



Samen werken  
aan wonen

# REGIONALE WOONDEAL 2022-2030

## REGIO EEMSDDELTA





**Regionale Woondeal 2022-2030  
Regio Eemsdelta**

**Partijen**

Provincie: Groningen

Gemeente: Eemsdelta

Rijk: Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

## Inhoud

1. Regionale context.....	7
2. Woningbouwopgave: van nationale, via provinciale, naar lokale opgave.....	7
3. Sleutelprojecten .....	8
4. Kritische succesfactoren en ondersteuning .....	10
5. Herstructurering .....	13
6. Plancapaciteit en tijdige vergunningverlening.....	13
7. Betaalbaarheid en balans.....	14
8. Te maken aanvullende afspraken.....	15
9. Samenwerking en sturing: governance .....	17
A. Monitoring en intensivering overleg .....	18
B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen.....	18
Ondertekening.....	19
<b>Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave.....</b>	<b>20</b>
<b>Bijlage 2: Woningbouwopgave gemeente Eemsdelta .....</b>	<b>22</b>
<b>Bijlage 3: Sleutelprojecten en kritische succesfactoren .....</b>	<b>23</b>
1. De nieuwe Zandplatenbuurt .....	23
Kritieke succesfactoren;.....	23
2. Park Delfzicht.....	24
Kritieke succesfactoren;.....	25
3. De Eendracht Appingedam .....	25
Algemeen .....	25
KSF Project De Eendracht.....	26
4. Geclusterde locaties Versterkingsopgave.....	27
5. Geclusterde locaties perspectieflocaties.....	28
<b>Bijlage 4: context woningmarkt Delfzijl.....</b>	<b>29</b>
<b>Bijlage 5: steunverklaring corporaties.....</b>	<b>30</b>



Het college van burgemeester en wethouders (hierna: college van B&W), het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen (hierna: college van GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken in deze regionale woondeal.

Binnen de provincie Groningen zijn we al langere tijd in gesprek met (vertegenwoordigers van) marktpartijen. Bij het maken van de provinciale afspraken, maar ook bij de verdere uitwerking van de regionale woondeals blijven we in contact met de marktpartijen en kijken we naar hoe we verdere samenwerking vorm kunnen geven.

Ook met de corporaties loopt al enkele maanden een goede samenwerking, waarbij we elkaar ondersteunen op het gebied van informatie-uitwisseling. Vanuit deze samenwerking hebben de corporaties bij monde van de G13 (samenwerkingsverband van de 13 Groninger corporaties) in januari 2023 een steunbetuiging voor de 'regionale woondeals' afgegeven (zie bijlage 5).

## 1. Regionale context

De gemeente Eemsdelta is in 2021 ontstaan na samenvoeging van de voormalige gemeenten Appingedam, Delfzijl en Loppersum. De gemeente Eemsdelta is rijk aan dorpen en steden met een eigen karakter en van oudsher een omvangrijke voorraad betaalbare woningen in de huur- en koopsector. De totale voorraad omvat 23.177 woningen (CBS, 2022) waarvan 31% corporatief bezit.

Het recente woningmarktonderzoek (KAW, 2022) toont aan dat er behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad, daarmee maakt de gemeente na jaren rekening te hebben gehouden met krimp een belangrijke omslag door. De omvangrijke versterkingsoperatie vraagt de komende jaren nog maximale inzet van inwoners en organisaties. Daarmee bepaalt de versterkingsopgave het grootste deel van de realisatie van de woningbouwopgave in de gemeente Eemsdelta.

We zien de noodzaak en mogelijkheden om tempo te maken en extra plekken voor woningbouw tot ontwikkeling te brengen. Om de doorstroming te bevorderen in de voorzieningencusters Appingedam & Delfzijl zal het accent liggen op het toevoegen van gevarieerde woningbouw voor kleine huishoudens, zoals ouderen en zorgvragers. Ook in de centrumdorpen Spijk, Wagenborgen, Middelstum en Loppersum en de woon- dorpen is vraag naar woningen.

De woningcorporaties zijn de belangrijkste partners in betaalbaar wonen. Met hen en de huurdersorganisaties maken we afspraken. Corporaties maken verdere stappen bij het verduurzamen van huizen, deels door versterking en vervanging, maar ook in andere delen van hun bezit.

Voor de groeiende groep ouderen en zorgvragers in de gemeente Eemsdelta willen we niet alleen zorgen voor voldoende geschikte woningen. Naast toevoeging van 150-200 levensloopbestendige sociale huurwoningen, aangevuld met nieuw aanbod in vrije huur en koop, gaat het ook om een woonomgeving die uitnodigt tot zelfstandig meedoen met de maatschappij. Denk dan aan voorzieningen, plekken voor ontmoeting en een veilige omgeving. Met zorg- en welzijnsorganisaties worden afspraken gemaakt, ook om de druk op mantelzorg beheersbaar te maken.

De gaswinning heeft Nederland grote welvaart gebracht. Voor Groningen geldt echter dat er ook een keerzijde is door de aardbevingen. Om veilig te kunnen wonen in deze regio moeten vele huizen versterkt worden. In veel gevallen zijn de noodzakelijke versterkingsmaatregelen zo fors, dat de woningen na beoordeling beter kunnen worden gesloopt en vernieuwd in plaats van versterkt. De versterkingsopgave als gevolg van de aardbevingen in Groningen is dan ook de oorzaak van de relatief forse woningbouw-opgave in de regio Eemsdelta.

Vooralsnog worden 16.000 woningen in de regio beoordeeld of deze voldoen aan de veiligheidsnorm. Naar verwachting zullen ongeveer 4.000 adressen in totaal worden gesloopt en vernieuwd. Dat is circa 18% van de totale woningvoorraad. Het aantal woningen dat in de periode van deze woondeal worden gesloopt en nieuw gebouwd als gevolg van de versterkingsopgave bedraagt bijna 3.000 woningen.

Deze relatief forse opgave heeft dan ook een grote impact op de gemeente en haar inwoners. De leefbaarheid staat zwaar onder druk, het absorptievermogen in wijken en dorpen wordt bereikt door de jarenlange vele bouwactiviteiten en gemeenschappen worden verscheurd door onuitlegbare situaties en verschillende regimes.

Momenteel is circa 20% van de versterkingsopgave gerealiseerd. Dit betekent dat de komende jaren de werkzaamheden onverminderd door zullen gaan. Bij de versterkingsopgave ligt de verantwoordelijkheid voor de realisatie bij de Nationaal Coördinator Groningen namens het rijk in samenwerking met de gemeente. Voor de perspectief locaties zijn aanvullende afspraken gemaakt over een regierol voor de gemeente Eemsdelta om onder verantwoordelijkheid van het Rijk de vervangende nieuwbouwwoningen te realiseren. De gemeente zet zich ervoor in dat iedere bewoner datgene krijgt waar hij recht op heeft. En om de bewoners perspectief te bieden, zullen daar waar mogelijk de noodzakelijke versterkingsmaatregelen gekoppeld worden aan andere beleidsdoelstellingen zoals herstructurering of verduurzaming.

## 2. Woningbouwopgave: van nationale, via provinciale, naar lokale opgave

2.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.



- 2.2 Op 13 oktober 2022 zijn met het Rijk afspraken gemaakt over het Groningse aandeel in de nationale opgaven, met het provinciaal bod van 5 oktober 2022 als basis. Deze afspraken zijn op 13 oktober 2022 ondertekend. In onze provincie gaat het daarbij om de realisatie van in totaal (na een kleine correctie) 28.379 woningen in de periode tot en met 2030. Van deze woningen zijn provinciebreed minimaal 70% betaalbaar en betreft minimaal 44% sociale huurwoningen. De cijfers voor de provincie Groningen als geheel zijn te vinden in bijlage 1. Deze aantallen zijn een momentopname en zullen als dat inhoudelijk nodig is op basis van actuele cijfers en nieuwe inzichten, herijkt worden.
- 2.3 In deze regionale woondeal worden de provinciale afspraken tussen Rijk en provincie doorvertaald naar de gemeentelijke opgave. De gemeente zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in de regio Eemsdelta om de realisatie van in totaal 3.293 woningen in de periode tot en met 2030. Hiervan is minimaal 81% betaalbaar en betreft minimaal 73% sociale huurwoningen. In bijlage 2 zijn uitsplitsingen per jaar te vinden.

TABEL 1: REGIONALE AANDEEL VAN EEMSDDELTA IN DE PROVINCIALE WONINGBOUWOPGAVE

	BRUTO NIEUWBOUW-AMBITIE	SLOOP <sup>1)</sup>	NETTO UIT-BREIDING	NETTO PLAN-CAPACITEIT	HARDE PLAN-CAPACITEIT	BETAALBAARHEID			WONINGEN DOOR CORPORATIES (BRUTO)
						SOCIALE HUUR	MIDDEN-HUUR (TOT €1.000,-)	GOEDKOPE KOOP (TOT € 355.000,-)	
Eemsdelta	3.293	2.733	560	415	3.029	2.432	16	209	2.448
<b>Totaal</b>	<b>3.293</b>	<b>2.733</b>	<b>560</b>	<b>415</b>	<b>3.029</b>	<b>2.432</b>	<b>16</b>	<b>209</b>	<b>2.448</b>

1) De sloop en de hierbij horende vervangende nieuwbouw betreft een momentopname (en ondergrens), aangezien de versterkingsadviezen nog niet voor alle woningen in het aardbevingsgebied is afgerond. Dit betekent dat de aantallen nog kunnen oplopen. Het zal dan in het merendeel van de gevallen gaan om sloop en herbouw op dezelfde locatie

- 2.4 Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld, met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeente Eemsdelta) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (in ieder geval tot en met 2030) partnerschap tussen gemeente, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners. Partijen richten een regionale versnellingsstafel in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk waterschappen, kennisinstellingen en bewonersorganisaties aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's.
- 2.5 De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist aanpassingsvermogen en realisme als de omstandigheden wijzigen. Woningbouw kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en de bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen. We willen er samen dan ook alles aan doen om de opgave te realiseren. We (de ondertekenende partijen) bespreken frequent de voortgang van de realisatie en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.

### 3. Sleutelprojecten

- 3.1 De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist aanpassingsvermogen en realisme als de omstandigheden wijzigen. Woningbouw kan complex zijn, lang duren en kost geld. In de regio Eemsdelta zijn drie bouwlocaties aangewezen als sleutelprojecten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgave. Sleutelprojecten zijn projecten die voor de regio noodzakelijk zijn om de afgesproken woningbouwaantallen te behalen. In elk geval zijn grootschalig NOVEX-projecten en/of projecten waarmee Rijks-/ provinciale middelen zijn gemoeid hierin opgenomen. Ook zijn projecten waarvoor een extra bijdrage of ondersteuning noodzakelijk is om deze in de komende jaren gerealiseerd te krijgen als sleutelproject benoemd. Onderstaande lijst is een momentopname en niet uitputtend. De partijen zijn constant in gesprek om nieuwe plannen te ontwikkelen en deze kunnen bij een herijkingsmoment toegevoegd worden. In tabel 2 volgt een overzicht van de sleutelprojecten. In bijlage 3 worden de sleutelprojecten verder beschreven.



TABEL 2: SLEUTELPROJECTEN REGIO EEMSDelta

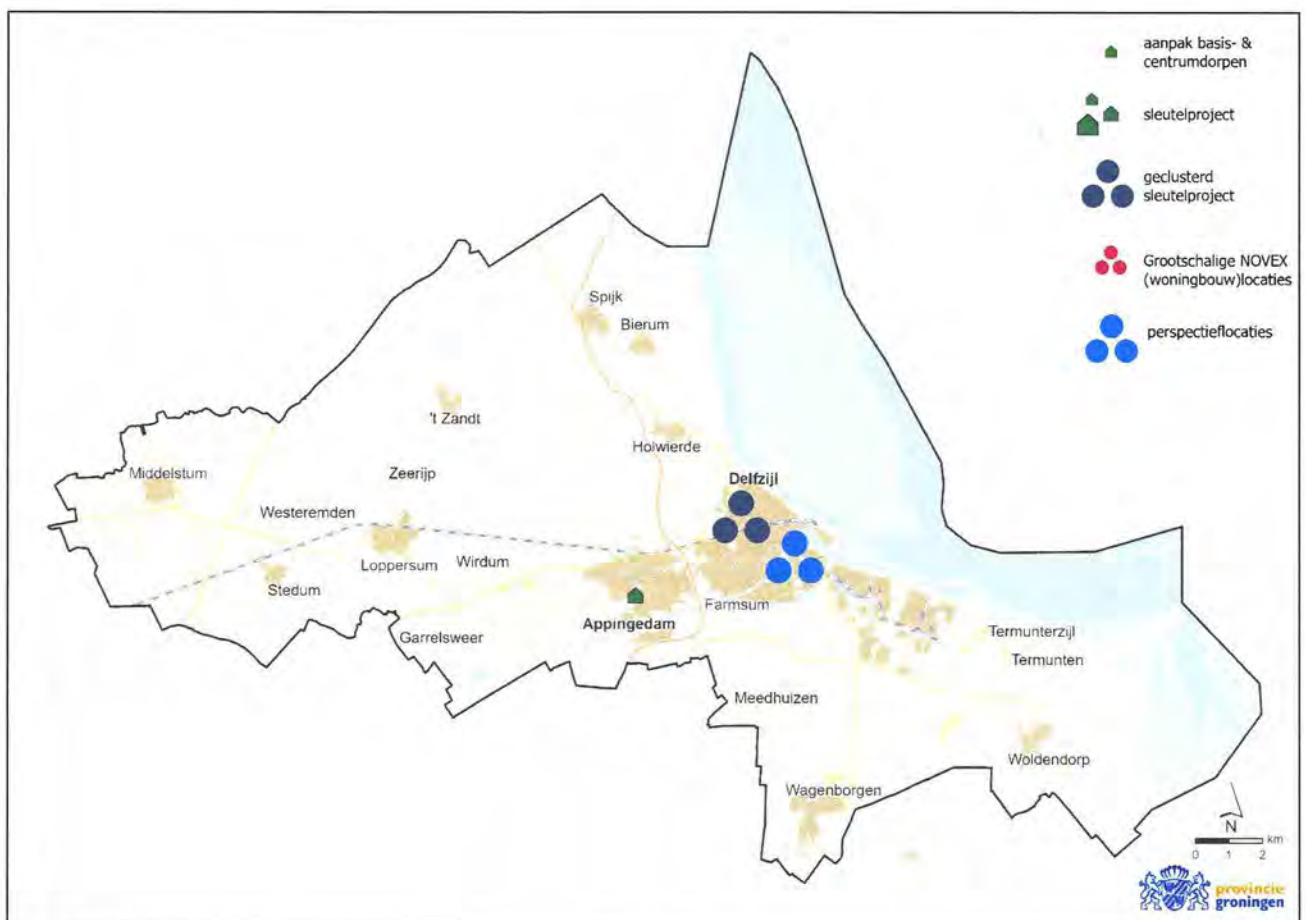
NAAM PROJECT	GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	START BOUW
De Eendracht	Gemeente Eemsdelta (kern Appingedam)	+/- 200	Oktober 2022
Park Delfzicht	Gemeente Eemsdelta (kern Delfzijl)	135	Begin 2024
De nieuwe Zandplatenbuurt	Gemeente Eemsdelta (kern Delfzijl)	125 - 250	2025
Geclusterde locaties Versterkingsopgave	Alle kernen binnen de gemeente Eemsdelta	Ca. 1800	Reeds gestart
Geclusterde locaties Perspectieflocaties	Gemeente Eemsdelta (kern Delfzijl)	Ca. 900	Reeds gestart

De in deze lijst opgenomen sleutelprojecten representeren 99 procent van de woningbouwopgave in Eemsdelta. Verwacht wordt dat bovenstaande lijst tenminste woningbouwplannen bevat die onder een van onderstaande noemers valt:

1. Grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties
2. Grote locaties die een financiële bijdrage hebben ontvangen van Rijk en/of provincie Regionaal significante locaties

Op onderstaande kaart zijn alle sleutelprojecten binnen de gemeente Eemsdelta te vinden. Echter speelt de versterkingsopgave versnipperd binnen de hele regio. Het is daarom niet mogelijk deze allemaal op de kaart weer te geven.

