.229,-. Echter is dit voor Groningen geen uitkomst, gezien de relatief lage aantallen van deze hogere inkomensgroepen die de corporaties huisvesten. Hierdoor neemt het investeringsvermogen van corporaties nog verder af.

Dit heeft vooral gevolgen voor de realisatie van jongerenhuisvesting, omdat die wooneenheden vaak een lage WOZ-waarde hebben en de huidige huren hierdoor soms worden gehalveerd. Los van het feit dat studentenhuisvesters hierdoor financieel in de problemen komen, haalt de maatregelen de financiële basis onder nieuwbouwprojecten weg, waardoor deze niet meer van de grond komen.

In Groningen hebben woningcorporaties Lefier, de Huismeesters en Nijestee aangegeven vooralsnog de ontwikkeling van de Bouwjong-projecten 'on hold' te zetten, in afwachting van de concrete uitwerking van de aangekondigde maatregelen. Ook de Groninger corporaties zien geen mogelijkheden om op basis van de nieuwe maatregelen kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting te ontwikkelen. De huuropbrengsten van nieuwe complexen zijn dan te gering om projecten voor jongerenhuisvesting te kunnen financieren. Dit geldt overigens niet alleen voor projecten op het gebied van jongerenhuisvesting. Ook andere investeringsprojecten worden door de corporaties kritisch bekeken, bijvoorbeeld de woningverbetering (en verduurzaming)

Om nog middelen te kunnen genereren als corporaties wordt de verkoop van bestaande woningen steeds bepalender. De verkoop van bestaand bezit loopt zoals wij van de corporaties hebben begrepen nog redelijk, maar ook dit staat onder druk. Dit noopt de corporaties om de hele bedrijfsvoering (van investeringen in nieuwbouw en renovatie, tot de

eigen organisatie) onder de loep te nemen. De onzekerheid over de uitwerking van het regeerakkoord maakt dit geen gemakkelijke opgave. Overigens is het aantal te verkopen sociale huurwoningen in verhouding tot de totale omvang van de sociale huurwoningenvoorraad beperkt en wordt er ook nog sociale huur toegevoegd, onder andere met zelfstandige jongerenhuisvesting.

We zijn in overleg met de genoemde corporaties over de voorgestelde maatregelen en de gevolgen daarvan voor onze stad. Daarbij is naar elkaar uitgesproken dat onze gezamenlijke ambities op het gebied van jongerenhuisvesting recht overeind blijven staan en dat we er alles aan zullen doen om projecten *mogelijk* te maken. Zoals in het coalitieakkoord is afgesproken komt er een plan voor het versnellen van de jongerenhuisvesting. In de monitor Jongerenhuisvesting komen we bij het onderdeel BOUWJONG hierop terug. Verder gaan we ons als stad ook richten op de kansen om bestaand vastgoed te benutten door bijvoorbeeld omvorming of doelgroep wijziging.

In de volgende paragraaf laten wij de actuele woningbouwcijfers zien over 2011 en de prognose voor 2012 (er is altijd sprake van enige vertraging in verwerking van de cijfers, waardoor er op het moment van schrijven voor 2012 nog geen volledig overzicht is).

Woningbouwproductie 2011 en prognose 2012

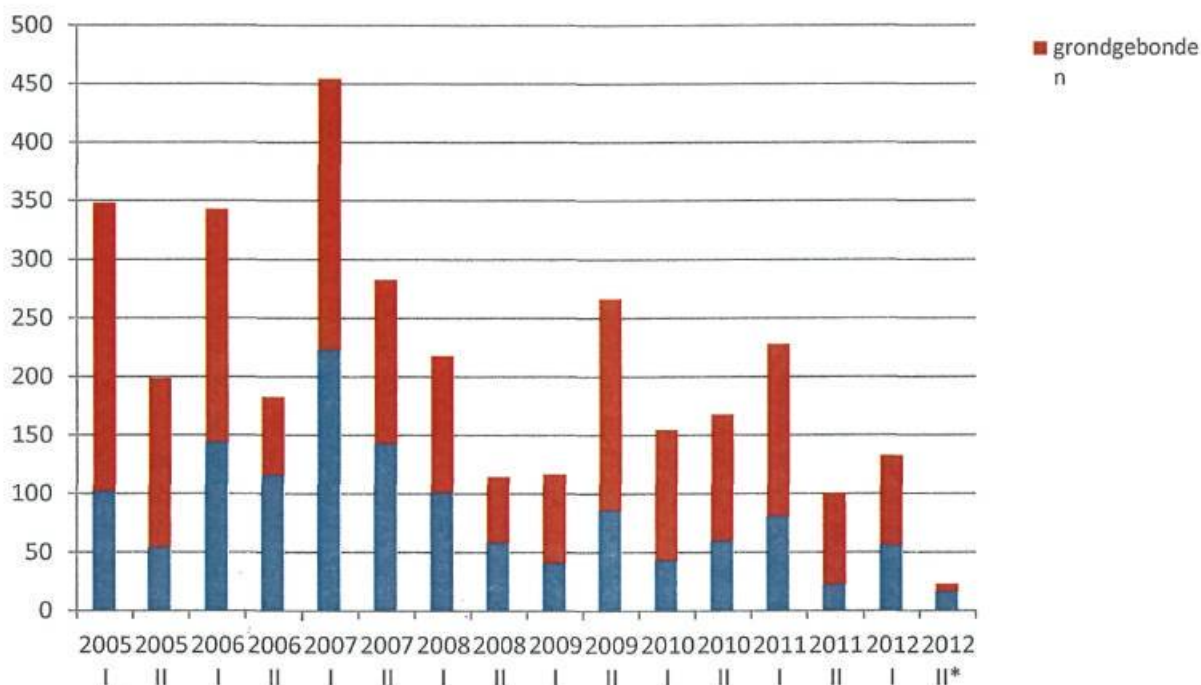
In 2011 zijn er 953 woningen gebouwd. Wij verwachten voor 2012 uit te komen op een productie van 872 woningen. In 2011 hadden de corporaties een belangrijk aandeel in de totale productie, met 711 woningen (75%). In 2012 hebben de corporaties wederom een belangrijk aandeel in de nieuwbouw met naar verwachting 71% van de totale nieuwbouw. Van de 953 woningen in 2011 is 92% gebouwd in de bestaande stad en 8% in de nieuw uitleg (zoals Meerstad en Reitdiep). In de bijlage vindt u een uitgebreid overzicht van de nieuwbouw in 2011 en de prognoses voor 2012.

Verkoopcijfers Nieuwbouw

Het aantal verkochte woningen in Groningen is in 2011 ongeveer gelijk aan 2010. In 2010 zijn 232 nieuwbouwwoningen verkocht en in 2011 zijn er zeven meer verkocht, namelijk 239. Er zijn de afgelopen tijd meer grondgebonden woningen verkocht dan appartementen. De verkoopcijfers van het eerste halfjaar in 2012 liggen lager dan de verkoopcijfers uit dezelfde periode een jaar eerder. Het tweede halfjaar is tot dusver lager dan voorgaande jaren.

De grondgebonden woningen die verkocht zijn liggen net als in 2010 veelal in binnenstedelijk gebied. Projecten die opvallen zijn ZON 1^e fase (CPO project), Meerstad waterfrontwoningen, Corthingborg en De Hoogte.

Verkoop van nieuwbouw in Groningen



*) Cijfers niet volledig

In Meerstád is in 2012 een beperkt aantal nieuwe producten in de verkoop gegaan. Dit beperkte aantal verkoopt relatief goed. Zo is een nieuw eiland voor particuliere woningbouw met kleinere kavels in de verkoop gegaan; van de 22 kavels zijn er nu 3 verkocht en er zijn 3 betaalde opties. Van de 16 waterwoningen zijn er nu 7 verkocht en daarnaast 3 opties. Ook van de energieneutrale woningen zijn er 4 verkocht. Deze verkoopcijfers tonen aan dat er nog wel beweging en belangstelling in de markt is, maar het is kleinschalig en voor specifieke doelgroepen.

Ontwikkelingen in bestaande voorraad

Op basis van NVM cijfers blijkt het aantal transacties in Groningen in het eerste kwartaal van 2012 te zijn gedaald tot 368. In het eerste kwartaal van 2011 waren dit nog 424 transacties. Het tweede kwartaal van 2012 kende een opleving tot 411 woningen. Cijfers over het derde kwartaal van 2012 zijn nog niet definitief, maar laten een daling zien naar ongeveer +/- 350 woningen. Het aantal te koop staande woningen neemt per kwartaal toe. In het derde kwartaal van 2011 stonden nog 1486 woningen te kopen. In het derde kwartaal van 2012 is dit aantal opgelopen tot 1.703 woningen.

Lokale woningmarktmaatregelen

Hieronder gaan we in op de maatregelen die we nemen om de woningbouwproductie en de verkoop te stimuleren. Tevens gaan we daarbij in op de stand van zaken rond de maatregelen die in het vorige meerjarenprogramma al waren aangekondigd.

1. Regionale woningbouwafstemming

In de structuurvisie gingen wij uit van een bandbreedte van 950 – 1350 aan nieuwbouwwoningen. In de Regio Groningen-Assen is in 2011 afgesproken om te komen tot regionale woningbouwafstemming. Wij hebben u hierover met de MUST-brief al enkele

malen geïnformeerd. Voor de stad betekenen deze afspraken dat we tot 2020 uitgaan van een taakstelling van ca. 600 woningen per jaar, exclusief jongerenhuisvesting.

In het kader van de afspraken gaat de regio verder onderzoeken, welke maatregelen kunnen worden genomen om de woningmarkt op gang te houden. De regio gaat bijvoorbeeld alternatieve verdien capaciteit onderzoeken, een CPO- en een duurzaamheidsfonds instellen en de mogelijkheden voor regionale startersleningen verkennen. Deze afspraken worden opgenomen in een nog op te stellen regionale woonvisie.

