

BIJLAGE Samenvattingen gesprekken

Samenvatting gesprek D. Stadman, gemeente Assen

De heer Stadman is beleidsmedewerker Wonen bij de gemeente Assen, waarbij hij zich puur bezig houdt met wonen. De afdeling valt onder de Ruimtelijke plannen, dat is onderverdeeld in verschillende clusters.

Als beleidsmedewerker Wonen houdt men zich bezig met de vraag hoeveel en welke woningen er moeten komen en hoe dit is vastgelegd in overkoepelende afspraken. Daarnaast houdt men zich bezig met het bewaken van de voortgang en opgaven aan het CBS. Ook de subsidieverstrekking voor de bouw van huurwoningen valt hier onder. In het kader van het bevorderen van de doorstroming worden ook subjectsubsidies aan diegenen die een relatief goedkope huurwoning verlaten en verhuizen naar een koopwoning verstrekt. Als het gaat om de vraag in hoeverre rekening wordt gehouden met de vraag in de opgave, dan was dat vroeger niet het geval. Toen werd er vooral naar de kwantiteit gekeken. Sinds een aantal jaren stelt iedere gemeente een woonplan op, waarin een visie voor de komende vier, vijf jaar wordt verwoord. Daarin komt zeker ook het kwalitatieve deel aan bod; welke woningen worden gebouwd en voor wie, etc.. Deze plannen worden ter informatie opgestuurd naar de provincie. In het provinciaal omgevingsplan (POP) worden vooral aantallen genoemd, maar de provincie stuurt wel enigszins. Zo hebben plattelandsgemeenten een andere taakstelling dan de verstedelijkte gemeenten. In het kader van de Regiovisie Groningen-Assen zijn wel afspraken gemaakt over aantallen en de typologie van de woningen.

Met Groningen is natuurlijk wel sprake van een vorm van concurrentie. Maar de gemeenten rondom Groningen kunnen ook niet allemaal in dezelfde vijver vissen. Er moeten dus afspraken worden gemaakt en daar gaan gemeenten op het ogenblik vrij ver in. Er zijn niet direct harde afspraken over het type woningen, maar wel is het de bedoeling dat bijvoorbeeld Haren zich meer op ouderen gaat richten, Groningen op de jongeren. Assen is daarbij min of meer het gemiddelde. Er wordt van alles wat gebouwd. Er wordt gebouwd voor de markt, niet voor leegstand. Woningbouw is conjunctuurgevoelig en als de hypotheekrenteaftrek komt te vervallen, dan heeft dat onmiddellijk zijn weerslag op de woningmarkt. Vijf jaar geleden wilde iedereen nog kopen, maar op het moment kan niet iedereen dat meer doen, dus zal er meer in de huursector gebouwd moeten worden. Daarop moet worden ingespeeld. De corporatie heeft vierduizend woningzoekenden. Er zal dus meer moeten worden gebouwd in de huursector. De intentie is er ook om doormiddel van de bouw van woningen in het duurdere segment de doorstroming te bevorderen, maar dit val moeilijk te sturen. Er zijn de subsidies, maar er kan verder weinig worden gedaan aan 'scheef wonen'. Misschien komt daar verandering in met het nieuwe huurbeleid. Over het algemeen laten mensen zich moeilijk sturen. Als zij goedkoop wonen, en ze zitten er naar tevredenheid, dan is de bereidheid om te vertrekken niet zo groot. Assen wilt daarnaast ook voor gemêleerde wijken zorgen en waken voor te eenzijdige wijken. Als je teveel mensen met hetzelfde inkomen in zo'n wijk krijgt, kun je er vergif op innemen dat zo'n wijk verpaupert.

De landelijke norm voor sociale huurwoningen is zo'n dertig procent van de totale nieuwbouw, maar het eerste deel van de wijk Kloosterveen is nog gebouwd toen iedereen wilde kopen. Daar zal men dus uitkomen op zo'n vijftien à twintig procent. Daarom is men bezig met een inhaalslag. Ten zuiden van het kanaal daar staat geen enkele sociale huurwoning, alles is koopwoning. Destijds was er geen markt voor sociale huurwoningen. In de nieuwe plannen staan wel meer huurwoningen; niet alleen goedkopere, maar ook in het duurdere segment.

In Assen zijn één grote en twee kleinere corporaties. Met alle drie doet de gemeente zaken. In principe lukt het hen om voldoende te bouwen en vóór 1 januari proberen worden daar afspraken over gemaakt en bepaalde doelstellingen vastgelegd. Deze corporaties zijn niet alleen actief op de uitleglocaties, maar vooral ook in de stad. Voor starters zal er dus vooral in de huursector worden gebouwd, omdat de grondprijs in de stad dermate hoog is dat het niet mogelijk is er goedkope koopwoningen neer te zetten.

Totdat de afspraken in 2005 werden gemaakt, werden in Assen zo'n vijfhonderd woningen per jaar gerealiseerd. Het moeten er, volgens de afspraken zo'n zeventienhonderd worden. Dat zal nog lastig worden, want dat hebben we vorig jaar niet gehaald. Bovendien moet de markt het ook willen. Assen bouwt voor drie categorieën. Ten eerste de inwoners van Assen. Te zien is namelijk dat er veel met de nieuwe wijken wordt meeverhuisd. De gemeente heeft daarnaast een regionale en bovenregionale taak. Assen is een centrumgemeente en iedereen kan zich er vestigen. In de eerste plaats wordt er gebouwd voor de inwoners van de eigen stad. Maar er wordt ook stil gestaan bij de regionale en bovenregionale taak. Pas achteraf zie je vaak hoe een complex is ingevuld, dus het is moeilijk om dit van tevoren helemaal in te schatten. Een opgave van zeventienhonderd woningen betekent dat daarvan een groot deel bovenregionaal is. Er zijn ook Groningers die niet in de stad terecht kunnen. Daar is een doelstelling van elf- twaalfhonderd, terwijl er zeshonderd worden gebouwd. Dat betekent dat er niet gebouwd wordt naar wat de vraag is.

Voor de inschatting van de opgave wordt gekeken naar de bevolkingsprognose en daarnaast nemen wij trends mee, bijvoorbeeld het migratieoverschot wat wij in Assen al jaren hebben. In het woonplan staat een indicatie van het te bouwen type woningen. Het is echter geen wet van Meden en Perzen. Toch is in het verleden vaak meegemaakt dat iets op de markt gezet is dat niet afneemt. Dat blijft niet leeg staan, maar wordt dan bijvoorbeeld omgezet naar huurwoningen. Als een ontwikkelaar met een mooi plan komt, wordt er nooit 'nee' gezegd. In de uitleggebieden is het wel makkelijk omdat de meeste gronden van de gemeente zijn. Er wordt een plan ontwikkeld en een ontwikkelaar bij gezocht. In de binnenstad ligt dat anders. De grond is daar van de ontwikkelaar. Het gaat dan vaak om appartementen en dat ligt gevoelig. Er is namelijk een overaanbod en hier en daar staat ook wat leeg. De ontwikkelaar zal dan dus een pas op de plaats moeten maken. De ontwikkelaar kijkt naar de korte termijn, terwijl de gemeente de langere termijn in het oog houdt. Een woning gaat immers vijftig jaar mee. De ontwikkelaar kijkt naar wat de markt wil en dat kan wel eens niet de primaire doelstelling van de gemeente zijn. Toch is men wel afhankelijk van de gemeente, bijvoorbeeld voor een artikel 19-procedure. Daarnaast probeert de gemeente her en der grondposities te verwerven om meer invloed te hebben.