- 3.2 Voor het realiseren van bovenstaande sleutelprojecten is het van belang dat er aandacht wordt besteed aan het oplossen van kritische succesfactoren. Deze zijn in het volgende hoofdstuk en bijlage 3 verder uitgewerkt. We blijven via regionaal, provinciaal en nationaal overleg continu het gesprek voeren om gesignaleerde kritische succesfactoren ten behoeve van de realisatie aan te pakken.



Kaart 1 - Sleutelprojecten Eemsdelta



## 4. Kritische succesfactoren en ondersteuning

- 4.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van direct en indirect betrokken partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente en de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen, bouw personeel en energie-infrastructuur. Kritische succesfactoren zijn factoren die een negatieve invloed hebben op de realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal, op regionale schaal als locatie-specifiek zijn. Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Dit is een gezamenlijke opgave voor het Rijk, provincies en gemeenten.
- 4.2 In onderstaande tabel wordt locatie-specifiek aangegeven welke kritische succesfactoren per sleutelproject een rol spelen. In bijlage 3 wordt dit verder in detail uitgewerkt.

TABEL 3: KRITISCHE SUCCESFACTOREN PER PROJECT

PROJECTKENMERKEN			KRITISCHE SUCCESFACTOREN						
NAAM PROJECT	GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	MOBILITEIT	KENNIS EN CAPACITEIT	STIKSTOF	PROGRAMMERING	VERSTERKINGS-OPGAVE	HERSTRUCTURERING	ONRENDABELE TOPPEN
De Eendracht	Gemeente Eemsdelta	+/- 200	√	√		√	√		√
Park Delfzicht	Gemeente Eemsdelta	135	√	√			√	√	√
De nieuwe Zandplatenbuurt	Gemeente Eemsdelta	125 - 250	√			√	√	√	√
Geclusterde locaties Versterkingsopgave	Alle kernen binnen de gemeente Eemsdelta	Ca. 1800	√	√		√	√	√	√
Geclusterde locaties Perspectieflocaties	Gemeente Eemsdelta (kern Delfzijl)	Ca. 900	√	√		√	√	√	√

- 4.3 Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de regionale overleggen, om de voortgang te monitoren. Deze zullen in de periodieke gesprekken met BZK worden teruggekoppeld. Om zo samen toe te werken naar het oplossen van deze succesfactoren. Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governance structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.
- 4.4 De versterkingsopgave is een rode draad door de woningbouwopgave in de gemeente Eemsdelta. Het is daarmee de grootste kritische succesfactor voor de realisatie van de nieuwbouwopgave. Vooropgesteld worden nagenoeg alle nieuwbouwprojecten in de regio beïnvloed door de versterkingsopgave. Daarnaast heeft de regio beperkte invloed op de voortgang van de versterkingsopgave. Het opdrachtgeverschap voor de bouw van de meeste nieuwe woningen ligt bij de Nationaal Coördinator Groningen (NCG), waarbij de uitvoeringscapaciteit een bepalende factor is. Voor een kleiner deel ligt het in handen van particulieren en woningcorporaties, waarbij een financieel arrangement is overeengekomen waar de gemeente uitvoering aan moet geven. Bij de versterkingsopgave moeten bewoners van woningen die gesloopt elders onderdak vinden. Hiervoor wordt binnen de gemeente Eemsdelta veelvuldig gebruik gemaakt van wisselwoningen: tijdelijke huisvesting waar inwoners gebruik van kunnen maken terwijl hun oude huis gesloopt wordt en de nieuwe woning wordt gebouwd. Deze wisselwoningen zijn veelal prefab flexwoningen op tijdelijke locaties. Ondanks dat deze woningen relatief gemakkelijk gebouwd kunnen worden, vraagt dit toch een beduidend deel van de bouwcapaciteit. Daar komt bij dat deze woningen ook een extra vraag van het elektriciteitsnet vragen. Voor corporaties zorgt de versterkingsopgave ook voor een rem op de bouw van nieuwe woningen. Op dit moment hebben corporaties voor 25% van haar woningen nog geen versterkingsadvies ontvangen. Zo lang dit uitblijft, weten zij niet wat ze met dit deel van de voorraad moeten/kunnen. Daarbij komt dat er indexaties zijn vastgesteld voor de bouwkosten, maar de bouwkosten stijgen ondertussen harder, dit brengt een wezenlijk risico met zich mee. De versterkingsopgave komt boven op de reguliere uitbereidingsopgave, en daarmee is er sprake

van een stapeling van verschillende bouwopgaven. Dit alles maakt de woningbouwopgave voor de gemeente Eemsdelta ingrijpender en duurder. Financiële middelen en voldoende capaciteit is daarmee zeker voor deze regio uiterst belangrijk.

De partijen blijven bij de woondealtafels in gesprek over de gevolgen van de afhandeling van de versterkingsopgave en wat betekent voor de nieuwbouwambitie en de versterking van de bestaande voorraad.

Daarnaast zijn er ook andere factoren die bepalen zijn voor de uitvoering. Deze andere kritische succesfactoren worden in de volgende paragrafen verder benoemd

#### 4.4.1 *Onrendabele toppen*

Bij gebiedsontwikkeling voor woningbouw in de provincie Groningen is net als elders in Nederland in veel gevallen sprake van zowel een publieke als private onrendabele top (PORT). De provincie heeft een eerste analyse uitgevoerd welke laat zien dat deze fors hoger uitkomt dan de landelijke benchmark (Rebel). Verklarende factoren zijn een veel lager opbrengend vermogen per woning, een veel lagere netto dan bruto woningbouwproductie, en een veel lagere plandichtheid. Deze kenmerken zorgen er ook voor dat het lastiger is de onrendabele toppen op te lossen: met een lagere nettoproductie en een lage plandichtheid is er minder ruimte en mogelijkheid de verdienpotentie te verhogen of de investeringen omlaag te brengen. Binnen de bestaande regelingen komen de kleinere projecten vaak niet in aanmerking voor een rijksbijdrage.

Partijen verwachten dat deze onrendabele top de komende tijd verder toeneemt: sinds de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne zijn de bouwkosten flink gestegen en ontstaat er een steeds groter wordend tekort aan personeel. Het wordt duurder om woningen te bouwen terwijl de betaalbaarheid afneemt door hogere rentelasten. Voor marktpartijen nemen hiermee de financiële risico's rondom nieuwbouw toe. Gemeenten in onze provincie ontvangen steeds vaker signalen dat bouwprojecten worden uitgesteld. Ontwikkelaars wijken uit naar regio's waar de financiële risico's minder groot zijn. Kleine (particuliere) investeerders stellen hun plannen uit. Dit is een zeer ongewenste ontwikkeling, omdat de vernieuwing in grote delen van de provincie al te lang is achtergebleven.<sup>1</sup> Vanwege de achterblijvende vernieuwing is een relatief groot deel van de woningvoorraad in de provincie Groningen verouderd en is het aandeel woningen met lage energie labels onevenredig groot. De hoge (P)ORT is een groot risico voor het realiseren van de noodzakelijke vernieuwing en de nieuwbouwopgave.

Ook voor corporaties in de regio is er sprake van een onrendabele top. Vanwege het wegvallen van de verhuurderheffing is extra investeringsruimte ontstaan, maar vanwege de hiervoor beschreven marktontwikkelingen is een groot deel van deze ruimte tenietgedaan. Ook mogen corporaties geen huurverhoging doorvoeren voor energiebesparende maatregelen, waardoor er nog minder financiële speelruimte voor corporaties overblijft.

Partijen onderkennen dat veel projecten te maken hebben met een publiek onrendabele top. De forse investeringen die nodig zijn voor woningbouw kunnen de gemeenten niet altijd zelf opbrengen of verhalen op de ontwikkelaar. De provincie wil de onrendabele top verder onderzoeken en specificeren per regio en per gemeente. De resultaten worden aan de woondealtafel besproken. Partijen gaan met elkaar in gesprek over het wegnemen van de onrendabele top en hoe de verschillende instrumenten, zoals bijvoorbeeld de woningbouwimpuls, hieraan kunnen bijdragen. Voor de regio is het belangrijk dat de WBI-procedures zo eenvoudig en efficiënt mogelijk zijn. Het rijk betreft de provincie en regio bij de (door)ontwikkeling van de Woningbouwimpuls en mogelijke aanpassingen. Zo blijven we in gesprek over de werkwijze van de WBI en mogelijke verbeteringen ten aanzien van de effectiviteit en doelmatigheid van het instrument in zowel de aanvraag-, beoordeling- als beheerfase.

#### 4.4.2 *Herstructurering bestaande voorraad en woningtransitiefonds*

Nieuwbouw in Eemsdelta gaat bijna altijd gepaard met herstructurering, zoals ook in hoofdstuk 5 verder wordt uitgewerkt. Dit is een factor die woningbouw in de regio extra complex maakt. Op dit moment zien we in de regio de behoefte aan extra woningen toenemen. In Eemsdelta leven relatief veel mensen met een lager inkomen in grotere woningen met lage energielabels en achterstallig onderhoud. Deze opgave neemt nog verder toe door de toenemende kosten in levensonderhoud. Daarnaast stijgt door demografische ontwikkelingen de vraag naar andere woonvormen. Hier gaan we in hoofdstuk 5 nader op in.

1) Omgevingsagenda en WETLANO-rapport, KAW, 2021.



Voor de vernieuwing van de woningvoorraad is het van groot belang dat de productie van woningbouw op peil komt en blijft. Partijen verwachten dat extra investeringen in de herstructureringsopgave<sup>1</sup> noodzakelijk zijn. De regio stelt voor om het woningtransitiefonds hier als instrument voor te gebruiken en de partijen gaan hierover met elkaar in gesprek. Vanuit het Rijk is het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar voor de herstructureringsopgave

#### 4.4.3 *Imago*

Gezien de onrendabele toppen en de stijgende woningprijzen die hiermee gemoeid gaan, zien we in de regio Eemsdelta dat kopers steeds moeilijker te vinden zijn voor nieuwbouwprojecten. Om te zorgen dat toch doorgang gevonden kan worden bij nieuwbouwprojecten moeten ook kopers van buiten de regio aangetrokken worden. Hiervoor denkt de gemeente Eemsdelta aan promotie onder de noemer 'Wonen in Eemsdelta'. In Appingedam wordt bij de herstructurering bijvoorbeeld een wijkoverstijgend natuur- en recreatiegebied aangelegd om zo de leefomgeving op te waarderen en ook nieuwe bewoners van buiten het gebied aan te trekken. Dit vergroot de 'verkoopbaarheid' van het naastgelegen nieuwbouwproject, maar brengt ook extra kosten met zich mee. Dit illustreert hoe de regio omgaat met deze vraagstukken en wat er behalve aan bouwkosten nog meer komt kijken bij het bouwen in deze regio.

#### 4.4.4 *Capaciteit*

In elke fase van het woningbouwproces en in alle onderzoeken wordt herkend dat de beschikbare personele capaciteit een belangrijke reden voor vertraging is in de woningbouwproductie. Het gaat daarbij niet alleen om een kwantitatief probleem (aantal mensen), maar ook om gebrek aan specifieke vakkennis. Dit speelt zowel binnen ambtelijke organisaties als in de bouwsector. Zeker de kleinere gemeenten zijn uit noodzaak meer gericht op inzet van generalisten in plaats van vak-experts. In de bouwsector vraagt de versterkingsopgave veel van de beschikbare capaciteit binnen de provincie, waardoor er minder capaciteit beschikbaar is voor de bredere woningbouwopgave.

#### 4.4.5 *Openbare ruimte en infrastructuur*

Naast herstructurering is ook de publieke ruimte en mobiliteit een aandachtspunt bij de kosten die gepaard gaan met nieuwbouw in Eemsdelta. Herstructurering zorgt er niet alleen voor dat woningen aangepast moeten worden, ook investeringen in de publieke ruimte en bereikbaarheid zijn van cruciaal belang om steden, buurten en dorpen leefbaar te houden. De woningbouwopgave zoals vermeld in deze woondeal vraagt om het in stand houden of versterken van de leefbaarheid en het vestigingsklimaat. Hiervoor vraagt de regio met name aandacht voor bereikbaarheid doormiddel van het in stand en verbeteren van bestaande infrastructuur en OV-verbindingen.

De regio ziet de mogelijkheid om op de langere termijn (na 2030) in een groter aandeel van de woningbouwopgave van Nederland (dan in deze woondeal opgenomen) te voorzien wanneer er wordt geïnvesteerd in de bereikbaarheid van de provincie Groningen met het Deltaplan, waarvan voor Eemsdelta met name de Lelylijn van belang is. De Wunderline, een spoorlijn tussen Groningen en Duitsland zou een de ontsluiting van regio op het gebied van openbaar vervoer verder versterken. Dit is van groot belang voor het stimuleren van duurzame mobiliteit en zou het woon- en werkklimaat in de regio aanzienlijk verbeteren.

De regio vraagt via o.a. het MIRT-traject aandacht van het Rijk voor het in stand houden en verbeteren van bestaande infrastructures en voor het deltaplan Noord-Nederland waarvan de Wunderline en Lelylijn deel uitmaken.

#### 4.5 Ter ondersteuning bij deze kritische succesfactoren kan de regio Eemsdelta gebruik maken van de volgende generieke ondersteuning:

- Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit geld kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeal. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.
- Vanuit de ontwikkelingen die spelen in de woningmarkt heeft de provincie met input van woningmarktexperts, gemeenten, ontwikkelaars en woningbouwcorporaties begin 2022 de provinciale uitvoeringsagenda wonen vastgesteld. In deze agenda zijn 18 actielijnen vastgesteld, die bijdragen aan het aanpakken van succesfactoren die de realisatie van de woningbouwopgave beïnvloeden.
- In de provincie Groningen is een woningtransitiefonds en rotte kiezen aanpak gelanceerd om de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad te verbeteren door middel van het opknappen en/of onttrekken van de bestaande voorraad. Deze regeling loopt tot en met 2023 en hiervoor is een budget beschikbaar van twee miljoen euro.

- In samenwerking met de gemeenten stelt de provincie een flexpoolregeling op, waaruit gemeenten en waterschappen een aanvraag kunnen doen om de voorfase van de woningbouw te versnellen. De middelen komen deels van het Rijk (SPUK) en deels van de provincie. Het totale bedrag hiervoor wordt in februari 2023 bekend.
- Het Expertteam Woningbouw van RVO heeft een loketfunctie waar gemeenten, provincies en woningcorporaties terecht kunnen met vragen over ondersteuning. Dit Expertteam beschikt over experts die medeoverheden en woningcorporaties kunnen bijstaan met onafhankelijk advies en praktische ondersteuning. Deze expert kunnen in een periode van 6 tot maximaal 12 maanden meerdere malen kortstondig worden ingezet om een concreet woningbouwproject te versnellen.

## 5. Herstructurering

- 5.1 In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie.
- 5.2 Het regionale aandeel van deze opgave, voor zover deze in beeld is, betreft 5210 te herstructureren woningen tot 2030. Het gaat hierbij om 708 aantal sociale huurwoningen, 908 aantal particuliere huurwoningen en 3.594 aantal koopwoningen. Dit betreft bijna één vijfde van alle woningen in de regio.
- 5.3 De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken aan de Woondealtafel en deze opgave vervolgens gezamenlijk op te pakken en waar mogelijk gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds.
- 5.4 Nieuwbouw in de regio en gaat dan ook bijna altijd gepaard met herstructurering. In Delfzijl wordt ingezet op verdichting, terwijl in andere dorpen met regelmaat wordt gezocht naar een nieuwe balans in ruimtelijke vraagstukken en een kwalitatief goede woningvoorraad. In Eemsdelta kan daarvoor ook voor verdunning gekozen worden. Het toevoegen van kwaliteit aan de bestaande woningvoorraad staat dan ook hier altijd voorop, binnen alle betaalbaarheidscategorieën. Dit maakt de woningbouwopgave in Eemsdelta complex. Nieuwbouw richt zich dan ook op het creëren van een balans in de woningvoorraad, die aansluit bij de huidige en toekomstige woonvraag. Hiervoor is het noodzakelijk een deel van de kwetsbare voorraad aan de woningmarkt te onttrekken en te laten vervangen, naast het uitsluitend creëren van een netto toevoeging aan de woningvoorraad om het woningtekort te bestrijden. Het Volkshuisvestingsfonds kan een belangrijke financiële bijdrage leveren om deze herstructureringsopgave binnen de particuliere woningvoorraad van Eemsdelta te realiseren. Om de woningvoorraad goed aan te laten sluiten is het noodzakelijk nieuwbouw altijd op de bestaande woningvoorraad aan te laten sluiten, in het bijzonder met het doel een kwaliteits-toevoeging te bewerkstelligen.