2. Startersleningen

Om starters op de woningmarkt te ondersteunen verstrekt Groningen sinds juni 2012 weer startersleningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). De vraag naar deze leningen is groot. Op 18 oktober was het voor 2012 beschikbaar gestelde budget van € 1.570.000,- volledig aan aanvragen (53) toegewezen. Om het budget volledig te kunnen gebruiken, kunnen aangehouden aanvragen op een wachtlijst worden geplaatst. Wanneer er in het budget 2012 weer ruimte ontstaat doordat bijvoorbeeld leningen lager vastgesteld worden dan de maximale € 30.000,- of wanneer aanvragen worden ingetrokken, kunnen aangehouden aanvragen alsnog in behandeling worden genomen. De aanvragen zijn hoofdzakelijk ingediend voor de aankoop van bestaande woningen (83%) met zowel voor de nieuwbouw als voor de bestaande woningen, een gemiddelde koopprijs van circa € 130.000,-. De gemiddelde hoogte van de toegekende leningen bedraagt € 25.000,-.

3. Koopgarant / Garantieregelingen

De koopgarant / garantieregelingen die tot nu toe vooral door de corporaties werden gehanteerd zijn weinig succesvol gebleken. De uitvoering van deze regelingen kost veel tijd en weinig mensen maakten er gebruik van. De meeste corporaties zijn daarom met de regelingen gestopt. Wij stellen voor om hier geen verdere energie in te steken.

4. Klant weer koning

Zoveel mogelijk voldoen aan de woonwensen van huidige en toekomstige bewoners van de stad Groningen, is één van de belangrijkste uitgangspunten van ons beleid. (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap (CPO) is één van de middelen om dit uitgangspunt te concretiseren. We willen minimaal 10 % (collectief) particulier opdrachtgeverschap realiseren. Hiervoor is onder andere het aanvalsplan CPO opgesteld en in 2012 uitgevoerd.

In het aanvalsplan CPO zijn drie locaties aangewezen waar op korte termijn CPO kan worden ontwikkeld. Het gaat om de Oosterhamrikkade, Meerstad en Europapark. Bij Meerstad en de Oosterhamrikkade wordt het CPO proces door KUUB begeleid. Bij Europapark mochten bewoners zelf een organisatie kiezen en zij hebben ook voor KUUB gekozen. We zijn een campagne gestart getiteld "CPO: bouwen aan uw droomhuis" om CPO en in het bijzonder deze drie locaties onder de aandacht te brengen. De campagne is afgelopen, de verdere ontwikkeling van de locaties ligt nu bij de betrokken partijen. In Meerstad is ondertussen een concreet plan voor 10 kavels in ontwikkeling. Per 1 november 2012 zijn hiervan 3 kavels in optie gegeven. Voor Europapark zijn 12 geïnteresseerden gevonden die een start met de ontwikkeling willen gaan maken. Tenslotte is er het CPO-project aan de Oosterhamrikkade Noordzijde waar KUUB met Jurriens en Nijhuis samen een woon-werkwoning ontwikkeld heeft. Als gevolg van de prijs is de belangstelling nog beperkt. Bekeken wordt hoe de prijs van de woning verlaagd kan worden zodat hij bereikbaar wordt voor meer mensen



CPO in Meerstad (KUUB)

De woningontwikkeling met behulp van CPO blijft gezien de aantallen een nichemarkt en ook hiervoor zit de tijd niet mee. De campagne is naar onze mening naar tevredenheid verlopen en heeft meer reactie opgeleverd dan verwacht. CPO blijft voor ons dan ook een belangrijk middel om de woningmarkt te stimuleren. We gaan ook op zoek naar andere nichemarkten die we kunnen gaan bedienen, bijvoorbeeld kavels voor starters in Reitdiep.

5. Duurdere huur.

Begin 2012 is onderzocht of er ontwikkelingen zijn in de vrije sector huur (de duurdere huur) waarvan we de kansen beter kunnen benutten. Uit interviews met institutionele beleggers, woningcorporaties en makelaars blijkt dat er in de gemeente Groningen een tekort is aan huurwoningen met een huur tussen de € 650,- en € 800/900. Vooral voor de doelgroep ouderen en afgestudeerden die een baan in Groningen krijgen kan dit segment interessant zijn. Daarnaast ontvangen de grote instellingen in Groningen, zoals de onderwijsinstellingen en ziekenhuizen, jaarlijks veel tijdelijke werknemers. Deze 'expats' hebben tijdelijk huisvesting nodig, waarvoor de vrije sector zeer geschikt is.

Institutionele beleggers zien in Groningen een potentiële markt en zijn geïnteresseerd in uitbreiding van hun vastgoedportefeuille. Ze willen inspelen op de vraag naar huurwoningen in het middensegment. In de huidige marktomstandigheden is het echter lastig om investeringsruimte vrij te krijgen bij de aandeelhouders. Daarnaast worden alleen nog op toplocaties in binnensteden nieuwe projecten gestart.

In 2012 hebben een aantal gesprekken plaatsgevonden met de grotere beleggers in Groningen (Vesteda, Amvest, Achmea etc.). Zij bevestigen dat Groningen een interessante markt voor hen is. Ze willen actief zijn op de markt in Groningen, echter ook wordt bevestigd dat het op dit moment lastig is om investeringsruimte vrij te krijgen bij de aandeelhouders. We blijven de contacten met de grotere beleggers onderhouden en zullen hen informeren, zodra wij interessante locaties voor duurdere huur zien.

6. Gemeentelijk Ontwikkelbedrijf

Na de succesvolle ontwikkeling van Park Reitdijk heeft de gemeente zelf in Meerstad Waterwoningen ontwikkeld. Omdat in de huidige marktsituatie steeds meer projecten blijven liggen, gaan we de komende periode kijken of op deze wijze nog meer projecten kunnen worden los getrokken. Zo willen we een bijdrage aan ons stedelijk (woon)programma leveren. Dit betekent nog niet dat we daadwerkelijk een ontwikkelbedrijf gaan oprichten in de brede

zin van het woord. Wel vervullen we hiermee min of meer de rol van projectontwikkelaar. Vooral nog blijven we dit selectief doen en moet het financiële risico daarbij beperkt zijn. In de komende periode zullen we nadrukkelijk nagaan of we in plaats van deze ad-hoc aanpak, niet beter over kunnen stappen naar een meer gestructureerde aanpak. Een aanpak waarbij we veel meer projecten oppakken die in het kader van brede gebiedsontwikkeling van betekenis zijn voor de stad. Dan komt ook de discussie of dit middels een ontwikkelbedrijf moet, weer aan de orde.



Waterwoningen Meerstad

3. ALGEMENE SPEERPUNTEN

In de structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen' leggen we de nadruk op drie doelgroepen: gezinnen, jongeren en ouderen. Dit werken we in het volgende hoofdstuk uit. Naast deze doelgroepen richten we ons ook op een aantal algemene speerpunten, te weten duurzaamheid, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, wonen boven winkels en wonen op het water. In deze paragraaf gaan we in op de ontwikkelingen van deze algemene speerpunten.

Duurzaamheid

We streven er naar om in het jaar 2035 een energieneutrale stad te zijn. In het Masterplan Groningen Energieneutraal zijn onze speerpunten benoemd voor de komende jaren. Er zijn verschillende concepten verder uitgewerkt. In de rapportage Voortgang uitvoeringsprogramma energie d.d. 18-10-2012 hebben wij u over de voortgang geïnformeerd. Hieronder informeren wij u over de voortgang van aan de woningmarkt gerelateerde speerpunten.

Energiebesparing bestaande voorraad

Het is bij energiebesparing vrijwel onmogelijk om in één keer grote klappers te maken (zoals wel kan bij de bouw van windmolenparken of het inzetten van aardwarmte). Daarom is besloten om met meerdere maatregelen een klimaat te creëren waarin burgers de noodzaak zien van besparing en bovendien volop mogelijkheden hebben om energie te besparen. Hieronder enkele belangrijke projecten:

Green Deal

Er is een Green Deal met het rijk afgesloten met betrekking tot Woninggebonden Energie Investerings (WEI). De gemeente wil daarbij voor particulieren de investering in zonnepanelen voorschieten en via een woninggebonden OZB-heffing de kosten terugvorderen. We hebben in de voortgangsrapportage aangegeven dat we in de beslissende fase met het ministerie van Financiën en BiZa zitten, om te onderzoeken of en hoe dit in regelgeving kan worden gegoten. Ondertussen is duidelijk geworden dat het Rijk de regelgeving hiervoor niet wil aanpassen. Er vindt nog overleg met het Rijk plaats, maar het is de vraag of wij als gemeente hier nog een rol in moeten willen vervullen nu steeds meer partijen met financieringsconstructies richting particulieren komen (bijvoorbeeld leaseconstructies). Wij informeren u over de definitieve uitkomsten van het gesprek met het Rijk.

Energiebesparingsplatform

Sinds de zomer van 2011 is het Duurzaamheidscentrum (en daarmee ook het Energie(k)loket) in de openbare bibliotheek gesloten. Het loket is gesloten vanwege het tegenvallende aantal bezoekers. Per 31 december 2012 heeft het Informatiepunt Duurzaam Bouwen (IPDUBO) zichzelf opgeheven.

Vanaf januari 2013 is er dus geen plek meer in Groningen waar Stadgers terecht kunnen voor onafhankelijk advies op het gebied van energierenovatie. Hoewel de bekendheid en de bezoekersaantallen van het IPDUBO en het Energie(k)loket tegenvielen, blijft het van belang om de doelstelling -objectief en helder advies over energiebesparing- te realiseren. Dit willen wij doen door ondersteuning van het energiebesparingsplatform.