De komende jaren richt de gemeente zich vooral op goedkopere koopwoningen en sociale huurwoningen. Er moeten ook woningen worden gebouwd die voor starters bereikbaar zijn. Dat zijn geen uitgeklede woningen, want de gemeente eist ook een bepaalde minimumkwaliteit. Of dit een verklaring is voor het feit dat de woningbouwproductie in Assen beter verloopt dan in Groningen, is natuurlijk niet geheel te beantwoorden. Veel mensen willen een vrijstaand huis met een tuin van duizend vierkante meter, maar dat is niet reëel. Groningen heeft waarschijnlijk wel een hoger ambitieniveau dan Assen en ontwikkelt veel visies. Ze willen veel, maar realiseren hetzelfde aantal woningen als Assen. Die ambitie is terug te vinden in het ambtenarenapparaat van de dienst Ruimtelijke ordening; dat van Assen is maar een kwart van dat van Groningen.

Samenvatting gesprek M. Smulders, provincie Friesland

De heer Smulders is beleidsmedewerker wonen en stedelijke vernieuwing. Daarbij wordt onderzoek naar en monitoring van de woningmarkt gedaan. Daarbij wordt gekeken naar wat toegevoegd wordt en wat gesloopt wordt en hoe de vraag zich ontwikkelt. Dat laatste wordt eens in de vier à vijf jaar onderzocht middels een grootschalig woningbehoefteonderzoek.

Landelijk wordt er ook een woningbehoefteonderzoek gehouden, maar daar kan Friesland niet zoveel mee, want dat is een ander schaalniveau. In 1998 heeft de provincie voor het eerst zelf een onderzoek gehouden waarbij zestig duizend huishoudens zijn ondervraagd over hun huidige, vorige en gewenste woonsituatie en of ze concrete verhuisplannen hebben. De provincie is de initiatiefnemer, maar geeft gemeenten en corporaties de mogelijkheid om daaraan mee te doen door het aantal enquêtes op te hogen (oversampling). De meeste gemeenten willen daar aan mee doen. Voor de provincie is het regionale schaalniveau voldoende, maar voor gemeenten is het ook handig om op het lokale niveau resultaten te hebben. Ook met de kwaliteit wordt rekening gehouden. De provincie voelt zich medeverantwoordelijk voor de juiste woningen en de juiste hoeveelheid woningen op de juiste plaats.

Desalniettemin streeft de provincie naar verstedelijking van de stedelijke gemeenten en het open houden van het platteland, door bundeling van de woningen in de stedelijke gemeenten. Er is daarmee een spanningsveld tussen datgene wat in het woningbehoefteonderzoek staat en het beleid van de provincie. Als dat soort gegevens in beeld zijn, weet men hoever men kan gaan met de eigen ambities. Men kent dan de spanning tussen dat wat gewenst is en dat wat de provincie gewenst vindt. Daar kan dan rekening mee worden gehouden. Zo wordt geprobeerd om in het bundelingsgebied rondom Leeuwarden toch bepaalde dorpse milieus te creëren. Want de inzet is om zoveel mogelijk binnen het bestaande bebouwde gebied de woningbehoefte kwijt te kunnen.

Er is de doelstelling dat de open ruimte niet geheel volgebouwd moet worden. Binnen dat gegeven moet getracht worden het bebouwde gebied te realiseren waar behoefte aan is. Dan wordt in eerste instantie gekeken naar gebieden die in het bezit zijn van de woningcorporaties. Dat zijn ook de woningen die het eerste in aanmerking komen voor de sloop omdat zij niet meer voldoen aan de huidige behoefte. Dat is dus een samenwerking tussen gemeenten en woningbouwverenigingen. Op dit moment is vooral behoefte aan woningen aan de onderkant van de markt. Het is de vraag of het slim is om daar zoveel woningen voor te realiseren. Men ziet aan andere kant dat projecten die inzetten op de dure koopwoningen niet van de grond komen. De projectontwikkelaar wacht tot 65%, verkocht is voordat hij gaat bouwen. Zolang de vraag echter beperkt is, komt het project niet van de grond. Op een gegeven moment is er een overgangssituatie, waarbij helemaal bouwen ook geen optie is. Dan wordt er toch gekeken naar meer betaalbare woningen, ook al is dat op langere termijn niet zo verstandig.

Er wordt vooral naar de Friese woningmarkt gekeken. De instroom van buitenaf is naar verhouding weinig. Per jaar komen zo'n tienduizend mensen Friesland binnen en zo'n elfduizend verlaten de provincie. Dat heft elkaar al wat op. Toch zijn het wel andere groepen, want diegenen die weggaan zijn vooral jongeren. Diegenen die binnenkomen vormen een heel diverse groep. Dus dat kan niet één op één met elkaar worden vergeleken. In het onderzoek is met deze groepen geen rekening gehouden, want het gaat vooral om de verhuisbewegingen binnen Friesland. Anders dan bijvoorbeeld het 'drenthenieren' in Drenthe, waar veel ouderen na hun pensioen naar die provincie trekken, spelen dat soort ontwikkelingen niet in Friesland.

De gemeente Leeuwarden vormt met omliggende gemeenten een stadsregio. Deze gemeenten vormen samen een ambtelijke werkgroep en er is een bestuurlijke overlegstructuur. De provincie bepaalt per gemeente het te realiseren aantal woningen. Het WBO wordt daarin niet meegenomen, want dat is vooral kwalitatief van aard. Daarnaast zijn er de prognoses en daar is

het op gebaseerd, met uiteraard een stuk beleidsbepaling daarin. De provincie heeft ook bepaalde ambities, zoals de bundeling in Leeuwarden.

De afgelopen jaren haalde de gemeente Leeuwarden de doelstellingen niet, maar de omliggende gemeenten wel. Dat kwam om dat zij, met name eind jaren negentig, behoorlijk concurreerden met Leeuwarden. Zij bouwden in dezelfde segmenten als Leeuwarden, terwijl het bouwen op de, tot dan toe enige grote woningbouwlocatie in Leeuwarden (Zuiderburen), niet wilde vloten. Daardoor kregen omliggende gemeenten de ruimte om wel hun woningen weg te zetten. Het is in dorpen ook makkelijker om iets te realiseren dan in de stad. Bovendien was het daar ook goedkoper wonen. De omliggende gemeenten hadden bovendien een te hoge productiesnelheid. Het richtgetal dat zij krijgen dienen zij eigenlijk geleidelijk over de jaren te spreiden, maar zij bouwden veel sneller. Dat waren voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen. Inmiddels zijn daar afspraken over gemaakt, zodat omliggende gemeenten minder concurrerend bouwen dan voorheen. Ze richten zich nu op een ander type woningen, met name voor starters en ouderen.