## 6. Plancapaciteit en tijdige vergunningverlening

- 6.1 De afgelopen jaren heeft de gemeente Eemsdelta in haar programmering voornamelijk rekening gehouden met krimp. De versterkingsopgave drukt een grote stempel op de invulling van de huidige plancapaciteit: er is voornamelijk geprogrammeerd voor het slopen en nieuwbouw van woningen met aardbevingsschade. Nu blijkt uit onderzoek van KAW ook dat er voorzichtig ruimte is voor uitbreiding van de woningvoorraad. Deze verandering betekent ook dat de gemeente bij moet schakelen in het maken van voldoende plannen. Het college van B&W zet zich er echter wel voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende (circa 130%) is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Gemeente zorgt er ook tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024.
- 6.2 Het college van B&W zet zich in voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.



## 7. Betaalbaarheid en balans

7.1 Er is grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die behoefte streven we er gezamenlijk naar dat tenminste tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar is: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen:

- Sociale huurwoningen: alle woningen met een maximale huurprijs tot de liberalisatiegrens (peildatum 2022: € 763,47).
- Middenhuur: woningen vanaf de sociale huurgrens tot maximaal € 1.000 per maand
- Betaalbare koopwoningen, met een prijs onder de € 355.000

De regio zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van in totaal 2657 woningen in het betaalbare segment. Hiervan wordt 80% van de woningbouwopgave in de regio Eemsdelta gerealiseerd in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop).

7.2 Het college van B&W spant zich in voor het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. De provincie Groningen gaat in de toekomst nader onderzoek doen naar de huidige woningbehoefte en -aanbod in de regio, zodat we kunnen zien of deze verdeling daadwerkelijk passend is (zie hiervoor het volgende hoofdstuk). Het streven naar 30% sociale huur is ook opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van B&W doet dit onder meer door zich in te zetten voor voldoende plancapaciteit voor de bouw van sociale huurwoningen. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

7.3 In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouw-programmering wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad. Dit betekent dat de gemeenten met minder sociale huur in de bestaande woningvoorraad dan regionaal gewenst is, moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad. De gemeente Eemsdelta is in samenwerking met de Groninger gemeenten vertegenwoordigd in VGG-verband (Vereniging Groninger Gemeenten) een van de deelnemers in een koploper traject om vorm en inhoud te geven aan het beleidsprogramma 'een thuis voor iedereen' en het realiseren van een regionale afgestemde woonzorgvisie op gemeentelijk niveau.

7.4 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'Betaalbaar wonen' is daarom opgenomen dat 40% van de nieuwbouw plaats dient te vinden binnen deze segmenten. De regio zet zich in voor de realisatie van 16 middenhuurwoningen en 209 betaalbare koopwoningen. Dit is 7 % van de totale opgave in de regio.

7.5 In de Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. De corporaties zetten zich in voor de realisatie van 2.426 corporatiewoningen in de regio Eemsdelta. Hiervan zijn 2.426 woningen sociale huur en geen woningen in de middenhuur. Deze getallen zijn conform de lokale prestatieafspraken die de corporaties met gemeenten gemaakt hebben.

7.6 Gemeenten spannen zich, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, in voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.



## 8. Te maken aanvullende afspraken

- 8.1 De minister voor VRO heeft de wens om met partijen aanvullend afspraken te maken over flexwoningen en transformatiewoningen, over bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken, studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woonzorgvisies. We spannen ons in hierover voor december 2023 afspraken te maken die een uitbreiding vormen van deze woondeal.

Op dit moment zijn de volgende aantallen reeds berekend voor de regio Eemsdelta. Dit betreft een doorvertaling van landelijke aantallen.

REGIO EEMSDDELTA	VERPLEEGZORG- PLEKKEN	GECLUSTERD WONEN <sup>2)</sup>	MULTREDEN- WONINGEN	TOTAAL
Aantallen	70	100	500	670

- 8.2 Elke gemeente spant zich in een eerlijk aandeel van de woningbouwopgave in de regio te realiseren. Gemeenten onderschrijven de ambitie om voldoende betaalbare woningen (tweederde betaalbaar) te realiseren en spannen zich, indien van toepassing, in hierop de programmering aan te passen. Uiterlijk begin 4e kwartaal 2023 is het streven naar 2/3e betaalbaarheid in de nieuwbouw per gemeente geconcretiseerd. De betaalbaarheidsgrens die landelijk wordt gehanteerd is niet passend voor onze regio. Om te kijken of de huidige verdeling betaalbare huur- en koopwoningen passend is bij de behoeften binnen de provincie en de regio Eemsdelta, wil de provincie samen met de Groninger gemeenten de vraag naar betaalbare woningen in kaart brengen. Tekenend voor de regio Eemsdelta is bijvoorbeeld dat mensen die in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning door de relatief bescheiden woningwaarden in het verleden een koopwoning hebben. Dit zorgt dat veel aandachtsgroepen die elders in het land wel in een corporatiewoning wonen, hier een eigen woning bezitten. De uitkomsten van dit onderzoek worden bij een herijkingsmoment van de regionale woondeal meegenomen. Op deze manier brengen partijen beter de woningbehoefte in kaart en bieden we ruimte voor regionaal maatwerk in de woningbouwprogrammering.
- 8.3 In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen', stellen in 2023 alle gemeenten een regionaal afgestemde woonzorgvisie op. Hierin wordt aandacht besteed aan zowel de woon-, zorg-, als ondersteuningsbehoefte van aandachtsgroepen. Op regionaal niveau vindt hierover afstemming plaats, waarbij de provincie een coördinerende rol vervult in het afstemmingsproces. Na het opstellen van de woonzorgvisies vinden bij de eerstvolgende herijking van de regionale woondeal (zie paragraaf 9.6) aanpassingen plaats naar aanleiding van deze woonzorgvisies.
- 8.5 De provincie gaat in 2023 in overleg met het Rijk, gemeenten en woonregio's bepalen op welke wijze het realiseren van flexwoningen vorm gaat krijgen. De gemeente Eemsdelta wil de komende periode haar ervaringen met tijdelijke huisvesting (in relatie tot de versterkingsopgave) verder in kaart brengen. Aan de hand hiervan wil zij kijken in welke mate flexwoningen een bijdrage kunnen leveren aan de woningbouwopgave van deze regio.
- 8.6 Tussen Rijk, gemeente en provincie worden in 2023 afspraken gemaakt over de nodige transformatie in de regio. De gemeente Eemsdelta schat in dat dit beperkt van toepassing is, maar onderzoekt in hoeverre dit verder binnen de gemeente een toevoeging kan zijn. Een eerste landelijke analyse door het Rijk, laat voor de provincie Groningen zien dat tot en met 2030 1.711 flexwoningen benodigd zijn als onderdeel van de totale nieuwbouwopgave.
- 8.7 Ondertekenende partijen van deze woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem medebepalend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuzes. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en bodem sturend'.

2) Geclusterde woonvormen: Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoelingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen zijn primair ingericht op de woonwensen van ouderen, beslaan woningen die tenminste nultreden zijn en voorzien daarmee in hoger wooncomfort. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Ook hierbij geldt nabijheid van voorzieningen als belangrijk.

- 8.8 In de gemeente Eemsdelta is sprake van een Publieke Onrendabele Top (PORT) bij de nieuwbouw van woningen. Een eerste analyse leert dat deze uitkomt op €55.000,- per woning (peildatum 2022). De provincie Groningen wil in samenwerking met gemeenten en andere partners hier verder onderzoek naar doen en verder specificeren.
- 8.9 Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met andere grote ruimtelijke opgaven op het vlak van onder meer klimaat, landbouw, natuur en energie. Recent heeft de rijksoverheid aan de provincies gevraagd om de 'ruimtelijke puzzel' van de rijksopgaven en decentrale opgaven te leggen. In Groningen krijgt dat onder andere vorm via het NOVEX-gebied Groningen. Woningbouw is een onderdeel van die ruimtelijke puzzel. In de zomer van 2023 dient de provincie hiervoor plannen in bij het Rijk, met oog voor de samenhang van alle ruimtelijke opgaven. Bij het bepalen van nieuwe locaties voor woningbouw gaat dit ruimtelijke aspect een grotere rol spelen in de afwegingen van provincie en gemeenten.
- 8.10 In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, met een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol in onze gemeenten. Voor een deel van deze parken geldt echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park. Wat deze scenario's zijn is afhankelijk van veel factoren, zoals ruimtelijke ordening, veiligheid en lokale economie. Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen. Op dit moment ziet de provincie Groningen geen perspectief om vakantieparken om te zetten naar een andere bestemming en willen we juist de vakantieparken die we hebben binnen de provincie behouden voor recreatie. Dit is in lijn met de provinciale verordening. In 2023 brengen de provincie en gemeente in kaart hoeveel parken er zijn en hoeveel parken daarvan niet vitaal zijn. Op deze wijze kan gewerkt worden aan een vervolgaanpak voor de niet-vitale parken, waar transformatie naar Wonen onderdeel van kan zijn.
- 8.11 De partijen onderkennen het belang van kwaliteitsdimensies bij de woningbouwopgave. Het gaat dan o.a. om biobased-, circulair-, klimaatadaptief- en natuurinclusief bouwen. Deze kwaliteitsdimensies dienen mede voor het leveren van een bijdrage aan klimaatadaptatie en -mitigatie, maar ook aan leefbaarheid, gezondheid en regionale identiteit. Voor deze dimensies gelden nu al diverse kaders van Rijk, provincie en gemeenten. De verwachting is dat regelgeving over deze dimensies verder zal worden aangescherpt (zie o.a. De Kamerbrief van de minister van VRO d.d. 23 december 2022 met de Beleidsagenda normeren en stimuleren circulair bouwen). De partijen zullen de aangescherpte normen en kaders over de kwaliteitsdimensies als "Het Nieuwe Normaal" gaan hanteren. De partijen spreken af deze kwaliteitsdimensies verder uit te werken en te concretiseren in planvorming voor woonlocaties, inrichting van gebieden en voor uitvraag in de markt. De partijen spreken ook af hun instrumenten (kennisdeling, coördinatie, kaders, regelgeving, programma's en fondsen) optimaal in te zetten om de kwalitatieve dimensies van bouwen en wonen zo breed mogelijk toe te kunnen passen.
- 8.12 De regio Eemsdelta is door haar ligging aan de Eems en de Waddenzee een kustgebied. Door de klimaatverandering stijgt de zeespiegel de komende jaren verder en zijn er vaker langer periodes van droogte, met minder zoet oppervlaktewater tot gevolg. De bodemdaling versterkt dit effect verder. Dit is niet alleen slecht voor natuur, maar kan ook de beschikbaarheid en kwaliteit van het drinkwater in gevaar brengen. Klimaatverandering brengt behalve droogte ook hevige buien met zich mee. Hierdoor worden de normen waaraan het watersysteem in de toekomst moet voldoen zwaarder. Er moet meer ruimte voor water zijn en er moet rekening worden gehouden met steeds extremere weersomstandigheden en overbelasting van systemen. Daarom is er veel aandacht voor de rol van water bij de herstructurering en aanleg van nieuwe gebieden in Delfzijl. Ondertekenende partijen geven aan de komende tijd te gebruiken verder in kaart te brengen wat dit betekent voor de woningbouwplannen van de gemeente Eemsdelta.



## 9. Samenwerking en sturing: governance

- 9.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. De colleges van B&W, het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over gezamenlijk overleg en over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.
- 9.2 Eén overheid: gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de opgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
- De **Colleges van B&W** zijn als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plan-capaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
  - Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen, om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van 'Water en bodem sturend'. De uitwerking daarvan vindt plaats in het programma 'Water en bodem sturend'.
  - De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevatten de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het College van Gedeputeerde Staten van de provincie verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw-programmering. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Provincies bevorderen door actieve sturing een evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de Wet regie volkshuisvesting.
  - De **Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.
- 9.3 De colleges van B&W, het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.



## A. Monitoring en intensivering overleg

- 9.4 De voortgang ten aanzien van woondeal wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is het enerzijds voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven teneinde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- 9.5 De gemeenten en provincie spreken af tweemaal per jaar gezamenlijk de woningbouwproductie te monitoren aan de woondealtafel, volgens de landelijke harmonisatieafspraken tussen IPO, VNG en BZK. De provincie faciliteert en bekostigt het monitoringssysteem. De gemeenten zetten hun data in het monitoringssysteem. De gemeente blijft bronhouder en eigenaar van de data. Daarnaast ontwikkelt het Rijk in samenwerking met IPO en VNG een landelijke monitor/dashboard. Hieraan kunnen de provinciale monitoringssystemen gekoppeld worden, zodat er een landelijk beeld kan ontstaan.
- 9.6 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van deze bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van gemeenten, van de woonregio en van de provincie.
- 9.7 Als dat inhoudelijk nodig is, worden deze afspraken jaarlijks herijkt. Daarbij wordt de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt door de provincie. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof en geluid aan bod kunnen komen.

## B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

- 9.8 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact-finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is: 'los het op, of schaal het op'. Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.
- 9.9 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw – zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren – hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

## Ondertekening

Ondertekend te Groningen op 15 februari 2023.

De provincie Groningen, rechtsgeldig  
vertegenwoordigd door Tjeerd van Dekken,  
gedeputeerde wonen, handelend ter uitvoering  
van een besluit van het college van Gedeputeerde  
Staten d.d. 14 februari 2023, 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

De minister voor Volkshuisvesting en  
Ruimtelijke Ordening,  
Hugo de Jonge,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

het college van burgemeester en  
Wethouders van de gemeente Eemsdelta,  
Wethouder Annalies Usmany-Dallinga,

5.1.2.e

5.1.2.e



**BIJLAGE 1:**

# Provinciale woningbouwopgave

De woningbouwopgave 2022 zoals vastgesteld in de 'Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 provincie Groningen' op 13 oktober 2022. Het gaat in totaal om 28.359 woningen, waarvan minimaal 77% betaalbaar en inclusief minimaal 48% sociale huurwoningen.

**PROVINCIE GRONINGEN - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES**

JAARTAL	AMBITIE EN PLANCAPACITEIT							BETAALBAARHEID (BRUTO)						CORPORATIES (BRUTO)	
	BRUTO NIEUWBOUW-AMBITIE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENSEN TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDEL-DURE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENS (€355.000)	VERHOUDING BETAAL-BARE KOOP EN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	3.327	977	2.350	3.303	141%	2.685	81%	834	25%	97	3%	401	12%	803	0
2023	3.606	1.281	2.325	6.217	267%	2.829	46%	1.761	49%	914	25%	641	18%	1.730	157
2024	3.754	1.429	2.325	5.316	229%	1.695	32%	1.762	47%	502	13%	937	25%	1.780	157
2025	3.504	1.179	2.325	4.643	200%	1.188	26%	1.675	48%	274	8%	837	24%	1.661	157
2026	3.114	839	2.275	3.710	163%	618	17%	1.653	53%	288	9%	465	15%	1.648	157
2027	2.971	736	2.235	2.498	112%	446	18%	1.628	55%	355	12%	328	11%	1.624	157
2028	3.024	789	2.235	1.614	72%	318	20%	1.281	42%	71	2%	400	13%	1.277	160
2029	3.072	837	2.235	1.152	52%	274	24%	1.303	42%	71	2%	386	13%	1.299	160
2030	2.136	477	1.659	1.103	66%	260	24%	1.282	60%	69	3%	361	17%	1.278	160
Totaal	28.509	8.545	19.964	29.555	148%	10.313	35%	13.176	46%	2.641	9%	4.756	17%	13.101	1.265

Het college van GS heeft in haar bod aan de minister van 5 oktober 2022 aangegeven dat het voor realisatie van de opgave nodig is dat het Rijk tegemoet komt aan de volgende randvoorwaarden:

- Bij de aantallen woningbouw uit dit bod horen vanzelfsprekend ook investeringen in de weg- en vervoersinfrastructuur. Bereikbaarheid en ontsluiting zijn immers bepalend voor kwaliteit en aantrekkelijkheid van woonlocaties. Daarmee zijn deze investeringen een harde randvoorwaarde om de plannen waar te kunnen maken. Daarom is nodig dat Groningen een fair share krijgt van de hiervoor beschikbare Rijksmiddelen.
- Fair share betekent eerlijke voorwaarden in de woon- en infrastructuurregelingen (zoals de Woningbouwimpuls, het Volkshuisvestingsfonds, Flexpoolregelingen, Specifieke uitkering woondeals, de versnellingsafspraken infrastructuur). Iedere regio levert een gelijkwaardige bijdrage aan de woonopgave, hier horen vervolgens ook regelingen bij die door elke provincie en gemeente te benutten zijn.
- Naast het op korte termijn toevoegen van woningen (waardoor de woonvraag bediend wordt en hierdoor ook de huidige woningvoorraad wordt verbeterd) is er een directe link met het herstructureren en transformeren van de woningvoorraad op de langere termijn. Vanwege de verwachte afnemende woonvraag in het Ommeland op de lange termijn en de benodigde wijkvernieuwing in de stad Groningen is een substantiële bijdrage van partijen (waaronder het Rijk) in een Transitiefonds nodig. Hierdoor kan op termijn oude/niet passende voorraad uit de markt genomen worden. Wederkerige afspraken hierover willen we opnemen in de regionale woondeals.
- Het Rijk zorgt dat achterstand in het afhandelen van procedures bij de Raad van State wordt opgelost zodat grote nieuwbouwplannen, zoals project Suikerzijde in de gemeente Groningen, doorgang kunnen vinden. - Borging van de ambtelijke capaciteit bij de regionale, provinciale en gemeentelijke organisaties voor de realisatie van deze woonplannen, zoals menskracht, expertise en organisatie.
- Voldoende, betaalbare en tijdig beschikbare locaties zijn van doorslaggevend belang voor het daadwerkelijk realiseren van de woningbouwopgave. Gemeenten moeten in staat gesteld worden voldoende en betaalbare locaties beschikbaar te stellen.