Basis voor het energiebesparingsplatform is het Blok voor Blok consortium met daarin KUUB, KAW, Noordelings, TNO en Waifer. Zij hebben een subsidie van € 550.000 gekregen van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Dit bedrag is bedoeld om

verduurzaming van de particuliere woningvoorraad een impuls te geven. Omdat we kunnen profiteren van elkaars ervaring, expertise en mankracht en omdat één en ander gezamenlijk makkelijker te financieren is, is besloten om samen te werken met de gemeenten Leeuwarden en Assen. Inmiddels is het operationeel plan van het platform gereed. De belangrijkste pijlers in het plan zijn het slim bij elkaar brengen van vraag en aanbod door middel van een website, een helpdesk en een slim uitgekiend CRM systeem (customer relationship management/ klantenvolgsysteem).

Grunneger Power

Grunneger Power is een energiecoöperatie voor de stad Groningen en ommeland. Zij richten zich op particulieren en organisaties om zelf duurzame energie op te wekken. Grunneger Power ontwikkelt zich snel en heeft ondertussen al 3.500 leden.

Afspraken Corporaties - NLA 2.0

Met de woningcorporaties zijn ambitieuze afspraken gemaakt over energiebesparing in corporatieve woningen. De inzet is dat in 2025 alle corporatiewoningen lage energielasten hebben en een gezond en comfortabel binnenmilieu. Om dit te realiseren is de afspraak gemaakt dat in de periode 2011- 2014 tussen de 3500 en 4000 woningen met energielabel D of slechter, duurzaam verbeterd worden tot minimaal label C. Dit is inclusief vervangende nieuwbouw en bij sloop.

Voor de monitoring wordt gebruik gemaakt van de mutaties in de totale labelbestanden van de corporaties. Naast ingrijpende woningverbetering met energiebesparing worden door de corporaties ook maatregelen uitgevoerd puur gericht op energiebesparing. Ook labelsprongen door gebruik van duurzame energie zijn in de mutaties meegenomen. In 2011 is het aantal woningen met label D of lager met 13% gedaald tot 17.377 woningen. Dit zijn 2.680 woningen. De grootste toename (in aantal 1.375) zit in de woningen met label B. Bijna 49% van de sociale huurwoningen heeft nu een label C of beter. Met deze aantallen liggen we op koers voor wat betreft de afspraken.

Naast besparing zijn verder afspraken gemaakt over:

- de toepassing van duurzame energie bij nieuwbouw en kwaliteitsverbetering,
- de voorbereiding van de bouw van 100 energieneutrale nieuwbouwwoningen en de kwaliteitsverbetering van 100 woningen naar energierekening 0 (verwarming/ tapwater),
- de start van een grootschalige, duurzame energievoorziening voor bestaande woningen in een NLA-wijk.

In de monitor NLA 2.0, wonen verduurzamen, rapporteren wij u over de voortgang van deze en overige afspraken met de corporaties.

Energiebesparing Nieuwbouw

Voor het realiseren van onze duurzaamheidsambitie is ook de kwaliteitsontwikkeling in de nieuwbouw van strategisch belang. De kwaliteitseisen in de nieuwbouw hebben uiteindelijk vaak hun weerslag op de normen voor bestaande woningen. Met de woningcorporaties zijn we bijvoorbeeld in gesprek over energieconcepten voor nieuwbouw en bestaande bouw die geschikt zijn voor warmtenetten en/of warmtekoudeopslag .

In nieuwe ontwikkelingen worden woningen qua bouwconcept én energiesysteem toekomstbestendig. Dit betekent dat woningen voorbestemd zijn om energieneutraal te

worden en in sommige gunstige condities direct energieneutraal zijn. Daarvoor zetten we in op het aanscherpen van de Groninger Woonkwaliteit wat betreft de richting van energiezuinige concepten. Met onder andere (nog) betere isolatie van de schil van de woning, lage temperatuurverwarming en de toepassing van duurzame energie, wordt de basis gelegd voor energieneutrale woningen. Deze richting kan in ons kwaliteitskader, de Groninger Woonkwaliteit (GWk) meegegeven worden. Deze inzet leggen we voor aan de adviescommissie van het GWk en de bevindingen worden meegenomen in de eerstvolgende evaluatie. We willen deze ontwikkeling naar toekomstbestendige woningen in de markt ruimte bieden zonder het verstrekken van subsidies of compensatie via de grondwaarde. Dit betekent dat we nu ontwikkelen wat haalbaar is én conceptueel passend bij onze doelstellingen.

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) is één van de middelen waarmee we tegemoet komen aan de wensen van consumenten op de woningmarkt. In het hoofdstuk actuele ontwikkelingen hebben wij u onder de paragraaf “klant weer koning” geïnformeerd over de stand van zaken rondom het aanvalsplan CPO.

Wonen boven winkels

Sinds 2007 wordt de NV Wonen boven Winkels slapende gehouden. Begin 2012 heeft het college besloten tot liquidatie van de NV. De bedoeling is het bezit zo spoedig mogelijk af te stoten. De marktomstandigheden en ontwikkelingen op de corporatiemarkt hebben dit tot nu toe niet mogelijk gemaakt. Het ontwikkelen van wonen boven winkels heeft verder geen prioriteit in 2013.

Wonen op het water

Zoals in het vorige Meerjarenprogramma is aangegeven zijn het aantal geambieerde ligplaatsen, zoals uw raad in 2010 heeft vastgesteld, behaald. We zijn in 2011 gestart met een project waarin naast het onderzoek naar het beprijzen van ligplaatsen onderzocht wordt waar in de stad nog ruimte is voor nieuwe lig- en wisselplekken. De ruimte op het water is echter schaars en er zijn meerdere functies die meedingen naar een plek op het water. Hoendiep en Meerstad zijn in dat kader speciale zoekgebieden. Begin 2013 worden de resultaten van dit project aan de raad aangeboden.

Voor wat betreft de revitalisering/herontwikkeling van de woonschepenhaven zullen we tegen de achtergrond van het eerdere besluit in de begroting 2013 over dekking vanuit ISV nader onderzoek verrichten naar de gewenste aanpak van de woonschepenhaven, de benodigde investeringskosten alsmede de financiële dekking daarvan.

4. ONTWIKKELINGEN DOELGROEPEN

In het vorige Meerjarenprogramma Wonen hebben we aangegeven welke doelstellingen we willen bereiken en welke middelen we willen inzetten op de specifieke doelgroepen: ouderen, gezinnen en jongeren. Om de ontwikkelingen van de drie doelgroepen te kunnen volgen zijn indicatoren benoemd. Zoals aangegeven zijn we nog bezig om hierin een verdiepingsslag te maken en kunnen we nog niet concreet op alle indicatoren ingaan. We beschrijven daarom in ieder geval de belangrijkste ontwikkelingen in de doelgroepen en waar mogelijk gaan we specifiek op de indicatoren in. Momenteel houden we ons beleid ten aanzien van huisvesting kwetsbare personen tegen het licht. In de eerste helft van dit jaar zullen we de resultaten presenteren.

Gezinnen

Het vasthouden van gezinnen is een belangrijke doelstelling van het woonbeleid van de stad. Zeker in een stad met veel alleenstaanden zoals Groningen is het van belang om voldoende gezinnen in de stad te blijven huisvesten. We streven er daarom naar dat het aantal gezinnen in de stad minimaal gelijk blijft in verhouding tot het aantal gezinnen in de regio.

Ontwikkelingen

Het aantal gezinnen neemt toe, zoals uit onderstaande tabel blijkt:

Ontwikkeling gezinnen

Jaar	Aantal	Toename %
2010	20.500	
2011	20.825	1,6
2012	21.101	1,3

Gegevens CBS en DIA, per 1 januari van betreffende jaar

Deze groei heeft zich doorgezet vanaf 1998, ook al is deze beperkt. Ook zien we dat het aantal gezinnen in de stad harder groeit dan het aantal gezinnen in de regio. We doen het dus goed als het om het aantal gezinnen in de stad gaat. Het aandeel gezinnen in de stad op de totale bevolking is op dit moment ca. 11%.

Beleid

Om gezinnen aan de stad te binden wordt er ingezet op de bouw van grote eengezinswoningen. We zetten daarbij in op binnenstedelijke en groenstedelijke woonmilieus en zorgen voor de benodigde voorzieningen op uitleglocaties. Een mooi voorbeeld hiervan is het project Meerstad waar in 2012 vroegtijdig een school gerealiseerd is in het eerste deelplan Meeroevers.

Voor wat betreft binnenstedelijke locaties zijn veel projecten in ontwikkeling of reeds gerealiseerd, bijvoorbeeld Achter de Reitsdijk en ZON in Paddepoel-Zuid. Meerstad is één van de belangrijkste projecten die inspeelt op groenstedelijke woonmilieus. Ook in Reitsdiep zien wij nog potentie voor de ontwikkeling van kleinere deelgebieden met grondgebonden woningen. Tevens zien wij dat er veel belangstelling is voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Tot slot zijn we met ontwikkelaars in overleg om te kijken of appartementenprogramma kan worden omgezet naar grondgebonden woningen.

In 2011 zijn in totaal 953 woningen opgeleverd, waarvan circa 23% eengezinswoningen of vrije kavels. In 2012 zijn tot op heden 778 woningen opgeleverd en verwachten wij in totaal

een productie van 872 woningen, waarvan ca. 390 eengezinswoningen en/of kavels. Dit is 44% van de totale productie in 2012.

Als we kijken naar de grote uitleglocaties dan zien we dat in Reitdiep in 2011 zes woningen zijn verkocht en in Meerstad 47 woningen en/of kavels. In 2012 zijn tot en met 1 november wederom zes woningen in Reitdiep verkocht en 27 woningen en/of kavels in Meerstad. Daarnaast zijn in 2012 eengezinswoningen toegevoegd op onder andere de locaties CiBoGa, Helpermaar, de Stadswerf en Cortingborg.