Er is in Leeuwarden ook vraag naar woningen in het duurdere segment. De stad heeft een vrij goedkoop woningbezit. Het mist de woningen in de duurdere segmenten, wat ze jarenlang te weinig hebben gebouwd. Daardoor trokken mensen weg naar de omliggende gemeenten. Een belangrijke oorzaak voor het stagneren van de productie was destijds het gebrek aan bouwlocaties. Inmiddels trekt de productie aan en is Leeuwarden één van de meest voortvarende gemeenten in Friesland. Eigenlijk zouden er meerdere locaties tegelijk ontwikkeld moeten worden, zodat wanneer het bij de ene locatie stagneert er door kan worden gegaan met een andere locatie. Dat is wat in Leeuwarden nog te weinig gebeurt, omdat op twee locaties wordt ingezet.

Er is een verschil tussen vrijstaande woningen bij een stedelijke kern en een dorp. Dat scheelt misschien wel dertigduizend euro, omdat vanuit de opbrengsten van de grond ook voorzieningen moeten worden aangelegd. Voor een klein uitbreidingswijkje bij een dorp hoeft geen school of een grote brug te worden aangelegd. Daarnaast was het particulier opdrachtgeverschap altijd vrij hoog in Friesland, maar dat zakt in. Dat komt omdat er een verschuiving is van ontwikkeling bij de dorpen naar de stedelijke kernen. Daar wordt ontwikkeld door grote projectontwikkelaars en zijn er weinig kavels over voor cataloguswoningen. Ze willen winst halen uit zowel de grond als op de woning. Wanneer je alleen een kavel verkoopt, valt maar één keer winst te halen. Men is afhankelijk van de ontwikkelaar. De provincie heeft daar geen rol in. Gemeenten kunnen nog werken met hun bestemmingsplan en het afgeven van bouwvergunningen. Particulier opdrachtgeverschap is dus vooral mogelijk als gemeenten de grond zelf in handen hebben of kunnen ruilen met een ontwikkelaar. Er zijn alleen niet veel gemeenten die actief bezig zijn met grondbeleid, door zelf grond aan te kopen.

De rol van de provincie is slechts faciliterend. De meeste provincie maken prognoses om een beeld te krijgen van de kwantitatieve behoefte. Daarnaast zijn er de woonplannen die door gemeenten worden ingediend. Daarbij moeten zij rekening houden met de richtgetallen en woningbehoefteonderzoeken. Deze plannen worden aan de provincie voorgelegd en getoetst. Het is geen juridisch ingekaderd instrument, maar het is wel algemeen geaccepteerd. Er kunnen dus geen directe maatregelen worden getroffen als gemeenten zich niet aan het woonplan houden. Dat kan wel in het vervolgtraject. Nieuwe projecten vergen namelijk ook een nieuw bestemmingsplan, wat ter goedkeuring moet worden doorgestuurd naar de provincie. Dit bestemmingsplan moet dan natuurlijk wel in overeenstemming zijn met het woonplan.

Gesprek J. van Ravensteijn, Regiovisie/Provincie Groningen

De heer van Ravensteijn is beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening en houdt zich bezig met de woningbouwafspraken binnen het gebied van de Regiovisie Groningen-Assen. Hij is daarvan budgethouder.

Het Rijk vindt dat er te weinig wordt gebouwd in Nederland en wilt dit op een hoger niveau brengen. Daarvoor wordt op landelijk niveau 675 miljoen euro ter beschikking gesteld. Zij hebben daar een aantal gebieden voor aangewezen, negentien in totaal, en de regio Groningen-Assen is daar één van. Met de Regiovisie is de afspraak gemaakt om ruim tweeëntwintig duizend woningen te bouwen in de periode 2005-2009. Als dat gebouwd wordt, krijgt de regio een bedrag van 33,1 miljoen euro. Dat wordt overgemaakt aan de gemeenten die bijdragen aan de taakstelling. Daarvoor is een verdeelsleutel ontworpen. Zij krijgen dan een bedrag per gebouwde woning en mogen zelf weten waar zij dat aan besteden. Dat mogen lantaarnpalen zijn, maar ook bijvoorbeeld een sporthal. Deze subsidie heet BLS (Besluit Locatiegebonden Subsidies) en is voor de jaren 2005 tot 2009. Daarvoor ging het om de periode 1995-2004.

Grondposities van gemeenten zijn heel erg belangrijk. Men is van elkaar afhankelijk. Als een gemeente geen bestemmingsplan maakt met mogelijkheden voor woningbouw, gebeurt er helemaal niets. Je moet dus zorgen voor voldoende bouwgrondcapaciteit. Dat is een randvoorwaarde. In Nederland is het echter zo, dat de eigenaar van de grond bepaalt of hij gaat bouwen en wanneer. Een heleboel grond is op die manier opgekocht door ontwikkelaars en gemeenten moeten dan proberen een deal met hen te maken. Het komt dan voor dat de gemeente wilt dat er gebouwd gaat worden en de ontwikkelaar vertelt dat dat nog niet mogelijk is, omdat men in een buurgemeente nog bezig is. Of ze laten de grond liggen om de prijs te verhogen. De gemeente kan dus moeilijk de regie voeren. Je hebt wel een bestemmingsplan, maar daarmee kan je alleen dingen voorkómen. Dus alleen maar verbieden en niet gébieden. Ciboga in Groningen is een heel goed voorbeeld. Daar is een deal gemaakt met de marktpartijen, maar die willen niet en dus gebeurt er niets. Wat eigenlijk de oorzaak is, is niet goed bekend.

Eigenlijk wordt in de marge rekening gehouden met de kwalitatieve vraag. Het gaat eigenlijk puur om de kwantiteit. Er is wel onderzocht of er afstemming is in het topsegment. Zo is het logisch dat Haren echt dure woningen zou moeten bouwen. Tynaarlo, Zuidhorn en Noordenveld zouden dan iets lager moeten zitten. Over het algemeen gaat dat wel goed, maar de gemeente Groningen biedt te weinig woningen aan in het topsegment. Ze zouden zevenhonderd woningen kunnen bouwen in het topsegment. Voor de rest is het moeilijk om tot afstemming te komen. Er is geconstateerd dat tachtig procent van de woningen hetzelfde smaakje heeft: twee-onder-één-kap, met een tuintje. Bouwers gaan pas bouwen als zeventig procent wordt verkocht. Wanneer de ene bouwer dertig procent verkoopt en de ander vijftig procent, dan gaat geen van beide bouwen. Eigenlijk zou de één even moeten wachten met zijn kavels om het andere plan te laten realiseren. Maar daar kan weinig aan worden gedaan. De hoop is dat door het grote aanbod dat straks komt er geconcurrereerd kan worden met de prijs, zodat het wel gaat lopen.

Als regio zijn er berekeningen gemaakt en die kwamen uit op een vraag van twintig duizend woningen. Los van de regio heeft het Rijk berekend dat het er tweeëntwintig duizend moeten zijn. Het moet dus nog blijken of dat echt noodzakelijk is. Er wordt rekening gehouden met de eigen regio en een vestigingsoverschot. Vergeleken met de bouwproductie de afgelopen vijf jaar, is deze taakstelling tweeënhalf keer zo hoog. Het is zeer ambitieus. Er moet echter bij worden aangetekend, dat van die twintig duizend woningen die noodzakelijk zijn volgens de regio er zesduizend woningen bij zitten voor de herstructurering. Dat zijn dus woningen die, in het kader van de herstructurering, moeten worden afgebroken en weer teruggebouwd. Het is dus geen

uitbreiding van twintig duizend woningen. Het is dus de vraag of dat gehaald kan worden, vanwege de trage processen met vele belanghebbenden. In het vorige programma zijn 'slechts' vijfduizend woningen afgesproken, wat, in een periode van tien jaar, is gehaald.