- Door de stapeling van de opgaven kennen woonplannen (incl. benodigde infrastructuur, klimaatbestendigheid, etc.) in veel van onze regio's een, naar verhouding grotere, onrendabele top. De stijgende bouwkosten verergeren dit. Een bijdrage vanuit het Rijk is nodig om de woonplannen toch te kunnen realiseren volgens de condities (gecontroleerde sociale huur, aandachtsgroepen etc.) van het Rijk.
- Op landelijk niveau zijn met corporaties afspraken gemaakt over hun bijdrage in de woningvoorraad ter compensatie voor het wegvallen van de verhuurderheffing. Ten aanzien van de nieuwbouw van sociale huurwoningen is er een grotere opgave in hun eigen ambities en in dit bod opgenomen ten opzichte van wat landelijk is doorgerekend. Naast deze nieuwbouw moeten corporaties ruimte blijven houden voor de nodige investeringen in de totale sociale woningvoorraad.

Daarbij is afgesproken dat de minister voor VRO de opgaven coördineert die samenhangen met woningbouw en zich maximaal inzet voor tegemoetkoming aan de randvoorwaarden.



**BIJLAGE 2:**

# Woningbouwopgave gemeente Eemsdelta

REGIO EEMSDDELTA - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES

JAARTAL	AMBITIE EN PLANCAPACITEIT							BETAALBAARHEID (BRUTO)						CORPORATIES (BRUTO)	
	BRUTO NIEUWBOUWAM- BITIE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENSEN TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDEL- DURE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENS (€355.000)	VERHOUDING BETAAL- BARE KOOP EN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	469	389	80	661	826%	661	100%	-	0%	0	0%	16	3%	-	0
2023	570	490	80	707	884%	707	100%	277	49%	0	0%	16	3%	304	0
2024	662	582	80	668	835%	668	100%	277	42%	11	2%	66	10%	304	0
2025	421	341	80	741	926%	724	98%	277	66%	5	1%	87	21%	304	0
2026	228	148	80	163	204%	163	100%	277	122%	0	0%	11	5%	304	0
2027	84	44	40	208	520%	106	51%	277	330%	0	0%	13	15%	304	0
2028	375	335	40	-	0%	-	%	277	74%	0	0%	0	0%	304	0
2029	423	383	40	-	0%	-	%	277	65%	0	0%	0	0%	304	0
2030	63	23	40	-	0%	-	%	277	440%	0	0%	0	0%	304	0
<b>Totaal</b>	<b>3.293</b>	<b>2.733</b>	<b>560</b>	<b>3.148</b>	<b>562%</b>	<b>3.029</b>	<b>96%</b>	<b>2.216</b>	<b>67%</b>	<b>16</b>	<b>0%</b>	<b>209</b>	<b>6%</b>	<b>2.432</b>	<b>0</b>

**BIJLAGE 3:**

# Sleutelprojecten en kritische succesfactoren

In deze bijlage worden de kritische succesfactoren voor de regio Eemsdelta verder uitgewerkt. Per project volgt een korte beschrijving van het project en vervolgens welke kritische succesfactoren een rol spelen bij het project in kwestie. Deze uitwerking is zelfstandig door de gemeente opgesteld ter agendering. Bij het agenderen houden de partijen rekening met bestaand beleid en bestaande governance structuren. Hierbij zal worden aangesloten.

PROJECTKENMERKEN			KRITISCHE SUCCESFACTOREN						
NAAM PROJECT	GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	MOBILITEIT	KENNIS EN CAPACITEIT	STIKSTOF	PROGRAMMERING	VERSTERKINGS-OPGAVE	HERSTRUCTURERING	ONRENDABELE TOPPEN
Park Delfzicht	Gemeente Eemsdelta	135	√	√			√	√	√
De nieuwe Zandplatenbuurt	Gemeente Eemsdelta	+/- 500	√			√	√	√	√
De Eendracht	Gemeente Eemsdelta	+/- 200	√	√		√	√		√
Geclusterde locaties Versterkingsopgave	Alle kernen binnen de gemeente Eemsdelta	Ca. 1800	√	√		√	√	√	√
Geclusterde locaties Perspectieflocaties	Gemeente Eemsdelta (kern Delfzijl)	Ca. 900	√	√		√	√	√	√

## 1. De nieuwe Zandplatenbuurt

- Stedenbouwkundige ruimte voor circa 500 woningen.
- Vanuit de versterkingsopgave Delfzijl programma voor circa 150 à 200 woningen.
- Station Delfzijl West bevindt zich in de Zandplatenbuurt.
- Treinverbinding met stad Groningen (30 minuten) en de tussengelegen plaatsen.
- Goede autoverbinding met de stad Groningen (30 minuten), Eemshaven (12 minuten) en de rest van het Ommeland.
- In de periode 2023-2024 gaat er een stedenbouwkundig plan gemaakt worden voor de nieuwe Zandplatenbuurt. Een plan waarin ruimte komt voor 200 woningen op de middellange termijn met de mogelijkheid om (gefaseerd) door te groeien naar circa 500 woningen.
- De 200 woningen vallen grotendeels in de categorie 'betaalbare koop' (40%) en 'sociale huurwoningen' (60%).
- Start uitvoering vanaf 2025.

### Kritieke succesfactoren;

- Totstandkoming van een nieuw stedenbouwkundig plan voor de Zandplatenbuurt.
- Het nieuwe stedenbouwkundige plan opstellen in samenspraak met de groep van huidige bewoners die terug willen keren in de Zandplatenbuurt.
- Vaststelling van een nieuw bestemmingsplan.
- Om de kwantitatieve potentie van de locatie te benutten, dient er meer instroom van buiten de plaats Delfzijl op gang te komen.





Afbeelding 1; Delfzijl met twee treinstations en in het oranje kader de huidige Zandplatenbuurt

- Hiervoor is promotie over 'Wonen in Eemsdelta / wonen in Delfzijl' benodigd.
- Goede aansluiting van de nieuwe wijk op het stationsgebied Delfzijl West.
- Een nieuwe inrichting van het stationsgebied Delfzijl West met betere aansluitingen op de hoofd-ontsluitingen van Delfzijl voor zowel langzaam- & gemotoriseerd verkeer en openbaar vervoer.
- De ligging van het treinstation biedt ten opzichte van de bestaande infrastructuur kansen om als vervoers-hub te worden opgewaardeerd en ingezet ten behoeve van de locatie voor woningbouw.
- Verbetering van de Waterhuishouding in plangebied en directe omgeving.
- De financiële middelen om een goede basis met de eerste 200 woningen neer te zetten zijn zeer beperkt.
- Aanvullende bronnen aanwenden om de kwalitatieve en kwantitatieve potentie van deze nieuwe woon-wijk zo optimaal mogelijk te kunnen realiseren.

## 2. Park Delfzicht

- Gebiedsontwikkeling met 135 woningen.
- Transformatie van het voormalige ziekenhuisterrein gelegen in het hart van het stedelijk gebied van Delfzijl naar een woonwijk.
- Opwaardering van een verloederende locatie na de sluiting het ziekenhuis.
- Station Delfzijl West bevindt zich op slechts 700 meter afstand.
- Treinverbinding met stad Groningen (30 minuten) en de tussengelegen plaatsen.
- Goede autoverbinding met de stad Groningen (30 minuten), Eemshaven (12 minuten) en de rest van het Ommeland.
- De 135 woningen vallen grotendeels in de categorie 'betaalbare koop' (60%) en 'sociale huurwoningen' (33%).
- Start uitvoering vanaf 2024.
- Verwachte start verkoop en start verhuur vanaf eind 2023 / begin 2024.



Afbeelding 2; Het stedenbouwkundige schetsontwerp voor Park Delfzicht (nov 2022)

#### Kritieke succesfactoren;

- Totstandkoming en vaststelling van een nieuw bestemmingsplan.
- Om dit gebied te kunnen transformeren naar een woongebied zijn de startkosten (aankoop en sloop van het voormalige ziekenhuis) hoog. De grondexploitatie staat zodoende onder de druk. Om de kwaliteit van deze ontwikkeling volledig te kunnen benutten zijn aanvullende middelen gewenst.
- Een goede aansluiting van het gebied op de hoofdverkeersontsluitingswegen in Delfzijl (Hogelandsterweg en Jachtlaan).
- Verbeteren ontsluiting terrein en scheiding van functies.
- Integreeren in bestaande omgeving middels langzaam verkeersontsluitingen (bruggen).
- Verbetering van de Waterhuishouding inplangebied en directe omgeving.
- Financiële advisering beoogde doelgroep.

### 3. De Eendracht Appingedam

#### Algemeen

Op de voormalige locatie van strokartonfabriek De Eendracht In Appingedam wordt gewerkt aan het realiseren van de grootste nieuwe woonwijk van de gemeente Eemsdelta. Het gehele voormalige fabrieksterrein wordt daarvoor gesaneerd waarna er ruimte wordt geboden voor een gemengde invulling van wonen, werken, zorg, recreatie en groen. De doelstelling is om te komen tot een nieuwe, hoogwaardige woonwijk bestaand uit circa 200 woningen in een parklandschap die aansluit bij de bestaande stad Appingedam. De doelgroep waarvoor gebouwd wordt is divers: zowel voor gezinnen als voor ouderen en mensen met een zorgvraag. Al naar gelang de doelgroep sluit de woningtypologie daarbij aan. Op dit moment bouwen wij (levensloopbestendige) eengezinswoningen, rij- en twee-onder-een-kapwoningen en binnenkort appartementen en patiowoningen.



## KSF Project De Eendracht

*Saneringsproblematiek op de locatie van de voormalige Strokartonfabriek, hogere kosten dan nu begroot.*

Op basis van een eerste globaal saneringsplan zijn de saneringskosten ingeschat waarvoor destijds in 2010 een eenmalige bijdrage van de provincie is ontvangen. Inmiddels is er al veel tijd verstreken, is de feitelijke sanering voor de eerste woningbouw pas eind 2019 gestart en zijn er bij de verdere uitwerking van het plan bij het saneren/bouwrijp maken veel extra obstakels (funderingsresten, -palen en buizen) in de ondergrond tegengekomen. Samen met de langere doorlooptijd en de sterk gestegen kosten kunnen we dit met de bestaande budgetten niet oplossen. Een belangrijk punt hierbij is dat de bestaande vervuiling van grote invloed is op het imago van het gebied en daarmee op de verkoop van de woningen en de verdere ontwikkeling.

Een financiële bijdrage voor het afdekken van de aanvullende saneringskosten draagt bij aan het oplossen van dit probleem (aannee € 1,5 miljoen).

*Mobiliteit: extra voorzieningen nodig i.v.m. aansluiting op bestaande infrastructuur (extra rotonde)*

Vanuit het plangebied worden op termijn extra en gewijzigde verkeersbewegingen verwacht op de omliggende bestaande verkeersstructuur. Dit in verband met het verleggen van het tracé van de oorspronkelijke hoofdontsluiting die eerst was aangesloten op de Olingermeeden en die nu nabij het kantoorgebouw De Eendracht aansluit op de Woldweg. Daarnaast is aan de noordzijde van het plangebied een zorgontwikkeling beoogd die eveneens leidt tot extra verkeersbewegingen. Om dit veilig op te kunnen vangen, is mogelijk een verkeerskundige voorziening (rotonde) beoogd op de Woldweg ter hoogte van de Klaukelaan. Om hier ruimte voor te reserveren, dient de aansluiting vanuit het plangebied op de Woldweg te worden aangepast. In de grondexploitatie zijn hiervoor geen kosten opgenomen.

Om een goede aansluiting te maken vanuit het plangebied van De Eendracht op de Woldweg is een financiële bijdrage om voorbereidingskosten en realisatiekosten af te kunnen dekken gewenst. (Aannee € 250.000)

*Kennis en capaciteit, ondersteuning m.b.t. imago vraagstuk en perceptie van de locatie i.v.m. grondvervuiling lokaal en regionaal*

Vanuit de lange historie van de strokartonfabriek De Eendracht op deze plek met alle historische milieukundige verontreinigingen is er een negatief imago ontstaan bij potentiële kopers dat herontwikkeling tot woningbouwlocatie bemoeilijkt. Om het gebied aantrekkelijk te maken en te houden zien wij het van belang dat er een gebiedspromotie wordt opgestart waarmee de locatie beter op de kaart kan worden gezet en kan worden gehouden.

Als oplossing van het imagoprobleem dient gewerkt te worden aan gebiedspromotie en marketing. Om De Eendracht als grootste woningbouwlocatie van de gemeente Eemsdelta neer te zetten dient dit breeduit te worden gecommuniceerd binnen en buiten de gemeente en moet de locatie meer zichtbaar worden gemaakt op woon- en nieuwbouwevenementen in de regio en Groningen Stad. Om dit mogelijk te maken dient een gebiedspromotie opgezet te worden die gevolgd wordt met een marketingcampagne. Hiervoor dienen jaarlijks middelen vrij te worden gemaakt. Een eerste initiële bijdrage om dit op te starten draagt hieraan bij (aannee € 50.000)

*Begeleiding bij uitvraag aan de markt van deze locatie voor projectmatige ontwikkelingen.*

Een aantal woonvelden willen wij integraal wegzetten op de markt middels een prijsvraag met ontwerp en grondbieding. Voor de voorbereiding en begeleiding van een dergelijk traject zoeken wij voor de projectgroep ondersteuning.

Voor de voorbereiding en begeleiding van een dergelijke prijsvraag willen wij graag expertise aantrekken. Dit kan mogelijk vanuit de provincie wordt gefaciliteerd, maar ook het aantrekken van een bureau dat hiermee ervaring heeft, behoort tot de mogelijkheden. In dat laatste geval gaan wij uit van een financiële bijdrage om deze inzet in te kopen (aannee € 25.000).



*Programmering door bewegelijke markt-behoefte om eventueel midden-huur als middel in te zetten voor doorzetten woningbouw bij "kopersstaking".*

I.v.m. de voorgaande problematiek rondom imago is het van belang om woningbouw van de grond te krijgen. Zien bouwen, doet wonen. Indien kopersmarkt vanwege de huidige problemen op de woningmarkt achterblijft zou het aanbieden van huurwoningen midden-huur mogelijk een oplossing kunnen zijn. De mogelijkheid en consequenties hiervan dienen nader onderzocht te worden.

Voor het uitvoeren van een dergelijk onderzoek of aantrekken van woningmarktadvies willen wij graag expertise aantrekken. Dit kan mogelijk vanuit de provincie wordt gefaciliteerd, maar ook het aantrekken van een bureau dat hiermee ervaring heeft, behoort tot de mogelijkheden. In dat laatste geval gaan wij uit van een financiële bijdrage om deze inzet in te kopen (aannee € 25.000).