Ouderen

Zoals in het vorige meerjarenprogramma werd aangegeven gaat het ons er uiteindelijk om dat de ouderen van onze stad lang goed en zelfstandig kunnen wonen, bij voorkeur in hun eigen wijk. Daarvoor werken we aan een samenhangend programma op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Dit doen we in nauwe samenwerking met allerlei partijen, waaronder de ouderenorganisaties. Het nieuwe regeerakkoord maakt dat we hiermee nog voortvarender aan de slag moeten.

Het aandeel ouderen (55+ers) in de stad is overigens ongeveer 21%, het aandeel jongeren circa 28%. Groningen is dus een hele jonge stad. Desondanks willen we inspelen op de veranderende woningvraag onder ouderen en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. We willen daarvoor enerzijds ouderen meer verantwoordelijk maken om geschikte woonruimte te vinden voor als men ouder wordt. Dit kan soms in de eigen woning door het aanbrengen van extra voorzieningen en soms dient men te verhuizen naar een andere kwalitatief geschikte woning. Anderzijds zullen wij bij de nieuwbouw rekening houden met het bouwen van kwalitatief goede woningen voor ouderen.

Ontwikkelingen

In onderstaande tabel ziet u de ontwikkeling van het aantal ouderen in de stad:

Jaar	Aantal 55+ers	Aantal 65+ers	Totaal
2010	18.962	21.041	40.003
2011	19.532	21.326	40.858
2012	19.566	21.959	41.525

De groep ouderen in onze stad groeit al jaren en zal de komende jaren nog verder groeien als gevolg van de vergrijzing. Ouderen worden steeds vitter en vitaler en we zien dat ook terug in hun gedrag op de woningmarkt. De groep senioren tussen 55 en de 65 jaar neemt nog volop deel in het arbeidsproces en is vaak ook op andere vlakken nog volop actief. Deze groep kiest vaak niet bewust voor een nieuwe woning met het oog op het ouder worden. In ons beleid willen we daarom meer onderscheid gaan maken in de groep 55 – 65 jaar en de 65+ers.

In de zelfstandige woningvoorraad waren in 2011 27,8 duizend woningen waarvan de hoofdbewoner 55 of ouder is. Daarvan wonen 11,3 duizend huishoudens in een eengezinswoning die op termijn minder geschikt zou kunnen worden. Daarvan heeft 66% de woning in eigendom. Zowel in de koop als de huursector zien we weinig verhuisbewegingen.

Om onze doelstellingen op het gebied van ouderen te realiseren willen we samen met de ouderenorganisaties kijken hoe we ouderen goed kunnen informeren over hun woontoeekomst, zodat ze niet voor verrassingen komen te staan als plotseling de gezondheidstoestand sterk achteruit gaat. Om ouderen en mensen met een beperking goed te kunnen informeren over

geschikte woningen en de zorg, is in 2012 jaar een gemeentelijke site (www.gemeente.groningen.nl/ro/wonen/zorgkaartwonen) ontwikkeld waar op adresniveau te zien is wat de kwaliteit van de woningen is en welke zorg er geleverd kan worden. Tevens is op deze site te zien waar de dichtstbijzijnde voorzieningen zijn. Zo kan een senior zich goed informeren over de woning, de zorg, de afstand naar bijvoorbeeld de winkels, huisarts en de bushalte. Naast deze site wordt er ook een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Wij willen meer weten wat ouderen belangrijk vinden bij het ouder worden. Naast fysieke vragen willen we vragen naar de behoefte aan zorg, ontmoeting en veiligheid. Het onderzoek wordt in het 2^e kwartaal van 2013 afgerond.

Een speerpunt in ons ouderenbeleid is het voorkomen van eenzaamheid. We stimuleren via het programma Zorgen voor Morgen een intensieve samenwerking binnen een wijk door alle partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg bij elkaar te brengen. Centraal punt daarin zijn de Steun en Informatiepunten (STIP's) die inmiddels in 13 wijken (vorige keer 11) functioneren en die in een aantal wijken in ontwikkeling zijn.

Verder streven we ernaar om de zorg zoveel mogelijk aan huis te laten komen. Met de plannen in het nieuwe regeerakkoord wordt dit nog duidelijker. Ouderen kunnen straks niet meer naar een verzorgingshuis, maar zullen zelfstandig moeten blijven wonen.

Samen met ontwikkelende partijen gaan we het komend jaar kijken naar potentiële locaties/projecten. Daarnaast zijn in de samenwerkingsovereenkomst Zorgen voor Morgen 2007, afspraken gemaakt over de afbouw van verzorgingshuisplaatsen en de verdeling van verpleeghuisplaatsen over de stad. We constateren dat de zorginstellingen die deze voorzieningen ontwikkelen, niet meer conform deze ambitie kunnen ontwikkelen. Dit is één van de redenen om in 2013 de samenwerkingsovereenkomst Zorgen voor Morgen te herzien. Voordat we een nieuwe overeenkomst kunnen vaststellen moet er een nieuwe analyse gemaakt worden van het aantal geschikte woningen en de benodigde zorg naar aanleiding van de nieuwe bevolkingsprognose die dit jaar gemaakt worden.

Jongeren

Ontwikkelingen

Hieronder geven wij de actuele monitor Jongerenhuisvesting weer. Bij de behandeling van de begroting 2013 zijn enkele moties aangenomen die betrekking hebben op jongeren en de campagne Leven in de Stad. Met de brief "Beantwoording moties MJP begroting 2013" hebben wij u een antwoord op deze moties gegeven. Het gaat dan om de moties:

- **Motie "Slagen in toetsen slaagkans" (Student en Stad, PvdA, GroenLinks en CDA)**
- **Motie "Leven in stad, gelden slimmer besteden" (Student en Stad, PvdA en D66)**

We komen op beide moties hieronder ook nog terug. Daarnaast is in een eerder stadium een motie aangenomen om de haalbaarheid van tijdelijke jongerenhuisvesting op het Suikerunieterrein te onderzoeken. Hiervoor is een quickscan uitgevoerd die u separaat is aangeboden met de brief "Quickscan tijdelijke jongerenhuisvesting Suikerunieterrein".

Monitor Jongerenhuisvesting

Bij de bespreking van de Notities BOUWJONG! en Particuliere Kamerverhuur in uw raadsvergadering in februari 2011 is afgesproken dat de ontwikkelingen op het gebied van jongerenhuisvesting nauwkeurig zullen worden gemonitord. In november 2011 hebben wij de eerste monitor Jongerenhuisvesting gemaakt. Met de collegebrief

woningmarktontwikkelingen en monitor Jongerenhuisvesting hebben wij u op 18 juli 2012 de tweede monitor Jongerenhuisvesting voorgelegd. Bijgaand ontvangt u de derde monitor Jongerenhuisvesting als bijlage bij het Meerjarenprogramma Wonen 2013.

Net zoals in de voorgaande monitoren gaan we achtereenvolgens in op de volgende onderdelen:

1. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur
2. Voortgang BOUWJONG!
3. Handhaving illegale kamerverhuur
4. Geluidreducerende maatregelen
5. Meldpunt Overlast
6. Campagne Leven in Stad

1. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur

Aantal jongeren en studenten in Groningen

De afgelopen jaren is het aantal jongeren in de stad gegroeid. Per 1 januari 2012 waren er 54.636 jongeren in de leeftijd 18 tot en met 27 jaar in de stad.

Het aantal studenten dat staat ingeschreven bij de Rijksuniversiteit en de Hanzehogeschool was op 1 januari 2012 54.079. Op basis van de inschrijvingen voor het nieuwe studiejaar blijkt dat het aantal studenten aan de RuG voor het eerst sinds eind jaren negentig is gedaald. Het aantal studenten aan de RuG is afgenomen met 813 tot 26.994. Verklaring voor deze daling is de extra uitstroom als gevolg van de langstudeerboete. De daling was voorzien en in lijn met de landelijke ontwikkeling. Het is een tijdelijke terugval, de lange termijn prognoses gaan nog steeds uit van groei.

Het aantal aanmeldingen aan de Hanzehogeschool is daarentegen gestegen. Er hebben zich 6.800 nieuwe studenten ingeschreven, 2 procent meer dan vorig jaar. Het totaal aantal studenten aan de hogeschool blijft 26.000.

In de vorige monitor hebben wij u geïnformeerd over het onderzoek uit 2011 dat wij zelf als gemeente hebben uitgevoerd. Hieruit bleek dat de vraag naar jongerenhuisvesting vooral een kwalitatieve vraag is. In 2012 is door Kences de landelijke monitor Studentenhuisvesting uitgevoerd. Kences is in 1999 opgericht als kenniscentrum studentenhuisvesting en samenwerkingsverband van studentenhuisvesters in Nederland. De Kences deelnemers huisvesten samen ruim 70.000 studenten. Het gaat hierbij om huisvesting van Nederlandse studenten en studenten en docenten uit andere delen van de wereld.

De gemeente Groningen neemt deel aan de landelijke monitor van Kences waarbij op basis van het landelijke model ook het aantal studenten voor Groningen wordt voorspeld. Het onderzoek laat voor Groningen zien dat er zowel een kwantitatieve als kwalitatieve vraag is. Kwantitatief zouden er tot 2015 ca. 300 – 350 woningen per jaar toegevoegd moeten worden. Kwalitatief is de vraag hoger met een behoefte van ca. 3.910 woonruimten tot 2020. Het overgrote deel van deze kwalitatieve vraag bestaat uit zelfstandige kamers (2470) en woningen (1230).