Soms is er sprake van concurrentie tussen gemeenten. Groningen maakte het tot nu toe niet waar. Het interesseerde hen ook niet. De nieuwe wethouder wil er wel werk van maken en het ambtelijk apparaat meer in bouwstand zetten. Daarbij heeft hij tien projecten onder zijn hoede genomen. Er zijn ook andere gemeenten die weinig presteren, zoals Tynaarlo en Leek. Daar wordt beweerd dat zij wel willen bouwen, maar eerst meer contingenten moeten hebben. Als je vervolgens verder kijkt, zie je dat Tynaarlo in de periode 2005-2006 een taakstelling heeft van tweehonderd en er zestien realiseert. Assen doet het daarentegen zeer goed. Ze hebben obstakelloze uitbreidingsgebieden en ook veel projecten in de binnenstad waar zij mee werken.

In Groningen is veel grond in het buitengebied opgekocht. Dat zijn de Twentse bouwers, catalogusbouwers. Dat noemt men bij de provincie FC Twente. Men kan niet om hen heen en zij halen dan ook het onderste uit de kan. De Held is een plan van negenhonderd woningen en heeft jarenlang stil gelegen. Soms wilden ze extra geld van de gemeente en daarnaast is er een grote discussie geweest over de kwaliteit van de woningbouw. De gemeente Groningen wil graag onder architectuur bouwen, maar dat is duur werk. De catalogusbouwers bouwen een woning met een heel goede prijs-kwaliteit verhouding. Ze bouwen veel woningen, voor weinig geld en waar ook nog heel veel vraag naar is. Onder de oude wethouder ging men echter vooral voor mooi en niet voor veel. Dit is zeker een oorzaak geweest van de stagnerende bouwproductie. Daarnaast ook omdat al die grond in handen was van ontwikkelaars. In Ciboga zijn jonge buitenlandse architecten op een plan gezet, die een mooi plan hebben gemaakt. Het verkoopt echter niet. Het waren koopappartementen zonder dat je een parkeerplaats bij je huis kon krijgen. Assen doet daarentegen veel minder moeilijk. Zij maken een stedenbouwkundige structuren en kijken naar de wensen van de vraagmarkt. Groningen heeft echter heel lang oorlog gevoerd en daarmee veel woningen verloren.

Voor particulier opdrachtgeverschap is weinig ruimte. Men moet een bepaald drempelgetal halen en dan krijg je daar geld voor. Maar de grond is meestal in handen van ontwikkelaars en die gaan hun eigen woningen bouwen. Die willen eerst verdienen aan het verkopen van de grond en dan proberen ze ook nog een huis van hun eigen bedrijf neer te zetten. Dan kunnen ze er twee keer aan verdienen. Toch is het wel het best verkopende product. Als een gemeente een paar vrije kavels aanbiedt, dan loopt het storm.

De regio houdt een monitor bij. De gemeente Groningen is daarbij de budgethouder, omdat het Rijk één rechtspersoon wilt hebben. Voor de rest is het slechts een samenwerkingsverband tussen twaalf gemeenten. Er is een miljoen afgezonderd voor een woningbouwregisseur. Dat is dus twee honderdduizend euro per jaar voor het in de gaten houden van de woningbouw. Er is een externe persoon die de monitor opstelt met knelpunten, belemmeringfactoren en conclusies per gemeente. Het geld wordt per jaar uitgekeerd. Dat betekent dat Assen meer krijgt, hoewel Groningen meer geld krijgt per woning krijgt. Daar heeft men vaker te maken met bodemsanering en de vraag of er plaats is voor de opslag van bouwmaterialen. Er worden meer belangen geraakt. Bovendien zijn binnenstedelijke locaties duurder om te ontwikkelen.

Of er na 2009 weer geld beschikbaar komt, is de vraag. Het kan zijn dat het geld wordt samengevoegd met het ISV-budget. Zo urgent als het woningtekort vroeger was, is het niet meer, maar het is nog wel urgent. Dat laat het BLS-budget zien. Minstens zo belangrijk is de nieuwe wet op de grondexploitatie, waarbij het voor publieke partijen makkelijker om bouwers te laten bouwen. Er wordt afgerekend met de *free riders*. Vanaf 2008 moet het dan mogelijk zijn om

bouwers te verplichten om geld af te dragen, bijvoorbeeld voor de aanleg van een weg. Bouwers hoeven niet te bouwen, maar dat doen ze natuurlijk niet. Mogelijk zou gemakkelijker onteigening ook een optie kunnen zijn. Men geeft dan twee of drie jaar de tijd en anders vervalt de grond aan de gemeente tegen een vooraf te bepalen waarde. In Ciboga is BLS-geld gebruikt voor de bodemsanering, maar er is nog niet gebouwd. Daar is toen bedacht dat er functioneel kon worden gesaneerd, omdat er winkels moesten komen met een parkeergarage eronder. Dan hoeft het niet extreem goed schoon te worden gemaakt. Die woningen zijn er echter nog steeds niet, maar wel een parkeergarage. Die garage staat nu vol met water.

Samenvatting gesprek J. Boelens, provincie Drenthe

De heer Boelens is gegevensbeheerder van gegevens die gaan over de ruimtelijke ordening en economie, zoals bedrijventerreinen. Dat heeft ook rechtstreeks met ruimtelijke ordening te maken. De provincie maakt bevolkingsprognoses en daaraan gekoppeld een woningbehoefte-raming om te kijken hoeveel woningen er nodig zijn voor de Drentse bevolking. In dat kader is het belangrijk hoeveel woningen er zijn, welk type, hoe groot ze zijn en hoe duur. Ook wordt er gekeken naar de woonplannen van de gemeenten en de aantallen die daarin worden genoemd met het Provinciaal Omgevingsplan (POP) vergeleken.

Het is een behoefte-raming die voortkomt uit de prognose. Daarnaast heeft Gedeputeerde Staten het beleid dat een aantal kernen moeten groeien, of zouden moeten groeien, en anderen weer niet in verband met natuur en landschap. Er zijn vier kernen die moeten groeien, de zogenaamde HEMA-kernen Hoogeveen, Emmen, Meppel en Assen. Daar zou de groei moeten plaatsvinden, en een klein deel in Beilen, Coevorden en Roden. In de overige gemeenten zou de groei minimaal moeten zijn. Om veel kleine kernen zit een soort rode contour, waardoor de groei niet buiten die contouren kan plaats vinden.

De provincie is ook één van de partners van de Regiovisie. De groei moet vooral plaatsvinden in Groningen en Assen. Daarnaast zijn er wat schragende gemeenten. Binnen Drenthe zijn dat Noordenveld en Tynaarlo. Terborch vormt op dit beleid een uitzondering, omdat het eigenlijk een buitenwijk van Groningen is. Daar wordt dus inderdaad gebouwd, die keuze is gemaakt voor Terborch. Het heeft een aparte status, omdat er wordt gebouwd in het kader van de Regiovisie. Het ligt heel dicht tegen Groningen aan, maar ligt in Tynaarlo. Dat maakt op zich niet uit. Per saldo groeit die gemeente nauwelijks, ondanks dat er daar gebouwd wordt.