*Locatie specifiek: aandacht voor integreren recreatie en toerisme aan de locatie, bv inzet locatie aan de zuidzijde ontwikkeling als recreatie/natuurgebied.*

Om de beoogde ontwikkeling van de zogenaamde herschiklocatie tot een wijk overstijgend natuur/recreatiegebied voor de gehele stad Appingedam mogelijk te maken, willen wij deze alvast aanleggen en 'verbinden' met andere gebieden, bijv. Olingerhoogte/-bos en Stilleweer. Hiermee maken wij het gebied nog meer "beleefbaar" en zetten we de nabijgelegen toekomstige woonwijk De Eendracht op de kaart. Voor de aanleg en het maken van de verbinding zijn geen middelen gereserveerd bij de gemeente.

Voor het uitvoeren van een dergelijk onderzoek en advies willen wij graag expertise aantrekken. Dit kan mogelijk vanuit de provincie wordt gefaciliteerd, maar ook het aantrekken van een bureau dat hiermee ervaring heeft, behoort tot de mogelijkheden. In dat laatste geval gaan wij uit van een financiële bijdrage om deze inzet in te kopen (aannee € 25.000).

#### 4. Geclusterde locaties Versterkingsopgave

Een groot deel van de woningvoorraad van de gemeente Eemsdelta is onderdeel van de versterkingsopgave als gevolg van de aardbevingen door de gaswinning. Duizenden woningen in de stedelijke kernen, dorpen en het buitengebied dienen versterkt te worden. In zeker een kwart van de gevallen zijn de daarmee gepaard gaande kosten zo hoog dat wordt gekozen voor een alternatieve en meer duurzame inzet van middelen, namelijk sloop en nieuwbouw. De afgelopen jaren zijn hiervoor vele trajecten opgestart en inmiddels is een flink aantal gebouwen versterkt of vervangen. Maar voor nog vele duizenden woningen loopt de planvorming daarvoor of wordt nog gewacht op een beoordeling of de woningen aan de veiligheidsnorm voldoen of niet. Dit speelt zich soms geclusterd, maar ook in veel gevallen verspreid en versnipperd af in de gemeente. Zo kan het zijn dat de ene woning in de straat versterkt moet worden, maar de woning ertegenover niet en weer een ander sloop/nieuwbouw krijgt aangeboden.

In totaal betreft het in onze gemeente 16.000 adressen, waarvan 14.000 woningen: zo'n 60% van onze hele woningvoorraad. Dit illustreert hoe groot de opgave is. Daardoor is dit project niet als één 'los' project op de kaart te projecteren. Het is verweven in onze hele samenleving, zowel voor particulier als corporatief bezit. Naast de versterkingsopgave geldt bovendien dat nagenoeg elke woning binnen de gemeente geconfronteerd is met schade, dus ook buiten de woningen die in de werkvoorraad van NCG vallen.

Voor de versterkingsopgave telt dat woningen versterkt (dus verbouwd) of gesloopt moeten worden. Voor zowel sloop als versterking geldt dat bewoners tijdelijk elders onderdak nodig hebben. Deze tijdelijke woningen moeten eveneens gebouwd worden. Schadeherstel, versterken, sloop/nieuwbouw en de realisatie van tijdelijk woningen legt een grote druk op de (lokale) bouwmarkt: één paar handjes kan maar op één plek tegelijk ingezet worden. De sloop/nieuwbouwoopgave draagt er soms aan bij dat er mogelijkheden ontstaan om wijken op grotere schaal aan te pakken en ingrepen uit te voeren in het openbaar gebied of ruimtelijke structuur. Dit vergroot de leefbaarheid in de wijk, maar brengt wel kosten met zich mee. Dit in een markt waarbij de kosten voor woningbouw al hard stijgen en de onrendabele toppen die hiermee gemoeid zijn alsmaar groter worden.

Doordat deze opgave zich zo breed en verspreidt over de regio afspeelt, zou je kunnen stellen dat alle kritische succesfactoren van bovengenoemde projecten samenkomen in deze opgave. Dat zorgt ervoor dat niet alleen de kwantitatieve opgave groot is bij deze opgave, maar de kwalitatieve opgave is net zo groot.



## 5. Geclusterde locaties perspectieflocaties

Zoals hierboven en in hoofdstuk 4 reeds is benoemd is de versterkingsopgave binnen de regio Eemsdelta erg groot. De perspectieflocaties zijn hierbij nog onderbelicht gebleven. Dit zijn locaties die regulier ontwikkeld worden voor zowel de reguliere markt als ingezet worden als nieuwbouw binnen de versterkingsopgave.

Voor bewoners die onderdeel uitmaken van het sloop- en nieuwbouwprogramma worden op locaties elders in Delfzijl nieuwe woningen gebouwd. Pas na de verhuizing naar de nieuwe woningen worden de bestaande niet bevestigingsbestendige woningen in de Zandplatenbuurt gesloopt. In totaliteit worden circa 1.050 nieuwe woningen verspreid over een veertigtal deelprojecten in Delfzijl gerealiseerd. Hiervan zijn 864 woningen bestemd voor het sloop- en nieuwbouwprogramma. De overige circa 200 woningen zijn bedoeld voor doorstroom en instroom binnen de reguliere woonmarkt van Delfzijl.

Dit zorgt ervoor dat je een gedeelte van de druk op de bouwsector weg kan nemen. Er hoeft namelijk geen vervangende huisvesting gerealiseerd te worden. Wel moet hierbij een goede visie worden opgesteld die rekening houdt met de bevolkingsontwikkeling, de doorstroom van de inwoners en daarbij ook de omgang met het achterblijvende vastgoed in de Zandplatenbuurt en de ontwikkeling van een stedenbouwkundige visie voor de hele plaats Delfzijl.

Binnen de regio heeft de afgelopen jaren krimp een grote stempel gedrukt op woningmarkt van de gemeente. Vanuit de herstructureringsopgave rond 2000 zijn door sloop veel gaten ontstaan in de stedelijke structuur van Delfzijl. De perspectieflocaties dragen dan ook bij aan het indikken en herstructureren van de stad Delfzijl. Woningen aan de rand van de stad die versterkt moeten worden, kunnen elders, dichter in het centrum nieuw gebouwd worden. Dit zorgt daarmee ook voor een versterkte leefbaarheid voor de hele stad.

Doordat er binnen bestaande stadsgrenzen wordt gebouwd, brengt dit wel de nodige extra uitdagingen met zich mee, zoals die ook zijn benoemd bij het project de Eendracht in Appingedam.

Daarnaast zijn er ook kritische succesfactoren die specifiek spelen bij de perspectieflocaties:

- De perspectieflocaties moeten een aantrekkelijke plek worden voor nieuwe bewoners, je wil deze bewoners immers motiveren te verhuizen. En hoe ga je ermee om wanneer bewoners niet bereid zijn te verhuizen naar de nieuwe plek?
- Vanuit de subsidieverordening is geld beschikbaar voor deze perspectieflocaties. Gezien de huidige inflatie en stijgende bouwkosten is het echter nog maar de vraag of dit voldoende geld is.
- Wanneer je gaat bouwen op nieuwe locaties moeten nieuwe processen opgestart worden. Dit betekent ook dat omwonenden bezwaar kunnen maken. Hoe ga je hier mee om en hoe zorg je ervoor dat de omwonenden ook enthousiast worden van deze nieuwe projecten?
- Zoals hierboven werd benoemd zorgen de perspectieflocaties voor een verbeterde leefbaarheid voor de bewoners in kwestie, maar wordt ook het omliggende gebied extra aantrekkelijk. Echter kan dit ook een negatief bijeffect hebben. Wijken en gebieden die niet onder perspectieflocaties vallen komen hierdoor op achterstand te staan. Hier zal wel aan gewerkt moeten worden, maar voor nu is hiervoor te weinig mankracht, mandaat en budget.

**BIJLAGE 4:**

## context woningmarkt Delfzijl

Een groot deel van de woningvoorraad van de gemeente Eemsdelta bevindt zich momenteel midden in de versterkingsopgave als gevolg van de aardbevingsproblematiek. Duizenden woningen in de stedelijke kernen, dorpen en het buitengebied dienen versterkt te worden en in veel gevallen is zelfs sprake van sloop en nieuwbouw. De afgelopen jaren zijn hiervoor velen trajecten opgestart en inmiddels is een flink aantal gebouwen versterkt, getransformeerd, vervangen of loopt de planvorming daarvoor.

Met al deze grote opgaven ontstaat ook het gevaar dat de reguliere woonmarkt, en de daaraan verbonden door- en instroom op de woningmarkt, achtergesteld raakt. Dat is nadrukkelijk niet de bedoeling en zeker in deze iets kwetsbaardere woningmarkt aan de rand van het land is daar ook geen ruimte voor.

Naast deze huidige opgaven zijn op meerdere plekken in de gemeente de tekenen van de vorige ruimtelijke opgave nog goed zichtbaar; krimp en de daarmee gepaard gaande sloopopgaven. In de plaats Delfzijl heeft dit ertoe geleid dat er, midden in het stedelijk gebied, in de periode na 2000-2010 veel open ruimtes zijn ontstaan. Open ruimtes die momenteel benut wordt om nieuw woningaanbod te realiseren voor mensen wiens woning vanuit de versterkingsopgave gesloopt en herbouwd wordt.

Deze vervangende nieuwe woningen worden in Delfzijl zodoende niet op de locatie van de bestaande woning gebouwd, maar verspreid elders binnen Delfzijl. Het voordeel van deze invulling is dat de mensen geen gebruik hoeven te maken van tijdelijke huisvesting (ze blijven immers in hun huidige woning wonen tot dat de nieuwe woning elders gereed is), dat er op meerdere locaties in Delfzijl (kleinschalige tot middelgrote) woningbouwontwikkelingen geïnitieerd worden en niet onbelangrijk; dat dit op al deze locaties ook ruimte biedt voor doorstroom op en instroom naar de woonmarkt in Delfzijl. Om deze instroom en doorstroom mogelijk te maken worden er verspreid over deze locaties, naast de vervangingsopgave vanuit het versterkingsdossier, circa 200 woningen toegevoegd.

Dit betekent ook dat er momenteel een verplaatsing van woningen plaatsvindt. Een verplaatsing vanuit de rand van Delfzijl (de sloopwoningen staan allemaal in de wijk Zandplatenbuurt aan de noordwestelijke rand) naar de open ruimtes die meer in het hart van Delfzijl liggen. In de Zandplatenbuurt staan momenteel circa 750 woningen. In de huidige plannen worden deze grotendeels (circa 600) verspreid elders in Delfzijl herbouwd en wordt er met circa 150 woningen ook een begin gemaakt aan een nieuwe Zandplatenbuurt.

In aanvulling op de hierboven genoemde circa 200 extra woningen voor doorstroom en instroom (die reeds in de planvorming zijn opgenomen), bestaat zodoende de potentie om ook aan deze nieuwe zandplatenbuurt enkele honderden extra woningen toe te voegen. Dit kan allemaal binnen het stedelijke gebied van de plaats Delfzijl en gaat zodoende niet ten koste van agrarische gronden of natuur. Delfzijl beschikt daarnaast over twee treinstations (Delfzijl & Delfzijl West) met een rechtstreekse verbinding van circa 30 minuten naar de stad Groningen en de tussengelegen plaatsen. Naast goede verbindingen, een unieke locatie aan het Unesco werelderfgoedgebied van de Waddenzee en in nabijheid van de Eemshaven biedt Delfzijl, als gevolg van de aardbevingsproblematiek, allemaal nieuwgebouwde scholen en zijn ook voor veel van de zorglocaties nieuwbouwplannen in ontwikkeling. Delfzijl biedt zodoende een prachtige woon- en leefvoorzieningen tussen Stad & Wad waarbij er in het stedelijk gebied nog veel ruimte is om (snel) meer woningen toe te voegen.



## BIJLAGE 5:

# steunverklaring corporaties

Provincie Groningen, gedeputeerde Staten

T.a.v. 5.1.2.e

Postbus 610

9700 AP Groningen

E-mail: 5.1.2.e@provinciegroningen.nl



Datum: 6 februari 2023

Betreft: Steunbetuiging regionale woondeals

Geachte 5.1.2.e

Sinds medio 2022 zijn wij als samenwerkende woningcorporaties in provincie Groningen (G13) met u in gesprek over de volkshuisvestelijke opgave in de provincie Groningen. Op basis van een optelling van onze individuele prestatieafspraken per gemeente hebben wij bijgedragen aan definitieve woondeals van de regio's Oost-Groningen, Eemsdelta en RGA, welke op 15 februari ondertekend zullen worden door de het Rijk Provincie en gemeenten.

Met deze brief bevestigen wij u de steun van de twaalf in de provincie Groningen actieve woningcorporaties voor de voorliggende Regionale Woondeals (95%-versies), ontvangen op 2 en 3 februari 2023. In onze brieven van 23 september en 15 november 2022 jl. met respectievelijk de onderwerpen: Biedingen Groninger Woningcorporaties en Steunbetuiging regionale woondeals hebben wij u onder meer toegelicht waarom wij de Regionale Woondeals wel ondersteunen, maar niet medeondertekenen.

Belangrijkste reden voor ons om te kiezen voor een steunbetuiging is de toch nog onduidelijke verhouding tussen het wettelijke gereguleerde systeem van lokale prestatieafspraken tussen corporatie, gemeenten en huurdersorganisaties enerzijds en de Regionale Woondeals anderzijds. Een tweede reden is dat huurdersorganisaties voor ons een belangrijke partij zijn bij het bepalen van onze volkshuisvestelijke opgave en zij geen partij zijn bij de woondeals. Totdat er een wettelijk kader voor de Regionale Woondeals ligt, is de Woningwet voor ons leidend. Wij zien de Regionale Woondeal vooral als een middel voor provincie, gemeenten en het Rijk om hun wederkerige afspraken vast te leggen.

## Onze steun en benodigde randvoorwaarden

We herkennen dat de Regionale Woondeals zijn opgebouwd uit de eerder gemaakte prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Daar waar wij afwijkingen constateren, herkennen we de richting, en vertrouwen wij erop dat de relatief kleine verschillen worden opgepakt door andere partijen dan de woningcorporaties.

De Regionale Woondeals bieden een goede kans om te werken aan gezamenlijke randvoorwaarden om deze succesvol uit te voeren en onze gezamenlijke opgave te realiseren. We hechten eraan te benadrukken dat de realisatie van de opgave complex is. Wij vertrouwen erop dat de minister voor VRO, de provincie en de gemeenten inzet leveren in de realisatie, waarbij wij, zoals in onze eerdere brieven ook benoemd, specifiek aandacht vragen voor onderstaande randvoorwaarden:

- Het tijdig beschikbaar stellen van voldoende locaties voor sociale huur en flexwoningen;
- Duidelijkheid aan de voorkant bij locatie- en gebiedsontwikkeling;
- Het vereenvoudigen en voorkomen van belemmeringen van vergunningsprocedures;
- De beleidstapeling in relatie tot versnelling van de bouwopgave in algemene zin;
- Specifieke onderwerpen als precario en parkeernormen op eigen terrein, waarbij de afschaffing bij nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten de versnelling helpt;

- Het verduurzamen van (bijna) erfgoed;
- De inbedding van de voorzieningenwijzer binnen het armoedebeleid;
- De regierol van de gemeente op wonen voor kwetsbare doelgroepen in brede zin, goede begeleiding bij zelfstandig wonen, maar ook de relatie naar armoedebeleid;
- De regierol van de gemeente bij het begeleiden van statushouders, vluchtelingen en de uitstroom van BW/MO;
- De mogelijkheden om gezamenlijk voorlichting te geven over schimmelproblematiek, ter voorkoming van gezondheidsproblemen.

Bovenstaande punten zijn wat ons betreft niet uitputtend. Uitgangspunt voor ons als gezamenlijke woningcorporaties is de wederkerigheid in de gezamenlijke afspraken. Door voorkomende vraagstukken integraal en samen op te pakken, zonder ons doel uit het oog te verliezen, zijn wij ervan overtuigd dat we meer gaan bereiken.

### Vervolg

Wij zijn blij dat de volkshuisvesting met deze woondeals een prominente plek heeft gekregen op ieders agenda. We zijn ook blij dat we goed zijn betrokken door de provincie en vertrouwen op de totstandkoming van een passende overlegstructuur. De corporaties zullen zich blijvend inzetten voor een goede, integrale samenwerking tussen partijen en samen met u werken aan het realiseren van de grote opgave die voor ons ligt.