Wij zien in dit onderzoek een bevestiging van de resultaten uit ons eigen onderzoek. Het onderzoek van Kences laat zien dat er de komende jaren nog steeds behoefte is aan jongerenhuisvesting en dat dit vooral een kwalitatieve vraag betreft. We zien wel dat het gaat om een behoefte tot 2020, terwijl wij zelf uitgaan van de periode tot 2015. Het gaat zoals

gezegd echter vooral om de kwalitatieve behoefte en deze ligt qua aantallen niet zo ver van onze eigen behoefteramingen.

Uit overleg met corporaties en de studentenorganisaties in de stad en uit het aantal beschikbare kamers op bijvoorbeeld www.kamernet.nl blijkt daarnaast dat er geen sprake is van kamernood en dat studenten goed in staat zijn om woonruimte te vinden. Al met al bevestigt dit dat we moeten blijven inzetten op realisatie van kwalitatief goede jongerenhuisvesting. We gaan samen met de marktpartijen kijken hoe we de komende jaren ondanks de crisis en ondanks de gevolgen van het regeerakkoord voor het investeringsvermogen van de corporaties de kansen kunnen benutten om zoveel mogelijk nieuwe eenheden toe te voegen.

Onder het kopje voortgang BOUWJONG informeren wij u over de stand van zaken van de projecten alsmede over hoe wij de voortgang er in willen houden.

Van de uitwonende studenten in de stad huurt 85% een woonruimte op de particuliere markt of van een woningcorporatie. De verhouding tussen particuliere verhuur en corporatieverhuur is in 2011 63% tegen 23%. In 2009 was deze verhouding 56% tegen 28%. Er zijn dus meer studenten in de particuliere verhuur terecht gekomen. Overigens stijgt het aandeel studenten dat huurt bij een corporatie naarmate ze ouder worden. Daarnaast is het zo dat een fors deel van de jongerenhuishoudens in corporatieve woningen woont.

Per 1 maart 2012 waren er in totaal 3.631 onttrekkingsvergunningen afgegeven. Medio vorig jaar waren dit er bijna 3.500. De stand per 1 november is 3.737 onttrekkingsvergunningen. Zoals eerder aangegeven is het gemiddeld aantal kamers per onttrekking ongeveer vijf. Dit levert de volgende aantallen op:

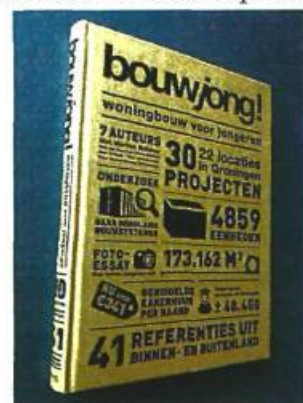
Peildatum	Aantal onttrekkingsvergunningen	Toevoeging aantal kamers door onttrekkingen
1 juni 2011	3.500	
1 maart 2012	3.631	650
1 november 2012	3.737	530

Sinds maart 2012 zijn er tot op heden nog ca. 530 kamer bijgekomen in officiële kamerverhuurpanden. Op dit moment vindt er ook een ontwikkeling plaats waarbij woningen gesplitst worden naar zelfstandige eenheden waardoor er sprake is van een toename van jongerenhuisvesting. Omdat zelfstandige wooneenheden niet meetellen in de 15% norm, zien we dat op deze manier ook eenheden voor jongeren worden toegevoegd in straten die vanuit de 15% norm al op slot zitten. We informeren u per brief over deze problematiek en de eventuele maatregelen die we kunnen nemen om dit te voorkomen.

2. Voortgang BOUWJONG!

De manifestatie BOUWJONG is op 25 juni 2012 met een boekpresentatie in het complex aan de Hofstede de Grootkade feestelijk afgesloten.

In de vergadering van 6 juli 2012 is uw Raad vervolgens geïnformeerd over de beoordeling van de plannen voor BOUWJONG en heeft u het boek "BOUWJONG, woningbouw voor jongeren" ontvangen.



Nu de manifestatie als dusdanig is afgesloten ligt de focus op de realisatie van de plannen. De realisatie van de plannen staat zoals eerder aangegeven onder grote druk. In Groningen hebben woningcorporaties Lefier, de Huismeesters en Nijstee aangegeven voorsnog de ontwikkeling van de Bouwjong-projecten 'on hold' te zetten, in afwachting van de concrete uitwerking van de aangekondigde maatregelen in het regeerakkoord.

Gerealiseerd / in uitvoering

In de vorige monitor is aangegeven welke projecten zijn gerealiseerd en welke in aanbouw zijn. Een actueel overzicht van de locaties treft u aan in onderstaand schema (voor het overzicht uit de vorige monitor verwijzen wij u naar de bijlage).

zone/locatie	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	nå 2014
Projecten Bouwjong							
Bodenterrein							
1 Boden (gemeente)		345	345				
2 Boden (UMCG/RUG)	200						200
Paddepoel							
3 GAK	342					171	171
4 (Polis) Rabobank	115					125	
5 Zonnelaan	135				135		
6 Zonnelaan / Gr. Beerstr.	150					250	
7 Zonnelaan / Plutolaan (complex 402)	206						
Eendrachtskade e.o.							
8 Eendrachtskade ZZ	63			63			
9 Wijkpost Hoendiep	36					36	
10 ENCEHA	350						350
11 Nelf	240	120					360
12 Niemeyer	450						450
13 SOZAWE	400						400
Reitdiepzone							
14 ACM	250						250
15 Tuincentrum	393					393	
16 Gembeton		219			219		
Overig							
17 Zusterwoningen		207	207				
18 Lissabonstraat	80		80				
19 Groenling (Wielewaalplein)	151			151			
20 Antillenstraat		240			240		
21 Cortinghborg 2	168						168
22 Belastingkantoor	150				150		
23 NEBO-flat	58				58		
24 Walters-Noordhof, Damsport	140			140			
25 Zemike		500					500
26 Europapark, Kolenkade	125					125	
27 Hunzerbeem	235				235		
Overige projecten							
28 Asingastraat 7	5			5			
29 AZG locatie	146				146		
30 Oosterhamrikade 82	32				32		
31 Herestraat 113	18				18		
32 Zonnelaan-Trefkoel	250						250
33 Koekoeksplein	54						
34 CiBoGa, Langestraat	16			16			
35 Vechtstraat 31	34			34			
36 Weeshuisgang	24				24		
37 Jullensstraat 118	95					95	
38 H.W. Mesdagstraat 10 e.v.	9			9			
39 W.A. Scholtenstraat 24	11				11		
40 Prof. Wiersmastraat	25				25		
41 A weg 27 e.v.	10				10		
42 Nw. St. Jansstraat 58-60	12				12		
43 Eendrachtskade n.z. 13	30				30		
Totaal	5.316	1.631	632	418	1.345	945	2.739
Totaal (cumulatief)			632	1.050	2.395	3.340	6.079

Concreet plan

Studielocatie

Reeds gerealiseerd / in aanbouw

wel in Nota Jongerenhuisvesting, (nog) geen planvorming, NIET op de manifestatie

Zoals aangegeven staan de meeste van de bovenstaande projecten nu “on hold”. Toch zijn er nog enkele projecten die al in gang waren gezet die in 2012 en 2013 nog worden opgeleverd. Zo zijn in 2012 tot nu toe 63 eenheden aan de Eendracht ZZ (Lefier) opgeleverd en 151 eenheden in de Groenling (Lefier).



De Groenling



Impressie studio

Ondertussen is Nijestee gestart met de verbouw van het voormalige Belastingkantoor aan de Hofstede de Grootkade naar 96 jongereneenheden en 40 appartementen. Deze eenheden worden in 2013 opgeleverd. In 2013 zullen ook 135 eenheden door Nijestee aan de Zonnelaan worden opgeleverd. Voor 2013 is tevens de verwachting dat Nijestee de ontwikkeling van 500 eenheden voor de Trefkoel locatie gaat oppakken.

Aanvullende opmerkingen met betrekking tot de individuele projecten:

- De projecten op de voormalige Rabobanklocatie (Lefier) en de GAK-locatie (Nijestee) staan voorlopig ‘on hold’;
- Wijkpost Hoendiep (De Huismeesters), in principe akkoord voor ontwikkeling met 36 eenheden binnen het huidige bestemmingsplan. Uitvoering wordt ondanks het regeerakkoord opgepakt;
- ACM-locatie: Lefier heeft opdracht gegeven om een nieuwe verkenning voor de locatie te laten maken. Daarbij wordt ook gekeken naar een bredere doelgroep dan alleen jongerenhuisvesting;
- Gembeton: Gesprekken met De Huismeester over omzetting naar een permanente invulling (vergelijkbaar met plan intense laagbouw) met ca. 220 eenheden lopen. Uitgangspunt is een flexibel concept van jongerenhuisvesting dat omgezet kan worden naar grondgebonden woningen; Voorlopig staat het project echter ‘on hold’;
- Voor locatie Wolters-Noordhof aan de Damsport is de verbouwing naar jongereneenheden ondertussen bezig en is er een exploitant;
- Cortingborg 2 (de Huismeesters): voor de toren wordt binnenkort een HoogbouwEffectRapportage-procedure gestart. Vooralsnog staat het project ‘on hold’;
- Voor de NEBO-flat is een vergunning verleend voor 58 eenheden;
- Voor de locatie Zonnelaan / Grote Beerstraat wordt nog met de initiatiefnemers gesproken over de haalbaarheid van het project.
- Voor de transformatie van het Hunzerheem is een bouwaanvraag in behandeling.