De provincie doet geen eigen woningbehoefte-onderzoek. Dat gaat landelijk. Alle gemeenten hebben een eigen bevolkingsprognosemodel en woningbehoefte-berekening, daar rollen bepaalde cijfers uit wat betreft sterfte en geboorte. Door de provincie zelf worden daar bijvoorbeeld nog de migratiecijfers bij gevoegd. Het is grotendeels kwantitatief, maar ook een beetje kwalitatief, want er moet bekend zijn voor welke bevolkingsgroepen moet worden gebouwd. De provincie bepaalt hoeveel er gebouwd wordt en wat er gebouwd wordt. Bestemmingsplannen kunnen worden goedgekeurd en afgekeurd. Als een gemeente alleen maar eengezinswoningen wilt bouwen, dan wordt het plan niet goed gekeurd. De controle daarop is sterk. Gemeenten willen altijd bouwen. Maar het hangt ook van de vraag af: is er een bepaald aanbod van woningen? De markt bepaalt de woningbouw. Gemeenten kunnen wel plannen maken, maar als de mensen daar niet naar toe gaan, houdt het op. De provincie stuurt enigszins. Wanneer potentiële bewoners een woning in bijvoorbeeld Tynaarlo niet kunnen vinden, gaan ze naar Groningen of Assen. De woningbouwopgave is dus geen afspiegeling van de vraag. De provincie heeft daar wat op gevonden, namelijk een knelpuntenpot. Die is bedoeld voor bijvoorbeeld starters, ouderen en herbouw van boerderijen in kernen.

Dat Assen voortvarender bouwt dan Groningen heeft waarschijnlijk direct te maken met de herstructurering. Herstructurering is aanzienlijk moeilijker dan bijvoorbeeld bouwen in Kloosterveen. In Groningen gaat het echter ook niet heel erg slecht. Zonder grondposities valt er echter moeilijk te sturen. Wanneer men geen grond heeft, zou men het op één of andere manier moeten zien te bemachtigen of iets moeten doen met het bestemmingsplan. Hoe het qua grondposities precies ligt in Drenthe de heer Boelens echter niet bekend.

Over het algemeen verloopt de woningbouwproductie in Drenthe vrij goed. Het is een mooie woonprovincie en dat trekt heel veel mensen. Omdat veel mensen niet meer gebonden zijn aan één plaats voor het wonen en werken, kan men kiezen. Drenthe is daarvoor een mooie woonprovincie en het is bovendien betaalbaar. De migratie vindt vooral ook plaats vanuit de Randstad. Dat komt omdat mensen daar hun woning vrij duur verkopen en in Drenthe een goedkopere woning terug kopen, meestal met een hogere kwaliteit.

Het ziet er naar uit dat de doelstelling voor de regio niet gehaald wordt. Aan welke gemeente dat ligt, is echter niet interessant. Elke gemeente in het gebied heeft een convenant ondertekend, waar zij zich aan zouden moeten houden. Of het dan bij de ene gemeente wel lukt en de andere niet, dat is voor het gebied niet belangrijk. De oorzaak ligt bij de mensen in het algemeen. Je kunt de keuze maken waar je wilt wonen en kan vervolgens kiezen uit Bedum of Hogeveen, maar ook Roden of Tynaarlo. En die keuze ligt, naast de stad Groningen, nu vooral in Drenthe. De ambities zijn een paar jaar geleden gesteld en dat is veranderd. Dat is niet regionaal, maar ook landelijk en in heel Europa. De buitenlandse en binnenlandse migratie is weg gevallen. Dat is een complexe materie.

De totale buitenlandse migratie is bijna nul. Binnenlandse migratie is er ook, maar de buitenlandse migratie maakte een belangrijk deel uit van de totale migratie. Nu groeit Drenthe met zo'n duizend inwoners per jaar. Dat is eigenlijk alleen maar migratie. Op den duur zal de bevolking van de periferie van Nederland trouwens gaan krimpen, omdat we te maken krijgen met een negatief migratiesaldo. Dan zullen er geen nieuwe woningen meer gebouwd hoeven worden, alleen herstructurering. Doorstroming is dan ook belangrijk. Dat is een taak voor gemeenten, corporaties en ook een beetje van de markt. Mensen kiezen voor doorstroming. Daar kan men weinig aan veranderen. Het enige wat wel kan is zorgen voor een goed aanbod van woningen en maar hopen dat mensen doorstromen naar een koopwoning of dure huurwoningen. Het is dus zorgen voor een goede kwaliteit. Provincies willen dat gemeenten over hun grenzen heen kijken om samen met buurgemeenten te kijken naar hun woningmarktgebied. En samen plannen maken voor ontwikkeling. Dat kan de provincie alleen maar stimuleren. Samen moet het worden opgepakt. Wat gemeenten bijvoorbeeld niet moeten doen, is het bouwen van eengezins-huurwoningen. We zien nog steeds gezinsverdunding, het aantal personen per huishouden wordt kleiner, dus men moet andere woningen bouwen. Kleinere huurwoningen bijvoorbeeld of goedkope koopwoningen.

Voor het feit dat in dit geval de gemeente Assen op schema ligt met de bouwproductie, komt door het feit dat er voldoende plannen zijn. Iedereen die wilt bouwen, kan bouwen. Vooral Assen plukt daarnaast de vruchten van de Regiovisie.

Samenvatting gesprek J. Haks, gemeente Groningen

De heer Haks is senior projectadviseur Wonen en verantwoordelijk voor het woningbouwprogramma in de stad Groningen. Daarnaast adviseert hij over woningbouwprojecten in de stad qua programma, zoals dat in het beleid staat geformuleerd.

Bijvoorbeeld hoeveel sociale huurwoningen, studentenwoningen, ouderenwoningen er moeten komen. Al die bijzondere doelgroepen moeten een plek krijgen.

Het woningbouwprogramma wordt voor een deel vastgesteld door een woningbehoefteonderzoek. Dat wordt ongeveer eens in de twee jaar gedaan. Het is een eigen onderzoek, naast dat van het Rijk. Het hoofddoel is het vaststellen van de omvang van de doelgroepen van het beleid, vooral de mensen die aangewezen zijn op sociale huur. Het is belangrijk dat daar genoeg woningen voor zijn.

Vorig jaar, dit jaar en ook volgend jaar zullen veel projecten niet worden gehaald. Het jaar daarop zou het wel kunnen. Als er maar genoeg plannen in voorbereiding zijn, wil het pas gaan lukken. Er moet een soort boeggolf komen, zodat wanneer er veel afvalt toch genoeg overblijft. Dat effect hebben is al een paar keer eerder geweest: in 2001 en 2002 werden er elfhonderd woningen gehaald en in 1997 zelfs vijftienhonderd. Dat is ook het geval in de gemeente Assen. Er zijn daar veel projecten die tegelijk worden gerealiseerd. Dat verklaart de ene helft. Er moet sowieso genoeg in de boeggolf zitten. Daarnaast zijn er de plannen in de uitleg die tekort schieten.