Met vriendelijke groet.

Namens de Groninger Woningcorporaties G1 3: Acantus, Patrimonium, De Huismeesters, Lefier, Nijestee, Goud Wonen, Wold & Waard, Woonborg, Marenland, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woonzorg Nederland



5.1.2.e

Voorzitter G13







# REGIONALE WOONDEAL 2022-2030

## REGIO OOST-GRONINGEN







Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties



## **Regionale woondeal 2022-2030**

### **regio Oost-Groningen**

#### **Partijen**

Provincie: Groningen

Gemeenten: Oldambt, Pekela, Stadskanaal, Veendam en Westerwolde

Rijk: Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



## Inhoud

1. Regionale context .....	6
De ambitie: mooi wonen.....	6
De huidige woningmarkt .....	6
Versterkingsopgave .....	6
2. Woningbouwopgave: van nationale, via provinciale, naar lokale opgave .....	7
3. Sleutelprojecten .....	8
4. Kritische succesfactoren en ondersteuning .....	10
5. Herstructurering .....	13
6. Plancapaciteit en tijdige vergunningverlening .....	13
7. Betaalbaarheid en balans .....	14
8. Te maken aanvullende afspraken .....	15
9. Samenwerking en sturing: governance .....	16
A. Monitoring en intensivering overleg .....	17
B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen .....	18
Ondertekening .....	19
<b>Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave .....</b>	<b>20</b>
<b>Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente in de regio Oost-Groningen .....</b>	<b>22</b>
<b>Bijlage 3: Sleutelprojecten en kritische succesfactoren .....</b>	<b>24</b>
<b>Bijlage 4: steunverklaring corporaties .....</b>	<b>33</b>

De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen (hierna: college van GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken in deze regionale woondeal via regionale versnellingstafels.

Ook met de corporaties loopt al enkele maanden een goede samenwerking, waarbij we elkaar ondersteunen op het gebied van informatie-uitwisseling. Vanuit deze samenwerking hebben de corporaties bij monde van de G13 (samenwerkingsverband van de 13 Groninger corporaties) op 6 februari 2023 een steunbetuiging voor de 'regionale woondeals' afgegeven (zie bijlage 4).

Binnen de provincie Groningen zijn we al langere tijd in gesprek met (vertegenwoordigers van) marktpartijen. Bij het maken van de provinciale afspraken, maar ook bij de verdere uitwerking van de regionale woondeals blijven we in contact met de marktpartijen, via regionale versnellingstafels, en kijken we naar hoe we verdere samenwerking vorm kunnen geven.



## 1. Regionale context

Oost-Groningen is prachtig en divers. De veenkoloniën in het westen, de bosrijke zandgronden in het zuidoosten en de weidsheid van de graanrepubliek in het noorden. Unieke en robuuste landschappen met een diversiteit aan dorpen, gehuchten en kleine steden. De inwoners wonen er vaak al generaties lang. Zij voelen zich sterk met 'hun grond' verbonden en zijn loyaal aan hun gemeenschap. Daarbij zijn Oost-Groningers erg zelfstandig, actief en betrokken bij alles wat er in hun streek gebeurt.

### De ambitie: mooi wonen

In de regionale agenda Oost-Groningen (oktober 2021) wordt duidelijk benoemd wat de ambities zijn m.b.t. wonen in de regio: in 2035 heeft Oost-Groningen een kwalitatieve, betaalbare en toekomstbestendige woningvoorraad die is afgestemd op de veranderende bevolkingssamenstelling. We zorgen voor een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving en aantrekkelijke stads- en dorpscentra. Ieder die in Oost-Groningen wil (blijven) wonen, vindt een passende en betaalbare woning in een plezierige leefomgeving. Het voorzieningenniveau voldoet aan de behoefte van de inwoners en bezoekers, waarbij er verschil mag zijn tussen de diverse kernen, dorpen en kleine steden. Het gevarieerde landschap is een belangrijke drager van de woonomgeving en versterkt het woongenot.

De volkshuisvestelijke opgave in Oost-Groningen is naast een kwantitatieve opgave vooral kwalitatief van aard. De bevolkingssamenstelling verandert en woonwensen veranderen. De huidige woningvoorraad is daar nog niet goed op voorbereid. In het regionaal ambitiekader (2022-2025) is afgesproken dat de kwaliteit en de diversiteit van het aanbod omhoog moeten.

Doelen zijn:

- verbetering (verduurzaming en variatie) en vergroting van het woningaanbod voor opvang van vraag uit de regio en verlichting van de druk op de stad
- duurzaam winkelbestand, herbestemming van retail naar wonen
- een sterk voorzieningenniveau
- een hogere waardering van inwoners voor hun woon- en leefomgeving

### De huidige woningmarkt

Oost-Groningen kent een relatief betaalbare woningvoorraad. Zo is het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde lager dan € 170.000 (43%) meer dan vier keer zo hoog als landelijk (10%). Slechts 12% van de koopwoningen had begin 2020 een WOZ-waarde hoger dan € 300.000. Landelijk gezien is dit 44%. In de huursector zien we relatief veel woningen met een lage huurprijs. Met name het aandeel huurwoningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens is hoog (57%).

Over de hele linie ligt er een grote verduurzamingsopgave. Met de stijgende energieprijzen verdient deze transformatieopgave grote aandacht. In de regio Oost-Groningen heeft ongeveer 47% van de huizen een energielabel D of lager. Het aandeel woningen met energielabel G ligt op 21% (Stec, woningmarktonderzoek Oost-Groningen, maart 2022). Landelijk lag het percentage energielabel G-woningen per 1 januari 2020 op 4,1%, label D of lager lag op 32,6%. Dit versterkt het gegeven dat de woonquote, het deel van het inkomen dat inwoners aan hun woning en vaste lasten kwijt zijn, op dit moment in Oost-Groningen de hoogste van Nederland is.

### Versterkingsopgave

Als gevolg van gaswinning uit het Groningenveld zijn er woningen en andere gebouwen die niet voldoen aan de veiligheidsnorm zoals is vastgesteld in de Mijnbouwwet. Deze woningen zijn opgenomen in de versterkingsopgave van de NCG. De voortgang van de versterkingsopgave heeft grote invloed op de nieuwbouwopgave in delen van de provincie Groningen. De versterkingsopgave komt boven op de reguliere voorbereidingsopgave. Als gevolg van gaswinning uit het Groningenveld zijn er woningen en andere gebouwen die niet voldoen aan de veiligheidsnorm zoals vastgesteld in de Mijnbouwwet. De daadwerkelijke versterkingsmaatregelen in het werkgebied van Oost-Groningen zijn beperkt. Alleen Gemeente Oldambt valt deels binnen het effectgebied met aardbevingen t.g.v. aardgaswinning.



Het bovengenoemde is een lopend proces, het exacte aantal te versterken woningen en het aantal nieuwbouw-sloop woningen is op dit moment nog niet te noemen.

Ondanks dat het daadwerkelijke versterkingsopgave in Oost-Groningen beperkt is heeft het wel indirecte effecten. In de provincie worden veel woningen vervangen door nieuwbouw of bestaande woningen versterkt. Hiervoor zijn veel (tijdelijke) wisselwoningen nodig op tijdelijke locaties.

Dat vraagt extra van de toch al beperkte beschikbare bouwcapaciteit. Het levert bovendien een bovenmatige druk op de ambtelijke capaciteit.

## 2. Woningbouwopgave: van nationale, via provinciale, naar lokale opgave

- 2.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.
- 2.2 Op 13 oktober 2022 zijn met het Rijk afspraken gemaakt over het Groningse aandeel in de nationale opgaven, met het provinciaal bod van 5 oktober 2022 als basis. Deze afspraken zijn op 13 oktober 2022 ondertekend. In onze provincie gaat het daarbij om de realisatie van in totaal (na een kleine correctie) 28.379 woningen in de periode tot en met 2030. Van deze woningen is provinciebreed minimaal 68% betaalbaar en betreft minimaal 42% sociale huurwoningen. De cijfers voor de provincie Groningen als geheel zijn te vinden in bijlage 1. De aantallen zijn een momentopname en zullen als dat inhoudelijk nodig is op basis van actuele cijfers en nieuwe inzichten herijkt worden.
- 2.3 In deze regionale woondeal worden de provinciale afspraken tussen Rijk en provincie doorvertaald naar de gemeentelijke opgave. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in de regio Oost-Groningen om de realisatie van in totaal 3.846 woningen in de periode tot en met 2030. Hiervan is minimaal 66% betaalbaar en betreft minimaal 30% sociale huurwoningen. In bijlage 2 zijn uitsplitsingen per jaar en per gemeente te vinden.

TABEL 1: REGIONALE AANDEEL VAN OOST-GRONINGEN IN DE PROVINCIALE WONINGBOUWOPGAVE

	BRUTO NIEUWBOUW-AMBITIE	SLOOP	NETTO UIT-BREIDING	NETTO PLAN-CAPACITEIT	HARDE PLAN-CAPACITEIT	BETAALBAARHEID			WONINGEN DOOR CORPORATIES
						GOEDKOPE HUUR	MIDDEN-HUUR	GOEDKOPE KOOP	
Oldambt	1.682	224	1.458	1.446	538	374	52	75	304
Pekela	329	77	252	150	121	171	0	39	154
Stadskanaal	433	136	297	807	390	162	69	364	162
Veendam	739	64	675	937	305	218	265	315	223
Westerwolde	663	222	441	370	172	248	20	162	248
<b>Totaal</b>	<b>3.846</b>	<b>723</b>	<b>3.123</b>	<b>3.710</b>	<b>1.526</b>	<b>1.173</b>	<b>406</b>	<b>955</b>	<b>1.091</b>

- 2.4 Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld, met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (in ieder geval tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners. Partijen richten een regionale versnellingsstafel in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke



woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk waterschappen, kennisinstellingen en bewonersorganisaties aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's.

- 2.5 De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist aanpassingsvermogen en realisme als de omstandigheden wijzigen. Woningbouw kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en de bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen. We willen er samen dan ook alles aan doen om de opgave te realiseren. We (de ondertekenende partijen) bespreken frequent de voortgang van de realisatie en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.

### 3. Sleutelprojecten

- 3.1 Sleutelprojecten zijn projecten die voor de regio noodzakelijk zijn om de afgesproken woningbouw-aantallen te behalen. In elk geval zijn grootschalige NOVEX-projecten en/of projecten waarmee Rijks-/-provinciale middelen zijn gemoeid hierin opgenomen. Ook zijn projecten waarvoor een extra bijdrage of ondersteuning noodzakelijk is om deze in de komende jaren gerealiseerd te krijgen als sleutelproject benoemd.

In de regio Oost-Groningen zijn drie thematische projecten en twee bouwlocaties aangewezen als sleutelprojecten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgave. De lijst is niet op volgorde van prioriteit opgesteld en is niet uitputtend, bij herijkingsmomenten kunnen nieuwe plannen worden opgevoerd. In tabel 2 volgt een kort overzicht van sleutelprojecten en bijlage 3 worden de sleutelprojecten verder beschreven

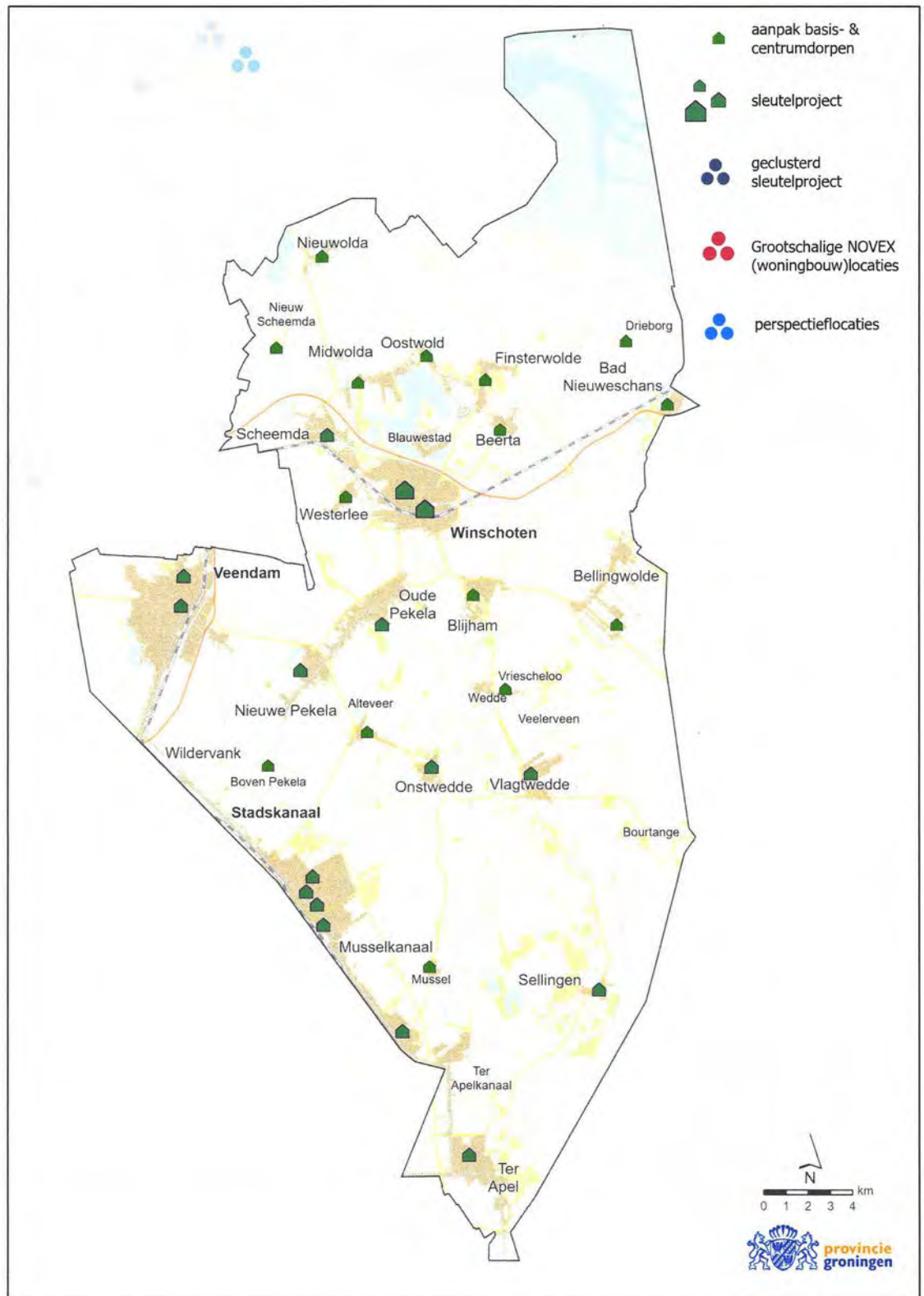
TABEL 2 SLEUTELPROJECTEN

NAAM PROJECT	GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	START BOUW
<b>Projecten/ herontwikkeling op wijk- en dorpsniveau ***</b>	Regiobreed	1.600	Gehele periode
1. Scheemda	Oldambt	125	2023
2. Centrumontwikkeling	Stadskanaal	230	
3. Europalaan eo	Stadskanaal	110	
4. Parkwijk	Stadskanaal	100	
5. Buitenwoeltracé	Veendam	350	2026
6. Locatie A	Veendam	123	2025
7. Grootschalige uitbr.	Veendam	400-600	2030
<b>Projecten/ herontwikkeling op kleine-/ middelgrote buurt en straatniveau ***</b>	Regiobreed	400	Gehele periode
1. Maarsveld	Stadskanaal	70	
2. Musselkanaal	Stadskanaal	75	
3. Uitbreidingslocaties	Stadskanaal	60	
4. Kleinschalige woningbouwprojecten	Westerwolde	120	
5. Groterschalige woningbouwprojecten	Westerwolde	290	
6. Wedderweg/Britanniawijk	Pekela	204	
7. Heeresmeer	Pekela	306	
<b>Basis- en centrumdorpen ***</b>	Regiobreed	Ca. 300	Gehele periode
Langestraat Noord/St. Lucaslocatie **	Oldambt	271	
Poort van Winschoten/Centrum-Zuid/ Winschoten Waterkwartier **	Oldambt	124	

De in deze lijst opgenomen sleutelprojecten representeren 83 procent van de woningbouwopgave in Oost-Groningen

- \* grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties
- \*\* grote locaties die een financiële bijdrage hebben ontvangen van Rijk en/of provincie
- \*\*\* regionaal significante locaties. (In het geval van oost Groningen bestaat deze categorie uit grote, middelgrote en kleine projecten, zoals specifiek aangeduid in de bijlagen per gemeente)

De sleutellocaties (en mogelijk meer locaties) worden hieronder ook op kaart opgenomen.