Naast de bovengenoemd projecten in het kader van BOUWJONG hebben wij globaal in beeld gebracht welke andere initiatieven op dit moment lopen. We hebben hiervan op dit moment geen totaalbeeld, omdat lang niet voor elk initiatief medewerking of een vergunning vanuit de gemeente nodig is. We proberen de komende tijd dit overzicht nog verder aan te vullen:

- Er loopt een initiatief voor het voormalig UMCG Distributiecentrum Oosterhamrikkade;
- Oosterhamrikkade 82, Bouwbedrijf Kooi heeft in maart 2012 een vergunning aangevraagd voor de realisatie van 32 eenheden;
- Jullensstraat 5a, de initiatiefnemer realiseert hier 118 jongereneenheden in combinatie met 3 kantoren. De vergunning staat op het punt te worden verleend;
- Herestraat 113, het betreft een voormalig kantoorpand, waarin 19 eenheden worden gerealiseerd met eigen keukens en gedeeld sanitair. Een vergunningsaanvraag is ingediend;
- Professor Wiersmastraat 3, vergunning is verleend voor de bouw van 25 appartementen, waarvan 21 kleiner dan 50 m² en geschikt voor jongeren;
- Vechtstraat 31, in de Vechtstraat zijn dit jaar door een particuliere initiatiefnemer 34 zelfstandige eenheden voor jongerenhuisvesting gerealiseerd;
- Voor de Oosterhamrikkade 76 is een initiatief in ontwikkeling voor 36 eenheden;
- Voor de locatie SOZAWE aan de Zaagmuldersweg 530 is een initiatief in ontwikkeling voor 43 eenheden.

3. Handhaving illegale kamerverhuur

Zoals in de vorige monitor werd aangegeven wordt hard gewerkt aan de handhaving. Er moeten nog 600 panden worden bezocht. De verwachting is dat in totaal circa 1/5 deel van de kamerverhuurpanden illegaal is en niet kan worden gelegaliseerd. In totaal gaat het om ca. 100 – 150 woningen en daarmee tussen de 500 à 750 studenten die andere woonruimte moeten vinden. De primaire verantwoordelijkheid ligt bij de verhuurder, maar we zullen als gemeente hier zorgvuldig mee omgaan en studenten voldoende tijd geven om andere woonruimte te vinden.

4. Geluidreducerende maatregelen

Eind 2011 is een start gemaakt met een lijst van ruim 2200 adressen waar mogelijk extra geluidsisolatie moet worden aangebracht. We zijn ondertussen gestart met het aanschrijven van eigenaren voor het uitvoeren van de geluidreducerende maatregelen. Inmiddels zijn 700 panden aangeschreven. Er zijn ruim 530 antwoordformulieren retour gekomen. Van deze 700 dossiers zijn ongeveer 190 weer beëindigd omdat deze na controle van onder andere de gezonden antwoordformulieren niet bleken te vallen binnen de gestelde criteria of dat er al voldoende isolatie aanwezig was. Er zijn 170 vooraankondigingen gezonden en 22 keer een last onder dwangsom.

Ondertussen wordt namens een vereniging van vastgoed beleggers een procedure voorbereid gericht tegen de uitvoering van de geluidreducerende maatregelen.

5. Meldpunt Overlast

Zoals we in de vorige monitor al aangaven nemen wij overlast serieus. Wij hebben u de vorige keer geïnformeerd over het aantal meldingen van studentenoverlast. We hebben over 2012 nog geen volledig beeld, de cijfers betreffen het aantal meldingen tot en met het 2^e kwartaal.

Jaar	Aantal meldingen
2009	427
2010	565
2011	595
t/m 2 ^e kwartaal 2012	318

Als we de lijn voor 2012 doortrekken is er wederom sprake van toename van het aantal meldingen. Het is echter wel zo dat hoe dichter we bij de zomermaanden komen, hoe meer meldingen worden gedaan. We vinden het daarom nu te vroeg om al uitspraken over het totaal aantal meldingen te doen en de redenen daarvoor. We zien wel dat het aanpakken van panden die veel overlast geven helpt. In het geval dat voor een dergelijk pand de vergunning wordt ingetrokken zien we dat meteen terug in het aantal meldingen. In een volgende rapportage komen we uitgebreider op de meldingen van studentenoverlast terug.

6. *Campagne Leven in Stad*

Jaarlijks is er € 200.000,- beschikbaar voor flankerend beleid, 1/3 voor de campagne Leven in de Stad en 2/3 voor het plaatsen van fietsklemmen.

Het plaatsen van fietsklemmen is een succes, ondertussen zijn er bijna 4.000 klemmen geplaatst. In 2012 is het budget voor fietsklemmen incidenteel aangevuld met €59.000 uit de middelen Fietsnota 2007 – 2008 waarvan uw raad op 25 april 2012 heeft besloten en het voordelige resultaat van € 86.000,- op BOUWJONG waarover uw raad op 30 mei 2012 heeft besloten. Dit extra geld is bedoeld om de wachtlijsten weg te werken voor het plaatsen van fietsklemmen. Tevens hebben wij in 2012 besloten om, onder bepaalde voorwaarden, autoparkeerplaatsen op te heffen ten behoeve van het plaatsen van fietsklemmen. In totaal zullen er in 2012 bijna 1000 klemmen worden geplaatst. Hiermee is een forse slag geslagen. De wachtlijst is echter nog niet weggewerkt. Dit komt doordat er aanvragen blijven binnenkomen én het feit dat het steeds lastiger wordt om fietsklemmen te plaatsen doordat de locaties waar de verzoeken voor binnenkomen steeds ingewikkelder worden. Om voortvarend aan de slag te kunnen blijven willen we in 2013, conform uw motie "**Leven in stad, gelden slimmer besteden**", 3/4 deel van het budget van flankerend beleid beschikbaar stellen voor het plaatsen van fietsklemmen.

Met de campagne Leven in Stad zetten we in op een bewustwordingscampagne tussen studenten en stadjsers om op een prettige manier samen te leven in de stad. Via Abri-posters, toilet-reclame, een blog en Twitter is daar de aandacht op gevestigd. Tevens is er aandacht voor geweest in de KEIweek, waar de focus lag op de fiets(overlast). Verder is de Bazes ondersteund, een goede-doelenactie van de zeven grote studentenverenigingen. Met oog op de door u ingediende motie, gaan we in 2013 meer focus leggen op micro-campagnes. Doel is om kleine straat-, buurt- of wijkactiviteiten te ondersteunen waar studenten en stadjsers elkaar daadwerkelijk ontmoeten. We vragen aan de initiatiefnemers om hierover te communiceren, zodat er publiekelijk aandacht aan wordt besteed. Daarom blijven we in 2013 doorgaan met de website, de blogs en Twitter, alle relatief goedkope communicatie-uitingen. Tevens gaan we in de KEIweek weer aandacht vestigen op dit onderwerp, omdat dit hét evenement is om dit thema bij circa 4500 nieuwe studenten in Groningen onder de aandacht te brengen.

Indicatoren Jongeren

Voor wat betreft de doelgroep Jongeren hebben we wel zicht op een aantal indicatoren vanuit het vorige Meerjarenprogramma Wonen. Hieronder wordt nader op deze indicatoren ingegaan.

1. Verhuiscapaciteit onder uitwonende studenten

Dit zegt iets over de kwaliteitsvraag. In 2009 bedroeg de verhuiscapaciteit onder uitwonende studenten in de stad 38% (inclusief de niet-actief zoekenden). Uit het in 2011 uitgevoerd onderzoek blijkt dat 15% van de uitwonende studenten actief bezig is met het zoeken naar een andere woonruimte of men heeft die al gevonden. Nog eens 24% heeft een minder actieve verhuiscapaciteit. Van de uitwonende studenten in Groningen die willen verhuizen wil een vijfde niet naar Groningen, maar naar elders verhuizen. Kortom van de uitwonende studenten heeft 32% verhuiscapaciteit met de stad Groningen als doel voor ogen. Ten opzichte van 2009 is de verhuiscapaciteit van studenten dus gedaald.

De meest voorkomende reden om te verhuizen bij studenten in de stad is dat de huidige woonruimte te klein is. De hoogte van de woonlasten is voor de uitwonende studenten in de stad vaker een reden om te willen verhuizen dan voor de thuiswonende studenten en de uitwonende studenten buiten de stad. Ook de locatie van de woonruimte vormt vaak een reden. Een aantal redenen heeft niet zozeer met de kwaliteiten van de huidige woonsituatie te maken; men wil bijvoorbeeld gaan samenwonen of men wil/moet verhuizen naar een andere stad. Al met al kan worden geconcludeerd dat de verhuiscapaciteit toch vooral om kwalitatieve redenen wordt bepaald.

2. Wachtijd nieuwe instroom

Elke student moet binnen 3 maanden een kamer kunnen vinden.

In 2010 kon elke jongere bij Lefier nog net binnen drie maanden woonruimte vinden.

Deze doelstelling wordt op dit moment niet gehaald. We constateren daarbij wel een groot verschil in slaagkans per complex; het percentage voor de grotere instroomcomplexen van Lefier (Selwerdflats, Van Heemskerckflats, e.d.) ligt veel hoger dan het gemiddelde (voor de Selwerdflats geldt bijvoorbeeld een slaagkans van rond de 50%).

Tot nu toe werd de wachtijd voor een kamer bijgehouden op basis van gegevens van Lefier en dan vooral voor de grote instroomcomplexen (Selwerd etc.). Dit deden we omdat het in kaart brengen van de wachtijd voor jongerenhuisvesting zeer lastig is, omdat er naast corporatief aanbod ook veel particulier bezit is. Dit wordt ook nog eens via diverse kanalen aangeboden. Te denken valt aan makelaarskantoren, kamerbemiddelingsbureau 's zoals Direct Wonen en websites zoals Kamernet maar ook Marktplaats. Naast deze particuliere markt zijn er nog veel ouders die een woning kopen voor hun kinderen waar ook vaak vrienden bij in komen te wonen.