Met de Twentse bouwers is inmiddels wel een deal gesloten. In Meerstad loopt dat vrij aardig. Het verloopt niet volgens de oorspronkelijke planning, want er had eigenlijk al gebouwd moeten worden, maar loopt het niet erg ver achter ten opzichte van andere projecten. Het is de bedoeling dat er voor 2010 woningen worden opgeleverd en er is geen reden om aan te nemen dat dat niet wordt gehaald. Het hoge ambitieniveau van de gemeente heeft er nauwelijks wat mee te maken. Als er veel onder architectuur zou verschijnen, zou dat een goed excuus zijn. Maar dat is heel beperkt. Assen is het andere uiterste. Op plekken waar men wel architectuur verwacht, doet men het ook niet. Er is wel het verschil tussen Kloosterveen en Reitdiep, waar de gemeente Groningen misschien teveel eisen heeft gesteld. Als men ziet wat daar van terecht is gekomen, dan is dat achteraf overdreven geweest. Maar wat Assen in de bestaande stad doet, is volgens de heer Haks ook vrij matig. Collega's in Assen noemen de houding van Groningen vaak, maar het valt niet als reden te ontdekken.

Er verschijnen ook cataloguswoningen. Er is een tijd geweest dat dat wat minder was, bijvoorbeeld in Reitdiep. En aan de overkant, in de Held, is het vrij. Daar kan men de hele catalogus aanbieden. De gemeente daagt marktpartijen ook uit. Wanneer men iets wilt bouwen en de gemeente daar niet op zitten te wachten, wordt er wel over nagedacht als het iets bijzonders is. Ook als het niet in het bestemmingsplan of programma past. Er ligt nu bijvoorbeeld een initiatief voor de brugwachterwoningen van de Korrewegbrug. Daar wil woningcorporatie IN een toren bouwen. Op zich is er geen rekening mee gehouden dat daar ook nog wat zou komen. Maar aangezien zij met een bijzondere architect werken en een bijzonder gebouw maken, willen de gemeente er wel over nadenken. Maar men kan vervolgens niet zeggen dat, doordat de gemeente eisen stelt, de bouw vertraagt. Dan was het een makkelijk punt. Ten eerste heeft de gemeente de grond heel vaak niet, dus als partijen echt niet willen, kunnen ze ook 'nee' zeggen. Ten tweede doen marktpartijen het graag, omdat ze kwaliteit willen. De uitleggebieden in de dorpen om Groningen heen lijken allemaal op elkaar. In de Held komt er gewoon ruimte voor, daar mogen ontwikkelaars bouwen wat ze willen.

De gemeente Groningen heeft ook een taskforce. Dat heet dan Loket Bijzonder Initiatief. Alles wat niet in het bestemmingsplan past, dat hoeft niet alleen wonen te zijn, maar ook winkels, horeca of groen. Dat wordt door een club beoordeeld waarin alle disciplines vertegenwoordigd zijn. De gemeente vindt dat het allerbeste voor de woningmarkt het topsegment is. Dat veroorzaakt de langste verhuisketens en de meeste doorstroming. Maar als men ziet wat er aan de onderkant gebeurt, en dat komt niet alleen door de schaarste, maar ook door de druk van de

studenten, dat woningen van anderhalve ton steeds schaarser worden. Toch zijn dat heel veel bovenwoningen, portiekwoningen en woningen in Beijum en Lewenborg, waar mensen niet willen wonen. Dat is het spanningsveld. Er is weinig voor starters en ook starters hebben kwalitatieve eisen, maar daar wordt niet in voorzien. Er ligt nu een plan van aanpak om er voor te zorgen dat er in ieder geval honderd starterwoningen per jaar bij komen.

Er zijn ook marktinitiatieven. Er komt bijvoorbeeld achter het gebouw van de IBG een gebouw met achtenveertig appartementjes onder een ton. Dat is een marktinitiatief. Een ander initiatief was van Heijmans in Reitdiep. Dat project, 4U, waarbij je met een CD-rom je eigen woning kon maken. Als je daarbij koos voor de minimumvariant, waarbij je de CD-rom als het ware in de verpakking laat, dan zat kostte zo'n woning 130 duizend euro. Zo zijn er een aantal projecten.

De gemeente kijkt zelf ook wat mogelijk is. Als een ontwikkelaar met een initiatief komt, kan de gemeente aangeven of men niet naar bijvoorbeeld starters of ouderen kan kijken. Studenten en het topsegment worden al bediend, dus kijk ook daar eens naar. Er zijn ook specifieke locaties die alleen maar geschikt zijn voor het lagere segment. Men kan wel het idee hebben dat de bevolking gelijkmatig over de stad moet worden verdeeld, maar de mensen die het echt kunnen betalen, gaan niet in bepaalde wijken zitten. Dat is ook een kwestie van associëring. Daarnaast is er de verkoop van sociale huurwoningen. Er worden er elk jaar in ieder geval 250 verkocht door de corporaties en die zijn bijna allemaal onder de anderhalve ton. De meerderheid van de starters wilt een bestaande woning. Die zijn er nog steeds, maar niet op alle mooie plekken. Die mensen zullen op zoek moeten naar een koopwoning, waar de gemeente een programma voor moeten hebben.

In Meerstad heeft de gemeente een vijfde van de grond zelf in handen en dertig procent van de productierechten. Dus van de tienduizend woningen mogen Groningen en Slochteren er zelf drieduizend bouwen. Die gaat de gemeente niet zelf ontwikkelen, maar bijvoorbeeld kavels uitgeven en bestemmingsplannen ontwikkelen waar bevriende bouwers kunnen bouwen. Er moet tien procent aan sociale huurwoningen worden gebouwd, maar dat moet iedereen. Dat is niet exclusief voor de gemeente, maar wordt gelijkmatig verdeeld. Dat wordt centraal versleuteld naar de corporaties, want die moeten ze bouwen. De ontwikkelwinsten gaan naar de gemeente. Men moet niet vergeten dat de gemeente met een heleboel andere partijen in het plan zit. Als men niets regelt, komt er niets uit. In het verleden haalde de gemeente nog een half miljoen binnen per jaar aan opbrengsten. Op de ontwikkeling van de bouwkavels wordt niets verdiend, dat eindigt op nul. Er valt alleen wat te verdienen op de ontwikkeling van de woningen. De gemeente heeft zelf grond ingebracht. Dat is in één pot gedaan, omdat de posities versnipperd waren. Behalve de Twentenaren dan, want die wilden niet meebetalen aan de bovenwijkse voorzieningen. Daar hadden de andere partijen niets aan. Zij liggen daarom voorlopig buiten het plan.

Er zit geen gat in het plan, want er wordt begonnen daar waar de grond is: aan de achterkant. Ondertussen komt er de wet op de grondexploitatie, en dan wordt het een stuk makkelijker. Op deze manier komt men er niet uit, ondanks dat het in de Held uiteindelijk wel is gelukt. Alleen omdat men er uit móesten komen, er móest wat gebeuren. Dan moet men maar even financieel slikken, terwijl de ontwikkelaars meeliften op voorzieningen die ze anders wel zouden moeten betalen.