Kaart 1 - Sleutellocaties in de regio Oost-Groningen



- 3.2 Voor het realiseren van bovenstaande sleutelprojecten is het van belang dat er aandacht wordt besteed aan het wegnemen van knelpunten om te kunnen voldoen aan de kritische succesfactoren. Deze zijn in het volgende hoofdstuk en in bijlage 3 verder uitgewerkt. We blijven via regionaal, provinciaal en nationaal overleg met elkaar het gesprek voeren om gesignaleerde kritische succesfactoren die aan de basis staan van de woningbouwopgave aan te pakken.

## 4. Kritische succesfactoren en ondersteuning

- 4.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van direct en indirect betrokken partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente en de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen, bouw personeel en energie-infrastructuur. Kritische succesfactoren zijn factoren die een negatieve invloed hebben op realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn. Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Dit is voor Rijk, provincies en gemeenten een gezamenlijke opgave. Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governance structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.
- 4.2 In tabel 3 wordt per sleutelproject aangegeven op welke wijze kritische succesfactoren een rol spelen in de regionale woningbouwopgave. In bijlage 3 worden de specifieke succesfactoren in meer detail uitgewerkt en toegelicht.
- 4.3 Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in regionale overleggen, om de voortgang te monitoren en nieuwe ontwikkelingen tijdig te signaleren.
- 4.4 Kritische succesfactoren  
In dit hoofdstuk worden de kritische succesfactoren benoemd die in deze regio van groot belang zijn.

### 4.4.1 Onrendabele top

Bij gebiedsontwikkeling voor woningbouw in de provincie Groningen is net als elders in Nederland in veel gevallen sprake van zowel een publieke als private onrendabele top (PORT). De provincie heeft een eerste analyse uitgevoerd welke laat zien dat deze fors hoger uitkomt dan de landelijke benchmark (Rebel). Verklarende factoren zijn een veel lager opbrengend vermogen per woning, een veel lagere netto dan bruto woningbouwproductie, en een veel lagere plandichtheid. Deze kenmerken zorgen er ook voor dat het lastiger is de onrendabele toppen op te lossen: met een lagere netto productie en een lage plandichtheid is er minder ruimte en mogelijkheid de verdienpotentie te verhogen of de investeringen omlaag te brengen. Binnen de bestaande regelingen komen de kleinere projecten vaak niet in aanmerking voor een rijksbijdrage.

Partijen verwachten dat deze onrendabele top de komende tijd verder toeneemt: sinds de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne zijn de bouwkosten flink gestegen en ontstaat er een steeds groter wordend tekort aan personeel. Het wordt duurder om woningen te bouwen terwijl de betaalbaarheid afneemt door hogere rentelasten. Voor marktpartijen nemen hiermee de financiële risico's rondom nieuwbouw toe. Gemeenten in onze provincie ontvangen steeds vaker signalen dat bouwprojecten worden uitgesteld. Ontwikkelaars kijken uit naar regio's waar de financiële risico's minder groot zijn. Kleine (particuliere) investeerders stellen hun plannen uit. Dit is een zeer ongewenste ontwikkeling, omdat de vernieuwing in grote delen van de provincie al te lang is achtergebleven.<sup>1)</sup> Vanwege de achterblijvende vernieuwing is een relatief groot deel van de woningvoorraad in de provincie Groningen verouderd en is het aandeel woningen met lage energie labels onevenredig groot. De hoge (P)ORT is een groot risico voor het realiseren van de noodzakelijke vernieuwing en de nieuwbouwopgave.

Ook voor corporaties in de regio is er sprake van een onrendabele top. Vanwege het wegvallen van de verhuurderheffing is extra investeringsruimte ontstaan, maar vanwege de hiervoor beschreven marktontwikkelingen is een groot deel van deze ruimte tenietgedaan. Ook mogen corporaties geen huurverhoging doorvoeren voor energiebesparende maatregelen, waardoor er nog minder financiële speelruimte voor corporaties overblijft.

Partijen onderkennen dat veel projecten te maken hebben met een publiek onrendabele top. De forse investeringen die nodig zijn voor woningbouw kunnen de gemeenten niet altijd zelf opbrengen of verhalen op de ontwikkelaar. De provincie wil de onrendabele top verder onderzoeken en specificeren per regio en per gemeente. De resultaten worden aan de woondealtafel besproken. Partijen gaan met elkaar in gesprek over het wegnemen van de onrendabele top en hoe de verschillende



instrumenten, zoals bijvoorbeeld de woningbouwimpuls, hieraan kunnen bijdragen. Voor de regio is het belangrijk dat de WBI procedures zo eenvoudig en efficiënt mogelijk zijn. Het rijk betreft de provincie en regio bij de (door)ontwikkeling van de Woningbouwimpuls en mogelijke aanpassingen. Zo blijven we in gesprek over de werkwijze van de WBI en mogelijke verbeteringen ten aanzien van de effectiviteit en doelmatigheid van het instrument in zowel de aanvraag-, beoordeling- als beheerfase

#### 4.4.2 Herstructurering, bestaande woningvoorraad en woningtransitiefonds

Nieuwbouw in Oost-Groningen gaat bijna altijd gepaard met herstructurering, zoals ook in hoofdstuk 5 verder wordt uitgewerkt. Dit is een factor die woningbouw in de regio extra complex maakt. Op dit moment zien we in de regio de behoefte aan extra woningen toenemen. In Oost-Groningen leven relatief veel mensen met een lager inkomen in grotere woningen met lage energielabels en achterstallig onderhoud. Deze opgave neemt nog verder toe door de toenemende kosten in levensonderhoud. Daarnaast stijgt door demografische ontwikkelingen de vraag naar andere woonvormen. Hier gaan we in hoofdstuk 5 nader op in.

Voor de vernieuwing van de woningvoorraad is het van groot belang dat de productie van woningbouw op peil komt en blijft. Partijen verwachten dat extra investeringen in de herstructureringsopgave noodzakelijk zijn.<sup>2)</sup> De regio stelt voor om het woningtransitiefonds hier als instrument voor te gebruiken en de partijen gaan hierover met elkaar in gesprek. Vanuit het Rijk is het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar voor de herstructureringsopgave.

#### 4.4.3 Openbare ruimte en infrastructuur

Naast herstructurering is ook de publieke ruimte en mobiliteit een aandachtspunt bij de kosten die gepaard gaan met nieuwbouw in Oost-Groningen. Herstructurering zorgt er niet alleen voor dat woningen aangepast moeten worden, ook investeringen in de publieke ruimte en bereikbaarheid zijn van cruciaal belang om steden, buurten en dorpen leefbaar te houden. De woningbouwopgave zoals vermeld in deze woondeal vraagt om het in stand houden of versterken van de leefbaarheid en het vestigingsklimaat. Hiervoor vraagt de regio met name aandacht voor bereikbaarheid doormiddel van het in stand en verbeteren van bestaande infrastructuur en OV-verbindingen.

De regio ziet de mogelijkheid om op de langere termijn (na 2030) in een groter aandeel van de woningbouwopgave van Nederland (dan in deze woondeal opgenomen) te voorzien wanneer er wordt geïnvesteerd in de bereikbaarheid van de provincie Groningen met het Deltaplan, waarvan voor Oost-Groningen met name de Nedersaksenlijn van belang is. De Nedersaksenlijn, een spoorlijn tussen Groningen, Hoogezand, Veendam, Stadskanaal, Emmen en Enschede zou een groot deel van deze grensregio per openbaar vervoer kunnen ontsluiten. Dit is van groot belang voor het stimuleren van duurzame mobiliteit en zou het woon- en werkklimaat in de regio aanzienlijk verbeteren. Ook de Wunderline, een verbeterde treinverbinding tussen de gemeente Groningen, het bestaande spoor in Oost-Groningen en met het treinnetwerk in Duitsland, schept kansen voor Oost-Groningen.

De regio vraagt via o.a. het MIRT-traject aandacht van het Rijk voor het in stand houden en verbeteren van bestaande infrastructuur en voor het deltaplan Noord-Nederland waarvan de Nedersaksenlijn, de Wunderline en Lelylijn deel uitmaken.

#### 4.4.4 Ambtelijke capaciteit

Door alle partijen en in alle onderzoeken wordt herkend dat de beschikbare personele capaciteit een belangrijke reden voor vertraging is in de woningbouwproductie. Het gaat daarbij niet alleen om een kwantitatief probleem (aantal mensen), maar ook om gebrek aan specifieke vakkennis. Dit speelt zowel binnen ambtelijke organisaties als in de bouwsector. Zeker de kleinere gemeenten zijn uit noodzaak meer gericht op inzet van generalisten in plaats van vakexperts. In de bouwsector vraagt de versterkingsopgave veel van de beschikbare capaciteit binnen de provincie, waardoor er minder capaciteit beschikbaar is voor de bredere woningbouwopgave.

#### 4.4.5 Particulier eigendom/ grondposities

In Oost-Groningen is het grondbezit van gemeenten relatief beperkt. Daarnaast is een deel van de bouwrijpe grond in handen van particuliere eigenaren. Deze eigenaren kunnen de financiële risico's die gepaard gaan met ontwikkeling van deze grond vaak niet dragen, waardoor bouwontwikkeling wordt uitgesteld of helemaal niet van de grond komt. Gemeenten in Oost-Groningen hebben veelal niet voldoende financiële slagkracht om een actief grondbeleid te voeren. Daarnaast ontbreekt soms adequate ondersteuning om tot gebiedsontwikkeling binnen een gemeente te komen.

Gemeenten hebben met het huidige instrumentarium diverse mogelijkheden om te sturen op grond en streven ernaar dit instrumentarium optimaal in te zetten. In het voorjaar 2022 is de handrei-

2) Omgevingsagenda en WETLANO rapport, KAW, 2021.



king "Vertraging voorkomen met grondbeleid" uitgekomen. Deze handreiking geeft een overzicht van praktische instrumenten die gemeenten kunnen inzetten om vertraging na vaststellen van het bestemmingsplan te voorkomen. Gemeenten passen deze handreiking voortvarend toe. Provincie, regio en Rijk ondersteunen gemeenten bij het inzetten van het instrumentarium, bijvoorbeeld door het organiseren van kennis- of inspiratiebijeenkomsten, het ontwikkelen van een instrumentenkoffer of inzet van het expertteam woningbouw.

#### 4.5 Generieke ondersteuning

De ondersteuning die vanuit het Rijk en provincie op dit moment voor de regio Oost-Groningen beschikbaar is bestaat uit:

- Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit geld kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeal. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.
- Vanuit de ontwikkelingen die spelen in de woningmarkt heeft de provincie met input van woningmarktexperts, gemeenten, ontwikkelaars en woningbouwcorporaties begin 2022 de provinciale uitvoeringsagenda wonen vastgesteld. In deze agenda zijn 18 actielijnen opgenomen. Deze dragen bij aan het aanpakken van succesfactoren die de realisatie van de woningbouwopgave beïnvloeden.
- In de provincie Groningen is een woningtransitiefonds en rotte kiezen aanpak gelanceerd om de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad te verbeteren door middel van het opknappen van de bestaande voorraad en de onttrekking van kwetsbaar bezit binnen de bestaande voorraad. Deze regeling is opengesteld tot en met 2023. Hiervoor is in totaal een budget van twee miljoen euro beschikbaar gesteld.
- In samenwerking met de gemeenten stelt de provincie een flexpoolregeling op, waaruit gemeenten en waterschappen een aanvraag kunnen doen om de voorfase van de woningbouw te versnellen. De middelen komen deels van het Rijk (SPUK) en deels van de provincie. Het totale bedrag hiervoor wordt in februari 2023 bekend.
- Het Expertteam Woningbouw van RVO heeft een loketfunctie waar gemeenten, provincies en woningcorporaties terecht kunnen met vragen over ondersteuning. Dit Expertteam beschikt over experts die medeoverheden en woningcorporaties kunnen bijstaan met onafhankelijk advies en praktische ondersteuning. Deze expert kunnen in een periode van 6 tot maximaal 12 maanden meerdere malen kortstondig worden ingezet om een concreet woningbouwproject te versnellen.

TABEL 3: SLEUTELPROJECTEN EN KRITISCHE SUCCESFACTOREN

PROJECTKENMERKEN					KRITISCHE SUCCESFACTOREN							HERSTRUCTURE-
CATEGORIE	NAAM PROJECT	GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	START BOUW	BEREIKBAARHEID/ INFRA	ONRENDABELE TOP	(PLAN)CAPACITEIT EN KENNIS	STIKSTOPRUIMTE	GRONDPOSITIES/ PARTICULIER EI-GENDOM	AANDEEL SOCIALE HUUR/ PROGRAMMERING	MILIEU-ZONERING	
1. Projecten/ herontwikkeling op wijk- en dorpsniveau		Regiobreed	Ca. 1600	2023	✓	✓	✓		✓			✓
2. Projecten/ herontwikkeling op kleine-/ middelgrote buurt en straatniveau		Regiobreed	Ca. 400	2023	✓	✓	✓		✓			✓
3. Basis- en centrum-dorpen		Regiobreed	Ca. 300	2023		✓	✓		✓			✓
4. MIRT-Infra locaties	Langestraat Noord/ St. Lucaslocatie	Oldambt	271		✓	✓	✓					✓
	Poort van Winschoten/ Centrum-Zuid/ Winschoten Waterkwartier	Oldambt	124		✓	✓	✓		✓			✓



## 5. Herstructurering

- 5.1 In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie<sup>3)</sup>.
- 5.2 Het regionale aandeel van deze opgave, gebaseerd op een eerdere aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds (2022), betreft minimaal 920 te herstructureren woningen tot 2030.
- 5.3 De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken aan de Woondeal tafel.
- 5.4 De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijke gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds. In Oost-Groningen is deze opgave extra urgent. De regio Oost-Groningen is bij de openstelling van de regeling dan ook aangemerkt als prioritair gebied. Een eerdere aanvraag uit Oost-Groningen werd niet gehonoreerd. Dit verandert de opgave die in de Oost-Groningse voorraad niet. De afgelopen decennia is er te weinig gebouwd, vervangen en noodzakelijk onderhoud aan woningen geweest. Noodzakelijkerwijs is de herstructurering van de bestaande woningvoorraad daarom een belangrijk thema in Oost-Groningen.

Nieuwbouw in Oost-Groningen gaat dan ook bijna altijd gepaard met herstructurering. Veel verstedelijkte gebieden in de regio zetten zich in voor verdichting, terwijl in de steden en dorpen met regelmaat wordt gezocht naar een nieuwe balans in ruimtelijke vraagstukken en een kwalitatief goede woningvoorraad. In de regio Oost-Groningen kan daarom ook voor verdunning gekozen worden. Het toevoegen van kwaliteit aan de bestaande woningvoorraad staat altijd voorop, binnen alle betaalbaarheidscategorieën. Dit maakt de woningbouwopgave in Oost-Groningen complex. Nieuwbouw in Oost-Groningen richt zich dan ook op het creëren van een balans in de woningvoorraad, die aansluit bij de huidige en toekomstige woonvraag. Hiervoor is het noodzakelijk een deel van de kwetsbare voorraad aan de woningmarkt te onttrekken en te laten vervangen, naast het creëren van een netto toevoeging aan de woningvoorraad om het woningtekort te bestrijden. Het Volkshuisvestingsfonds kan een belangrijke financiële bijdrage leveren om deze herstructureringsopgave binnen de Oost-Groningse particuliere woningvoorraad te realiseren.

## 6. Plancapaciteit en tijdige vergunningverlening

De colleges van B&W zetten zich ervoor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. De afgelopen jaren is vanwege de demografische ontwikkelingen in Oost-Groningen veelal ingezet op het terugbrengen van de plancapaciteit. Inmiddels zijn de gemeenten in de regio Oost-Groningen weer hard aan de slag met het oplossen van de plancapaciteit en spannen zich in om 'zachte' woningbouwplannen om te zetten in 'harde' plancapaciteit.

3) Definities:

**Vervangende nieuwbouw:** het uit de voorraad halen van incurante woningen en vervangen door toekomstbestendige nieuwe woningen in hetzelfde plangebied.