Al deze aanbieders van woningruimte voor jongeren registreren hun belangstellenden op een ander manier, of registreren hun belangstellenden geheel niet.

Daarbij komt ook nog dat één jongere zich kan inschrijven bij diverse aanbieder zoals, Kamernet, Woningnet en eventueel nog kamerbemiddelingsbureau 's. Hierdoor ontstaat erg veel vervuiling in de diverse registers. Veel woningzoekenden staan ook nog eens niet geregistreerd omdat ze wachten tot er ruimte ontstaat specifiek in dat ene huis waar vrienden al wonen.

Om in ieder geval een beeld te hebben van hoe snel een nieuwe student een kamer in de stad kan krijgen keken we daarom altijd naar de gegevens van Lefier, de grootste

kamerverhuurder in de stad. De overige corporaties houden geen cijfers bij van wachttijden voor studentenkamers.

Naar aanleiding van de **motie “Slagen in toetsen slaagkans”** heeft u ons verzocht met een beter mechanisme voor de slaagkans van jongeren op goede woon ruimte te komen. Om hieraan tegemoet te komen zullen we voortaan naast de cijfers van Lefier ook kijken naar de wachttijd van jongeren onder de 23 jaar in Woningnet. Dit geeft vooral een beeld van de kwalitatieve vraag naar kamers.

Daarnaast hebben we in de werkgroep Jongerenhuisvesting op regelmatige basis overleg met de corporaties, de RuG, Hanzehogeschool Groningen en Studentenorganisaties als de Groninger Studentenbond (GSB) en Groninger Bewonersoverleg Studentenhuisvesting (GROBOS). In deze werkgroep komt ook altijd het onderwerp kamerverhuur aan de orde. Uit de laatste overleggen van deze werkgroep wordt door deze verenigingen aangegeven dat er geen hoge druk op de kamerverhuurmarkt van Groningen aanwezig is en dat studenten, mits ze op tijd beginnen met zoeken, altijd een kamer kunnen vinden. We zullen met de werkgroep bekijken of we meer mogelijkheden zien om de slaagkans van jongeren te monitoren.

3. De verhouding tussen de particuliere markt en de corporatiesector
Het streven is naar een betere prijs/kwaliteitsverhouding en het ontlasten van de bestaande woonwijken. De verhouding was in het Meerjarenprogramma Wonen 2010 en 2011 ca. 75-25. Voor wat betreft deze indicator hebben we nog geen recentere cijfers.

5. VOORUITBLIK EN SPEERPUNTEN

In de MUST-brief en dit Meerjarenprogramma hebben wij geschetst welke actuele ontwikkelingen op ons afkomen en welke consequenties dit heeft voor ons woningbouwprogramma. We hebben aangegeven welke maatregelen we hebben genomen (bijvoorbeeld herziening van de grondexploitaties) of nog gaan nemen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de acties die we samen met onze partners op de woningmarkt gaan uitvoeren de komende jaren.

Inzetten op gewenste woonmilieus

De kansen op de Groningse woningmarkt zijn onderbouwd in een recent onderzoek naar de gewenste en beschikbare woonmilieus in Groningen, 'Woonmilieus in Stad' (2011). Hieruit blijkt dat er de komende jaren vooral behoefte is aan de milieus 'Samen in de Stad' en 'Ruim en Buiten'. Bij 'Samen in de Stad' gaat het vooral om het toevoegen van grondgebonden (gezins-) woningen op plekken in bestaande stedelijke woonwijken: levendig, maar ook groen en ruim. We merken de populariteit van woningen in dit woonmilieu door de goed lopende verkoop van projecten zoals ZON in Paddepoel Zuidoost. Het woonmilieu 'Ruim en Buiten' speelt vooral in op de behoefte aan (vrijstaande) woningen in een ruime, landelijke omgeving in of buiten de stad. Meerstad en Reitdiep fase III en IV bieden volop mogelijkheden voor woningen in dit woonmilieu.

Prioriteiten stellen

Bij projecten waar nog voldoende sturingsruimte is (zachte plannen) hebben we prioriteiten gesteld op basis van de volgende twee centrale uitgangspunten:

1. Afmaken bestaande stad. Afronding van de bestaande wijkvernieuwingsprojecten krijgt voorrang boven nieuwe, nog te ontwikkelen plannen. Het gaat om De Velden, de Grunobuurt, de Indische Buurt en Paddepoel. Toch blijven we ook ruimte bieden voor nieuwe projecten, al zullen die veel kleinschaliger zijn dan voorheen. Qua nieuwbouw kiezen we voor de meest kansrijke locaties, vooral gericht op het woonmilieu 'Samen in de Stad'; onderdelen van het Europapark en Kempkensberg bieden hiervoor de meest voor de hand liggende mogelijkheden. In de transformatiezones Oosterhamrik en Eemskanaal kiezen we voor de meest kansrijke locaties.
2. Inspelen op de behoefte aan het woonmilieu 'Ruim en Buiten'. Zoals gezegd liggen de kansen hiervoor vooral in Meerstad en Reitdiep fase III en IV. Die behoefte blijkt niet alleen uit het onderzoek naar gewenste woonmilieus, maar ook uit de belangstelling voor bijvoorbeeld de Waterwoningen in Meerstad.

Het woningbouwprogramma is op basis van deze uitgangspunten en conform de regionale afspraken bijgesteld tot circa 600 woningen per jaar tot en met 2020 exclusief Jongerenhuisvesting.

Speerpunten

Bovenstaande uitgangspunten resulteren voor dit Meerjarenprogramma Wonen in de volgende speerpunten:

1. Stimuleren van nieuwbouw

Het ziet er naar uit dat een groot deel van onze nieuwbouwproductie de komende jaren zal wegvallen nu blijkt dat corporaties niet meer in staat zijn dit te realiseren. Zoals aangegeven realiseerden de corporaties tussen de 70 – 80% van onze nieuwbouw de afgelopen jaren. Het is dus van belang dat we de nieuwbouw op andere manieren op gang houden.

Meerstad en Reitdiep

Voor wat betreft de nieuwbouw op uitleglocaties zetten we in op Reitdiep en Meerstad. Wij zijn van mening dat we gezien de huidige marktomstandigheden volop keuze moeten bieden aan de woonconsument. We willen daarom inzetten op beide locaties, waarbij gezorgd moet worden voor onderscheidende woonmilieus. Meerstad kan zich daarbij goed richten op groenstedelijke woonmilieus in een ruime setting, terwijl Reitdiep zich zou kunnen focussen op een compacter woonmilieu, kleinere kavels, en minder vrijstaand. Verder blijkt uit algemeen onderzoek dat 70% van de mensen binnen een straal van 5 km verhuist. Uit onderzoek naar de eerste kopers van Meerstad blijkt dat ze verspreid uit de stad komen, maar dat er ook duidelijke concentraties te zien zijn uit de wijken Ruischerbrug en Lewenborg. Voor wat betreft de herkomst van bewoners in Reitdiep zien we een concentratie aan de westkant van de stad. Wij denken dat uiteindelijk de markt zelf bepaalt waar ze heen verhuizen en dat dit moeilijk te sturen is.

Voor het starten van de verdere ontwikkeling van Reitdiep fase III en IV zal in afstemming met de buurgemeente Zuidhorn een programma worden ontwikkeld. Dit programma moet niet teveel overlap met het plan Oostergast hebben. Daarbij kan gedacht worden aan kavels voor starters of energieneutraliteit. Ook zal gekeken worden naar de mogelijkheden voor grondgebonden sociale huur. Voor wat betreft Meerstad wordt ingezet op de onderstaande ontwikkelingsstrategie. Hierover wordt u apart geïnformeerd.

We zien in Meerstad vooral kansen in het 'bijzondere' en/of betaalbare aanbod, maar daarvoor moet wel de belofte van Meerstad waar worden gemaakt. De belangrijkste beloften voor Meerstad aan haar huidige en toekomstige bewoners zijn vorig jaar bij de aangepaste ontwikkelingsstrategie van Meerstad vastgelegd in:

1. De verbinding met de stad;
2. De vaarverbinding;
3. Het aanleggen van groen.

Naast deze drie beloften is bij het vaststellen van de grondexploitatie 2011 ook bewust gekozen voor een ontwikkelingsstrategie waarbij landschapscontouren en grotere eenheden in de basis aangelegd worden, zodat er vervolgens flexibel en snel ingespeeld kan worden op behoeften in de markt.

Voor de Sontbrug heeft uw raad de investeringsbeslissingen genomen waarmee nu de realisatie van de belangrijke verbindingen met de stad volop in voorbereiding zijn, zodat vanaf 2016 Meerstad haar verbinding met stad/centrum heeft. Binnen het project Meerstad is gezorgd voor een veilige en passende verbinding vanaf de ring naar Meeroevers. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eerste belangrijke belofte van Meerstad, te weten de verbinding met de stad.

In 2012 is ook hard gewerkt aan het uitwerken van de tweede belangrijke belofte: een vaarverbinding. Met de realisatie van de vaarverbinding wordt het in Meerstad ook echt wonen aan open vaarwater en wordt het gebied ontsloten voor waterrecreatie.

Verder wordt ingezet op een meer flexibelere plan- en productiecapaciteit. Hiermee kan worden ingespeeld op behoeften en kansen in de huidige markt en snel en flexibel op marktontwikkelingen worden gereageerd.

Nieuwe programma's Oosterhamrikzone, CiBoGa en Kempkensberg

In de *Oosterhamrikzone* werken we met alle betrokkenen aan de totstandkoming van een routekaart voor de ontwikkeling van dit gebied. Dit moet leiden tot een nieuwe flexibele strategie en een bijbehorend programma voor de gebiedsontwikkeling, dat ruimte biedt voor initiatieven. Het onderzoek naar de bereikbaarheid van het UMCG maakt daar deel van uit. In dit gebied zijn volop kansen voor ontwikkeling, zowel tijdelijk als permanent. Ook in het beheer van het gebied, om zo verloedering te voorkomen. Tot slot gaan we het gesprek aan met Nijestee over hun verdere betrokkenheid bij dit gebied.