Zoals het er nu naar uitziet kan tot 2025 in Meerstad worden gebouwd, maar het zou best langer kunnen duren. Het zal ongeveer de helft van de bouwproductie van Groningen beslaan, zo'n zeshonderd per jaar. Dat is veel, ongeveer hetzelfde als wat nu in de hele stad wordt gebouwd.

Ciboga is nu in de verkoop. Dat zou inderdaad het enige plan zijn waar men zou kunnen zeggen dat ambities de bouw hebben tegen gehouden. Het is allemaal heel mooi om de internationale architectuurbladen te halen, maar het zijn waardeloze appartementen. In het vervolg zal dat niet weer gebeuren.

Het WBO van uit 2001 gaf aan dat 58% van de mensen wat wil met particulier opdrachtgeverschap. Gemiddeld geeft de gemeente 50 eenheden per jaar uit. Dat is 5 á 10 procent van het totaal, hoger is het niet. Dit jaar zijn er helemaal geen kavels meer, want er zijn geen weilanden beschikbaar. Wel is er het Kuub, opgericht met corporatie Nijestee, waarbij bewoners zich kunnen melden en samen een locatie ontwikkelen. Dat is onder andere gebeurd in het kader van de wijkvernieuwing.

Samenvatting gesprek A. van den Bos, gemeente Leeuwarden

De heer van den Bos is coördinator Woningbouw bij de dienst Stadsvernieuwing. Allereerst is hij programmatisch betrokken bij de woningbouw. Zo is hij betrokken geweest bij de opstelling van ons Woonplan. Dat is in 2004 door de raad vastgesteld. Daarin staan de beleidsdoelstellingen die Leeuwarden de komende jaren wilt bewerkstelligen. Allereerst een kwantitatieve doelstelling: men wilt een bandbreedte van vierhonderd tot zeshonderd woningen per jaar bouwen. En kwalitatief moet er een zo breed mogelijke doelgroep in Leeuwarden worden gehuisvest.

Het woningbehoefteonderzoek van Friesland (WOBOF) heeft een rol gespeeld bij het onderzoek naar de woningmarkt om het aantal van vierhonderd tot zeshonderd woningen vast te stellen. Die bandbreedte heeft ook te maken met het feit dat de gemeente een inhaalslag wilt maken, zowel kwalitatief als kwantitatief. Jarenlang heeft men de boot gemist. Bijvoorbeeld door te weinig woningen te ontwikkelen. Dat is punt één. Punt twee is dat er een belangrijke doelgroep, de midden en hoge inkomens, niet serieus is genomen. Jarenlang heeft Leeuwarden een PvdA-gemeentebestuur gehad, die haar aandacht volledig gefixeerd had op de bestaande voorraad en het huisvesten van de doelgroep van het beleid, de lagere inkomens. Niet dat dat verkeerd is geweest, maar die focus was heel eenzijdig. De mensen die in die tijd een twee-onder-één –kapwoning of een vrijstaande woning zochten, werden daarin nauwelijks voorzien. Dat was jaren achter elkaar en heeft eind jaren zeventig, begin jaren tachtig, haar hoogtepunt gekend. Toen gingen heel wat Leeuwarders die een kwalitatief hoogwaardig huis zochten óf naar Stiens, want dat was een enorm overloop gebied van Leeuwarden, óf naar Menaldum, Tietsjerk, Grou of Akkrum. Dat kan men een paar jaar volhouden maar eind jaren negentig is er een kentering gekomen in het denken hoe je als stad je eigen bewoners moest faciliteren.

Er was een groeiende groep midden en hoge inkomens, een groep die belangrijk is voor het draagvlak van een stad. Daarom is het roer omgegooid. Niet dat er geen enkele aandacht meer was voor de doelgroep van het beleid, maar er werd een tweesporenbeleid ingevoerd. Er is toen een nieuwe wijk ontwikkeld, Zuiderburen, waarbij er voor gekozen is om zoveel mogelijk verschillende woonmilieus aan te bieden. Je kunt er wonen aan het water, landtongen en pieren. Dit om de mensen met wat inkomen vast te houden en ook om nieuwe mensen aan te trekken, door een aanbodmarkt te creëren. Dus de beleidsdoelstellingen waren niet één op één te vertalen vanuit de woningmarkt. Er lag wel een relatie, maar men wilde ook een aanbodmarkt creëren. Het was namelijk voorheen zo, dat wanneer je in Leeuwarden werkte je er bijna per definitie niet ging wonen. Dat is behoorlijk omgedraaid, met hulp van de provincie. Men heeft in 1998 afspraken gemaakt met omliggende gemeenten, waarbij zij bereid zijn geweest om hun productie te temporiseren en kritisch naar hun eigen segment te kijken. Dat is wel onder bestuurlijke druk gebeurd, dus dat was voor hen een bittere pil. Ze moesten dus ook niet alleen maar die twee-onder-één –kapwoning of op vrijstaande kavels bouwen, maar ook eens naar de eigen bevolking

kijken, bijvoorbeeld starterwoningen, sociale huurwoningen en ouderenwoningen. Dat heeft heel wat voeten in de aarde gehad, maar het is nu te merken in de ontwikkeling van woningbouwplannen in Leeuwarden.

De goedkope voorraad zorgde voor problemen. In 1998 was er een economische hausse in heel Europa, waardoor heel wat mensen de huursector verlieten en gingen kopen. Leeuwarden heeft een enorme grote voorraad huurwoningen, vaak goedkoop en nogal eenzijdig, zoals in Bilgaard en Heegterp. In die complexen ontstonden toen huurproblemen. De corporaties gaven toen aan dat het mis zou gaan, wanneer die economische tendens zou doorzetten. Toen is, eigenlijk preventief, een kaderplan stedelijke vernieuwing ontwikkeld om fors te gaan slopen. Het is goed geweest dat twee wijken flink zijn aangepakt; Achterhoven-Vegelin, waar honderdtachtig woningen uit de periode 1917-1940 zijn gesloopt, en de naoorlogse Vrijheidswijk, waar driehonderd woningen zijn gesloopt en dat worden er vierhonderd. Er waren eerst achttienduizend huurwoningen in Leeuwarden en dat zijn er nu zo'n vijftienduizend. Dus er is wel wát terug gebracht.

De gemeente monitort jaarlijks de woningmarkt. Dat wordt getraceerd via de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA). In 2005 zou je kunnen zeggen dat 75% procent afkomstig is uit Leeuwarden en 25% van buiten Leeuwarden. Van die 25% is 22% afkomstig uit Friesland. Het is dus een zeer regionale woningmarkt. Het heeft met de werkgelegenheid te maken en Leeuwarden ligt aan het voeteneind van Nederland. Leeuwarden is wel een HBO-stad, maar het overgrote deel van de studenten komt uit Friesland. Een substantieel lager aantal komt uit Groningen en een klein deel uit Drenthe. De Drentse HBO-ers gaan vooral naar Zwolle. Naar Drenthe trekken bijvoorbeeld ook veel gepensioneerden. In Friesland zijn dit geen grote aantallen. Men is natuurlijk blij met mensen uit de Randstad, maar gepensioneerden en Leeuwarden, dat gaat ook niet echt samen. Dat heeft ook een beetje met het imago te maken. Het is geen beschutte stad, in een bosrijk landschap. Het is echt Leeuwarden in Friesland, daar moet men van houden. Wat wel in het voordeel werkt is, dat wanneer men het huis in de Randstad verzilverd, men daar in Leeuwarden de meest gekke dingen mee kan doen. Het is er een stuk aantrekkelijker om een huis aan te schaffen. Ook qua huur. Er is wel een woningcampagne, genaamd Expeditie Leeuwarden, wat ook op beurzen in bijvoorbeeld de Randstad wordt neergezet. Als men kijkt naar niet-Friezen, uit bijvoorbeeld Noord-Holland, dan zie men dat bij bijvoorbeeld gezinnen één van de partners hun baan in Noord-Holland houdt en het gezin naar Leeuwarden verhuist. Daar kan je nog voor weinig geld bijvoorbeeld aan het water wonen. Het blijft echter een gestuurde woningmarkt in Friesland. De mogelijkheid in Friesland om je onbepaald in dorpen te vestigen is klein. Dat betekent niet dat er geen vraag is naar diezelfde woningen in Leeuwarden.

De gemeente is in de Zuidlanden voor 80% grondeigenaar geweest. Vanuit die positie zijn ontwikkelaars uitgedaagd om op een grondstuk met een capaciteit van 6500 woningen een bepaald milieu te creëren. Dat heeft ongeveer driekwart jaar geduurd en uiteindelijk is een overeenkomst gesloten met BAM, Heijmans en Bouwfonds. Daarvoor is een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij met vier partijen opgericht. Ieder bouwt daarbij een kwart van het totaal aantal woningen. Er wordt uitgegaan van een sluitende grondexploitatie. Daarbij is per vierkante meter uitgeefbaar terrein twintig gulden afgedragen aan het fonds Bovenwijkse Voorzieningen in Leeuwarden. 15% van de woningen is sociale huurwoning danwel koopwoning. Iedere partij dient dit percentage te bouwen. Dat zal voor de ontwikkelaars betekenen dat zij een corporatie uit Leeuwarden zullen moeten aanzoeken, die het voor hen bouwt. Voor de markt van Leeuwarden is 15% niet weinig. Er zijn daar, samen met de woningcorporaties berekeningen van gemaakt. Als men kijkt naar de omvang van de sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen, en kijkt naar de omvang van de doelgroep, dan kan de doelgroep twee keer in deze goedkope voorraad. Er staat evenwel niets leeg. Er wonen mensen met een hoger inkomen

in een te goedkope woning. Binnenkort wordt de grens van zeshonderd behaald. Via een monitor kunnen de verhuisketens worden bekeken. De gemeente heeft daar iemand voor die dat in beeld weet te brengen. Men ziet dan dat de onderste laag van de woningvoorraad, de portieketages en galerijwoningen, onder druk komen te staan. In de tussenlagen zitten mensen die te goedkoop wonen en die verhuizen naar een nieuwbouwwoning. Die woningen komen beschikbaar voor doelgroep. Op Funda staan zo'n achthonderd woningen te koop. Dat waren er een paar jaar geleden maar zo'n driehonderdvijftig..

Toen de heer van den Bos in Leeuwarden kwam werken, in 1999, was er maar één productielocatie, Zuiderburen, waar moeizaam hondervijftig tot honderdtachtig woningen per jaar werden gebouwd. Omdat de stad een slecht imago had, heeft men veel moeite gehad om die wijk op de markt te zetten. Mensen moesten overtuigd worden dat het echt een goede wijk zou worden. Nu is dat helemaal omgeslagen. Leeuwarden was niet gebonden aan contingenten, maar desondanks lukte het niet, tot ontevredenheid van de raad. Ook werden de gemeente door de provincie aangemoedigd om te bouwen, maar veel plannen bleven ook liggen. Het was een stroperige machine. Daar zijn twee dingen op bedacht. Ten eerste een *task force* Woningbouw, met nogal wat mandaten om de productie op te jagen. Daarbij wordt gekeken waar het moeilijk loopt en wat aangereikt kan worden om daar iets aan te doen. Ook is er een projectentafel opgericht. Voorheen was het zo dat als een ontwikkelaar met plan kwam, bijvoorbeeld voor een oud fabrieksterrein, dat op verschillende punten bij de gemeente binnen kwam. Het was niet gestructureerd, het lag door elkaar. De projectentafel heeft daar rigoureuus een streep doorheen gehaald. Alle nieuwe initiatieven die derden bij de gemeenten aankomen, komen bij een loket binnen, waar drie mensen zitten die het voorbereiden en doorsturen naar de projectentafel. Daar zitten mensen met mandaten, die bepalen of iets goed is voor de stad en dat krijgt de ontwikkelaar dat nog dezelfde dag te horen. Als het heel belangrijk is voor de stad, dan krijgt hij zelfs een VIP-behandeling.

Wat betreft particulier opdracht geverschap zijn er in Zuiderburen drie fasen. Fase drie was gemeentelijk eigendom. Het verkopen van kavels aan particulieren liep lange tijd niet. Iemand met redelijk veel geld ging niet in Leeuwarden een eigen huis bouwen. Zo zou een specialist van het MCL nooit in Leeuwarden, maar in Tietsjerk of Grou gaan wonen. Ook dat is omgeklapt. In fase drie zijn op koppen van landtongen grote kavels ontwikkeld. De gemeente is vooral geporteerd van gezamenlijk particulier opdrachtgeverschap. Daarbij wordt een gezamenlijk plan ontwikkeld met één stedenbouwer en, als het kan, één architect. Op drie locaties in Leeuwarden is het KUUB aan de slag met deze mensen. In fase drie in Zuiderburen is één landtong welstandsvrij gehouden. Dat is nu bijna volgebouwd en het resultaat is teleurstellend, omdat het allemaal catalogusbouw is geworden. Het is populair, maar welstandsvrij betekent voor de gemeente ook het verleggen van grenzen, het zoeken naar innovaties. Architecten moeten de ruimte krijgen om iets geheel anders te maken. Voor catalogusbouw konden mensen ook ergens anders terecht. In het vervolg wil de gemeente, als ze het weer doet, een individueel bouwplan, mét een architect.

De productie in Leeuwarden wilde uiteindelijk niet vlotten door het niet voldoende beschikbaar zijn van locaties. Ten tweede stonden de sluisdeuren open naar omliggende gemeenten. Bovendien was de eigen organisatie niet op orde en had de stad een slecht imago. Een voorbeeld is de moord op Meindert Tjoelker. Het beeld dat Leeuwarden een beetje asociale stad is, werd er mee bevestigd.

Filename: Bijlagen
Directory: E:
Template: X:\Data\Application
Data\Microsoft\Templates\Normal.dot
Title: BIJLAGE
Subject:
Author: Banbeek
Keywords:
Comments:
Creation Date: 5/22/2007 12:33:00 PM
Change Number: 1
Last Saved On: 5/22/2007 12:34:00 PM
Last Saved By: Banbeek
Total Editing Time: 1 Minute
Last Printed On: 8/21/2007 12:19:00 PM
As of Last Complete Printing
Number of Pages: 13
Number of Words: 7.674 (approx.)
Number of Characters: 43.743 (approx.)