In *CiBoGa* ligt de prioriteit in 2013 bij het faciliteren van de totstandkoming van geplande ontwikkelingen zoals het Infoversum (vergunningen zijn gereed), een hotel, de volgende fases woningbouw, de herontwikkeling van bestaande gebouwen, de herinrichting van het Boterdiep zonder parkeerplaatsen en de planvorming voor de kop van het Bodenterrein.

In het gebied *Kempkensberg* (Engelse Kamp en de Woonrups) liggen kansen om een aantrekkelijk woonmilieu te realiseren. Daarnaast willen we hier onderzoeken of het samenvoegen van de nu losstaande grondexploitaties Kempkensberg, station Europapark en Europapark voordelen kan bieden: niet alleen gezien de inhoudelijke samenhang, maar vooral ook omdat dit een bredere basis biedt voor subsidies.

We zullen uw raad tussentijds per gebied laten zien welke opties er zijn. Op deze wijze hopen wij de ontwikkelingen ondanks de recessie toch een stapje verder te brengen.

Eemskanaalzone

In de Eemskanaalzone starten we zo snel mogelijk met de aanleg van het Sontwegtracé. Langs deze route creëert dat nieuwe ontwikkelingsperspectieven, op langere termijn maar ook voor eventueel tijdelijk gebruik. De herinrichting van de Woonschepenhaven kan daar eveneens aan bijdragen. Daarnaast willen we het komende half jaar meer houvast krijgen op de mogelijke ontwikkelingen aan de Noordzijde en de inrichting van de kades.

2. Aanvalsplan woningmarkt (inclusief versnelling BOUWJONG)

In het voorjaar hopen wij u, tegen de achtergrond van het veranderende rijksbeleid, te informeren over een aanvalsplan voor het aanjagen van de woningproductie en de gewenste continuïteit binnen de stedelijke vernieuwing. We bekijken daarbij de mogelijkheden aan zowel de vraagzijde als de aanbodzijde en onze financiële mogelijkheden ten aanzien van de beschikbare middelen (waaronder ISV) en eventuele nieuwe middelen. Rond dit aanvalsplan komen we ook terug op de eerdere toezegging aan uw raad bij de begroting 2013 over de inzet van ISV-middelen. Dit aanvalsplan zullen we uitwerken in nauw overleg met corporaties, marktpartijen en de regio. De versnellingsopgave voor de realisatie van de Bouwjongopgave, zoals in het coalitieakkoord is aangekondigd wordt hierin meegenomen. In overleg met de corporaties is zoals eerder aangegeven naar elkaar uitgesproken dat onze gezamenlijke ambities op het gebied van jongerenhuisvesting rechtovereind blijven staan en dat we er alles aan zullen doen om projecten *mogelijk* te maken. We kunnen op dit moment echter de consequenties van het nieuwe regeerakkoord niet volledig overzien en zijn in afwachting van een nadere uitwerking van het rijksbeleid. Het aanvalsplan zal hier dan ook op volgen.

De komende tijd zullen we met onze partners op de woningmarkt in ieder geval de volgende acties uitvoeren:

- Coalities smeden: naast de woningcorporaties zijn institutionele beleggers geïnteresseerd om in jongerenhuisvesting te investeren. Overigens ondervinden zij, net als de corporaties,

de consequenties van het regeerakkoord. Ook bekijken we in nauw overleg met de Groninger corporaties of andere studentenhuisvesters een rol kunnen spelen. Tot slot gaan we kijken of per project coalities met meerdere corporaties kunnen worden gesmeed om projecten mogelijk te maken.

- Financieringsconstructies en garantstellingen onderzoeken: we onderzoeken of het mogelijk is om bijvoorbeeld grond van een corporatie te kopen en terug te leasen, zodat een project financieel haalbaar kan worden gemaakt. Ook wordt onderzocht of we door middel van het bieden van leningsfaciliteiten projecten kunnen helpen;
- Flexibelere opstelling bij realisatie van projecten voor jongerenhuisvesting: bijvoorbeeld voor wat betreft parkeernormen;
- Short-stay ontwikkelingen faciliteren: we merken een groeiende belangstelling van investeerders voor dit segment. Het gaat om gemeubileerde wooneenheden (zelfstandig en onzelfstandig) van hoge kwaliteit met aanvullende voorzieningen. Dit kan vooral voor internationale studenten betekenis hebben, maar kan ook als eerste stap voor Nederlandse studenten in Groningen nut hebben.

3. Blijven verstrekken van startersleningen en ontwikkelen nieuw instrumentarium

Zoals aangegeven is er veel belangstelling voor de startersleningen. We hebben in januari 2013 uw raad een voorstel gedaan om een nieuwe categorie startersleningen beschikbaar te stellen. Om ook startende huishoudens met belangstelling voor iets duurdere nieuwbouw te helpen bij het realiseren van hun woonwens wordt voorgesteld het budget bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting te vergroten. Hierdoor kunnen er circa 15 leningen worden verstrekt tot maximaal € 35.000, - voor nieuwbouwwoningen met een koopprijs tot € 245.000, -. Met deze leningen willen we de verkoop van nieuwbouwwoningen in Meerstad stimuleren. Daarnaast gaan we in 2013 onderzoeken of we instrumenten kunnen ontwikkelen om meer initiatieven los te krijgen. We kijken breed; van financieren en garant staan tot de mogelijkheden van een eigen ontwikkelbedrijf. We gaan verder met het zoeken naar nieuwe investeerders, zoals de gesprekken die we met beleggers hebben gehad. Als gemeente zorgen wij voor de plekken in de stad. De burger betrekken we nog meer bij het bouwen van woningen. De goede ervaringen met CPO in de stad worden uitgebreid. En we blijven ons proactief opstellen door met ontwikkelaars mee te denken in hun programma's. Ten slotte gaan we nadenken hoe we onze organisatie flexibel kunnen inrichten zodat we sneller kunnen inspelen op ontwikkelingen en initiatieven mogelijk kunnen maken.

BIJLAGE I Woningmarkproductie 2011 en prognose 2012

Nieuwbouw 2011

Woningproductie 2011

In 2011 werden 953 woningen gebouwd. Dit was overigens vooral nieuwbouw voor jongeren/studenten, in totaal 353 eenheden.

In onderstaande tabel is het aantal gebouwde woningen van de afgelopen vijf jaar te zien.

Jaar	Aantal woningen
2006	572
2007	1035
2008	1332
2009	1357
2010	1123
2011	953
Prognose 2012	872

Rol corporaties

Ook in 2011 hadden de corporaties weer een belangrijk aandeel in de totale productie. Zij bouwden 75 % van de nieuwbouwproductie, zie onderstaande tabel

Jaar	Woningen	Percentage
2005	325	54%
2006	272	47%
2007	782	75%
2008	1069	80%
2009	1037	76%
2010	775	69%
2011	711	75%
Prognose 2012	618	71%

Van de 618 woningen door corporaties opgeleverde woningen zijn 214 eenheden voor jongeren/studenten.

Categorieën

Van de 953 opgeleverd woningen was de verhouding koop/huur als volgt:

Type	Woningen	Percentage
Huur	649	68%
Koop	304	32%
	953	100%

Wij verwachten in 2012 dat er 458 (53%) woningen in de huur worden opgeleverd en 414 (47%) in de koop.

De verhouding bestaande stad versus nieuwe uitleg was als volgt:

Type	Woningen	Percentage
Bestaande stad	878	92%
Nieuwe uitleg	75	8%
	953	100%

Wijkvernieuwing

Van de 953 gebouwde woningen zijn 198 woningen gebouwd in het kader van de wijkvernieuwing

Wijkvernieuwing	Aantal
Corpus de Hoorn-noord	114
Hoogkerk	16
Korrewegwijk	5
Paddepoel	63
	198

Naar type

De 953 woningen zijn naar type onderverdeeld in:

Woningtype	Woningen	Percentage
appartement	381	40%
grondgebonden/ rijwoning	212	22%
maisonettes	0	0%
studio's	353	37%
vrijstaand	7	1%
	953	100%

BIJLAGE II Overzicht projecten Bouwjong Monitor Jongerenhuisvesting juli 2012

zone / locatie	Aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	na 2014
Bodenterrein							
1 Boden (gemeente)		345	345				
2 Boden (UMCG/RUG)	200						200
Paddepoel							
3 GAK	350						350
4 Rabobank	125				125		
5 Zonnelaan	135				135		
6 Zonnelaan / Gr. Beerstr.	250					250	
Eendrachtskade e.o.							
7 Eendrachtskade ZZ	63			63			
8 Wijkpost Hoendiep	44					44	
9 ENCEHA	350						350
10 Nelf	240	120					360
11 Niemeyer	450						450
12 SOZAWE	400						400
Reitdiepzone							
13 ACM	250						250
14 Tuincentrum	393						393
16 Gembeton		250			250		
Overig							
17 Zusterwoningen		207	207				
18 Lissabonstraat	80		80				
19 Wielewaalplein	151			151			
20 Antillenstraat		348			348		
21 Cortingborg 2	160					160	
22 Belastingkantoor	150				150		
23 NEBO-flat	58			58			
24 Wolters-Nihof, Damsport	140			140			
25 Zernike		500					500
26 Europapark, Kolenkade	125					125	
27 Hunzerheem	235			110	125		
Totaal	4.349	1.770	632	522	1133	722	2.500
<i>Totaal (cumulatief)</i>			632	1154	2287	3.009	5.509