**Grootschalige renovatie:** het verbeteren van de woonkwaliteit van het gebouw door het toekomstbestendig maken van bestaande particuliere woningvoorraad. Het gaat uitdrukkelijk om ingrijpende fysieke ingrepen die doeltreffend de courantheid van de woning verbeteren. Denk aan: het splitsen, samenvoegen, optoppen of uitbouwen van woningen, aanpakken gespikkeld bezit en/of achterstallig onderhoud. Verduurzaming van de woning kan hier deel van uitmaken, maar slechts als nevendoeel.

**Sloop:** betreft sloop zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen. Doel hier is om te komen tot betere marktspanning en voorkomen van leegstand. Hiervan is in principe zelden sprake, maar kan aan de orde zijn in regio's waar bevolkingskrimp plaatsvindt.

HERSTRUCTURE- RINGSOPGAVE	NATUUR	ANDERE KNELPUNTEN
✓	✓	✓
✓		✓
✓		✓
✓		✓
✓		✓



## 7. Betaalbaarheid en balans

7.1 Er is grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die behoefte streven we er gezamenlijk naar dat tenminste tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar is: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen:

- sociale huurwoningen: alle woningen met een maximale huurprijs tot de liberalisatiegrens (Peildatum 2022: 763,47).
- middenhuur: woningen vanaf de sociale huurgrens tot maximaal € 1.000 per maand
- betaalbare koopwoningen, met een prijs onder de € 355.000

De regio zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van in totaal 2534 woningen in het betaalbare segment. Hiervan wordt 67% van de woningbouwopgave in regio Oost-Groningen gerealiseerd in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop).

7.2 Het streven naar 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente, is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde wet 'Versterking regie volkshuisvesting' zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor Rijk, provincies en gemeenten. De provincie Groningen gaat onderzoek doen naar de huidige woningbehoefte in de regio, zodat we kunnen zien of dit aandeel van 30% passend is in onze provincie.<sup>4)</sup> De colleges van B&W spannen zich in voor het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. De colleges van B&W doen dit onder meer door zich in te zetten voor voldoende plancapaciteit voor de bouw van sociale huurwoningen.

7.3 In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouw-programmering wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad. Dit betekent dat de gemeenten met minder sociale huur in de bestaande woningvoorraad dan lokaal nodig blijkt te zijn, zich inspannen bij te dragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad.

De gemeenten in Oost-Groningen zijn in samenwerking met de overige Groninger gemeenten vertegenwoordigd in VGG-verband (Vereniging Groninger Gemeenten) één van de deelnemers in een koploper traject om vorm en inhoud te geven aan het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' en het realiseren van een, regionaal afgestemde woonzorgvisie op gemeentelijk niveau.

7.4 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'Betaalbaar wonen' is daarom opgenomen dat 40% van de nieuwbouw plaats dient te vinden binnen deze segmenten. De regio zet zich in voor de realisatie van 406 middenhuurwoningen en 955 betaalbare koopwoningen. Dit is 35% van de totale opgave in de regio.

7.5 In de Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. De corporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van 1.093 corporatiewoningen in regio Oost-Groningen. Hiervan zijn in lijn met de nationale prestatieafspraken 1.093 woningen sociale huur en 0 woningen middenhuur. Deze getallen zijn conform de lokale prestatieafspraken die corporaties met gemeenten gemaakt hebben. (In de praktijk worden er in Oost-Groningen wel middenhuurwoningen bijgebouwd).

7.6 Gemeenten spannen zich in, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.

4) ) Zie hiervoor ook het hoofdstuk 'te maken aanvullende afspraken'



## 8. Te maken aanvullende afspraken

- 8.1 De minister voor VRO heeft de wens om met partijen aanvullend afspraken te maken over flexwoningen en transformatiewoningen, over bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten; de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken, studentenhuysvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woonzorgvisies. Partijen spannen zich in voor 1 juli 2023 wat betreft woonzorgplekken en voor december 2023 voor de overige thema's afspraken te maken. Een eerste landelijke analyse door het Rijk laat zien dat er voor Oost-GroningenOost-Groningen tot en met 2030, 270 verpleeghuisplekken, 600 geclusterde woningen en 1.500 nultredenwoningen als onderdeel van de totale nieuwbouwoopgave in Oost-GroningenOost-Groningen benodigd zijn. De regio spant zich in om de regionale doorvertaling van opgave zorgwoningen voor 1 juli 2023 gereed te hebben op gemeenteniveau, die een uitbreiding vormen van deze regionale woondeal
- 8.2 Elke gemeente spant zich in een eerlijk aandeel van de woningbouwoopgave in de regio te realiseren. Gemeenten onderschrijven de ambitie om voldoende betaalbare woningen (tweederde betaalbaar) te realiseren en spannen zich, indien van toepassing, in hierop de programmering aan te passen. Uiterlijk begin vierde kwartaal 2023 is het streven naar tweederde betaalbaarheid in de nieuwbouw per gemeente geconcretiseerd.
- De betaalbaarheidsgrens die landelijk wordt gehanteerd is niet passend voor onze regio. Om te kijken of de huidige verdeling betaalbare huur- en koopwoningen passend zijn bij de behoeften binnen de provincie en de regio Oost-Groningen, wil de provincie samen met de Groninger gemeenten de vraag naar betaalbare woningen in kaart brengen. Tekenend voor Oost-Groningen is bijvoorbeeld dat mensen die in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning, door de relatief bescheiden woningwaarden in het verleden, een koopwoning hebben. Recentelijk is in Oost-Groningen een woningmarktonderzoek uitgevoerd waarin de behoefte naar sociale huur onderzocht is. De provincie en gemeenten willen op dit onderzoek voortborduren. De uitkomsten van dit onderzoek worden bij een herijkingsmoment van de regionale woondeal meegenomen. Op deze manier brengen partijen beter de woningbehoefte in kaart en bieden we ruimte voor regionaal maatwerk in de woningbouwprogrammering.
- 8.3 In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' stellen alle gemeenten in 2023 lokaal een regionaal afgestemde integrale woonzorgvisie op. Hierin wordt aandacht besteed aan zowel de woon-, zorg-, als ondersteuningsbehoefte van aandachtsgroepen. Op regionaal niveau vindt hierover afstemming plaats, waarbij de provincie een coördinerende rol vervult in het afstemmingsproces. Na het opstellen van de woonzorgvisies vinden bij de eerstvolgende herijking van de regionale woondeal (zie paragraaf 9.6) aanpassingen plaats naar aanleiding van deze woonzorgvisies.
- 8.4 In de regio Oost-Groningen wordt verkend of het noodzakelijk is om op regionale schaal afspraken te maken over flexibele of tijdelijke woningen. Hetzelfde geldt voor inzet op innovatie, standaardisatie en industrialisatie om de bouwproductie te versnellen. Een voorbeeld hiervan is het innovatief en project overstijgend inkopen van woningen via bouwstromen. Een eerste landelijke analyse door het Rijk, laat zien dat er voor de provincie Groningen tot en met 2030 1.711 flexwoningen, als onderdeel van de totale nieuwbouwoopgave, benodigd zijn. Tussen Rijk, gemeente en provincie worden in 2023 afspraken gemaakt over de te realiseren flexwoningen.
- 8.5 Provincie Groningen zet zich in voor de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen. De gemeenten in Oost-Groningen schatten in dat dit beperkt van toepassing is, maar onderzoeken in hoeverre dit verder binnen de gemeente een toevoeging kan zijn. Tussen Rijk, gemeenten en provincie worden in 2023 afspraken gemaakt over de nodige transformatie in de regio.
- 8.6 Ondertekenende partijen van deze woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem medebepalend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuzes. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevendende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en bodem sturend'.
- 8.7 Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met andere grote ruimtelijke opgaven op het vlak van onder meer klimaat, landbouw, natuur en energie. Recent heeft de rijksoverheid aan de provincies gevraagd om de 'ruimtelijke puzzel' van de rijksopgaven en decentrale opgaven te leggen. Woningbouw is een onderdeel van die ruimtelijke puzzel. In de zomer van 2023 dient de provincie hiervoor plannen in bij het Rijk, met oog voor de samenhang van alle ruimtelijke opgaven. Bij het bepalen van nieuwe locaties voor woningbouw gaat dit ruimtelijke aspect een grotere rol spelen in de afwegingen van provincie en gemeenten.



- 8.8 In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, met een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol in onze gemeenten. Voor een deel van deze parken geldt landelijk gezien echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park. Wat deze scenario's zijn is afhankelijk van veel factoren, zoals ruimtelijke ordening, veiligheid en lokale economie. Op dit moment zien wij geen mogelijkheden om vakantieparken om te zetten naar een andere bestemming en willen we juist de vakantieparken die we hebben binnen de provincie behouden voor recreatie. Deze lijn is ook opgenomen in onze provinciale verordening. De provincie en de regio brengen in 2023 in kaart hoeveel parken er zijn en hoeveel parken daarvan niet vitaal zijn. Op deze wijze kan gewerkt worden aan een vervolgaanpak voor de niet-vitale parken, waar transformatie naar Wonen onderdeel van kan zijn.
- 8.9 De partijen onderkennen het belang van kwaliteitsdimensies bij de woningbouwopgave. Het gaat dan o.a. om biobased-, circulair-, klimaatadaptief- en natuurinclusief bouwen. Deze kwaliteitsdimensies dienen mede voor het leveren van een bijdrage aan klimaatadaptatie en -mitigatie, maar ook aan leefbaarheid, gezondheid en regionale identiteit. Voor deze dimensies gelden nu al diverse kaders van Rijk, provincie en gemeenten. De verwachting is dat regelgeving over deze dimensies verder zal worden aangescherpt (zie o.a. De Kamerbrief van de minister van VRO d.d. 23 december 2023 met de Beleidsagenda normeren en stimuleren circulair bouwen). De partijen zullen de aangescherpte normen en kaders over de kwaliteitsdimensies als "Het Nieuwe Normaal" gaan hanteren. De partijen spreken af deze kwaliteitsdimensies verder uit te werken en te concretiseren in planvorming voor woonlocaties, inrichting van gebieden en voor uitvraag in de markt. De partijen spreken ook af hun instrumenten (kennisdeling, coördinatie, kaders, regelgeving, programma's en fondsen) optimaal in te zetten om de kwalitatieve dimensies van bouwen en wonen zo breed mogelijk toe te kunnen passen.

## 9. Samenwerking en sturing: governance

- 9.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. De colleges van B&W, het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over gezamenlijk overleg en over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.
- 9.2 Eén overheid: gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regio op de woningbouw en het realiseren van de opgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
- De **Colleges van B&W** zijn als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
  - Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen, om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van 'Water en bodem sturend'. De uitwerking daarvan vindt plaats in het programma Water en bodem sturend.



- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevatten de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het College van Gedeputeerde Staten van de provincie verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw-programmering. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Provincies bevorderen door actieve sturing een evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de Wet regie volkshuisvesting.
  - De **Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.
- 9.3 De colleges van B&W, het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

#### A. Monitoring en intensivering overleg

- 9.4 De voortgang ten aanzien van woondeal wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven teneinde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- 9.5 De gemeenten en de provincie spreken af tweemaal per jaar gezamenlijk de woningbouwproductie te monitoren aan de woondealtafel. Volgens de landelijke harmonisatieafspraken tussen IPO, VNG en BZK. De provincie faciliteert en bekostigt het monitoringssysteem. De gemeenten zetten hun data in het monitoringssysteem. De gemeente blijft bronhouder en eigenaar van de data. Daarnaast ontwikkelt het Rijk in samenwerking met IPO en VNG een landelijke monitor/dashboard. Hieraan kunnen de provinciale monitoringssystemen gekoppeld worden, zodat er een landelijk beeld kan ontstaan. Het Field Lab Wonen binnen de IDA kan hiervoor als experimentele setting dienen.
- 9.6 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van deze bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van gemeenten, van de woonregio en van de provincie.
- 9.7 Als dat inhoudelijk nodig is, worden deze afspraken jaarlijks herijkt. Daarbij wordt de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt door de provincie. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof en geluid aan bod kunnen komen.



**B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

- 9.8 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezaamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnelingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is: 'los het op, of schaal het op'. Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.
- 9.9 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw – zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren – hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnelingstafel.

## Ondertekening

Ondertekend te Groningen op 15 februari 2023.

De provincie Groningen, rechtsgeldig  
vertegenwoordigd door Tjeerd van Dekken,  
gedeputeerde wonen, handelend ter uitvoering  
van een besluit van het college van Gedeputeerde  
Staten d.d. 14 februari 2023,

Namens het college van burgemeester en  
Wethouders van Stadskanaal,  
Wethouder Ebert Hofstra,

5.1.2.e

De minister voor Volkshuivering en  
Ruimtelijke Ordening,  
Hugo de Jonge.

Namens het college van burgemeester en  
Wethouders van Veendam, 5.1.2.e  
Wethouder Henk Jan Smaal,

5.1.2.e

Namens het college van burgemeester en  
Wethouders van Oldambt,  
Wethouder Gert Engelkens.

Namens het college van burgemeester en  
Wethouders van Westerwolde,  
Wethouder Harm-Jan Kuper,

5.1.2.e

5.1.2.e

Namens het college van burgemeester en  
Wethouders van Pekela,  
Wethouder Ellen van Klaveren,

5.1.2.e



## Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave

De woningbouwopgave 2022 zoals vastgesteld in de 'Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 provincie Groningen' op 13 oktober 2022. Het gaat in totaal om 28.359 huizen, waarvan minimaal 68% betaalbaar en inclusief minimaal 42% sociale huurwoningen.

### PROVINCIE GRONINGEN - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES

JAARTAL	AMBITIE EN PLANCAPACITEIT					BETAALBAARHEID (BRUTO)							CORPORATIES (BRUTO)		
	BRUTO NIEUWBOUWAMBITE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENSEN TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDEL-DURE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENSEN (€355.000)	VERHOUDING BETAALBARE KOOP EN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	3.327	977	2.350	3.303	141%	2.685	81%	834	25%	97	3%	401	12%	803	0
2023	3.606	1.281	2.325	6.217	267%	2.829	46%	1.761	49%	914	25%	641	18%	1.730	157
2024	3.754	1.429	2.325	5.316	229%	1.695	32%	1.762	47%	502	13%	937	25%	1.780	157
2025	3.504	1.179	2.325	4.643	200%	1.188	26%	1.675	48%	274	8%	837	24%	1.661	157
2026	3.114	839	2.275	3.710	163%	618	17%	1.653	53%	288	9%	465	15%	1.648	157
2027	2.971	736	2.235	2.498	112%	446	18%	1.628	55%	355	12%	328	11%	1.624	157
2028	3.024	789	2.235	1.614	72%	318	20%	1.281	42%	71	2%	400	13%	1.277	160
2029	3.072	837	2.235	1.152	52%	274	24%	1.303	42%	71	2%	386	13%	1.299	160
2030	2.136	477	1.659	1.103	66%	260	24%	1.282	60%	69	3%	361	17%	1.278	160
<b>Totaal</b>	<b>28.509</b>	<b>8.545</b>	<b>19.964</b>	<b>29.555</b>	<b>148%</b>	<b>10.313</b>	<b>35%</b>	<b>13.176</b>	<b>46%</b>	<b>2.641</b>	<b>9%</b>	<b>4.756</b>	<b>17%</b>	<b>13.101</b>	<b>1.265</b>

Het college van GS heeft in haar bod aan de minister van 5 oktober 2022 aangegeven dat het voor realisatie van de opgave nodig is dat het Rijk tegemoet komt aan de volgende randvoorwaarden:

- Bij de aantallen woningbouw uit dit bod horen vanzelfsprekend ook investeringen in de weg- en vervoersinfrastructuur. Bereikbaarheid en ontsluiting zijn immers bepalend voor kwaliteit en aantrekkelijkheid van woonlocaties. Daarmee zijn deze investeringen een harde randvoorwaarde om de plannen waar te kunnen maken. Daarom is nodig dat Groningen een fair share krijgt van de hiervoor beschikbare Rijksmiddelen.
- Fair share betekent eerlijke voorwaarden in de woon- en infrastructuurregelingen (zoals de Woningbouwimpuls, het Volkshuisvestingsfonds, Flexpoolregelingen, Specifieke uitkering woondeals, de versnellingsafspraken infrastructuur). Iedere regio levert een gelijkwaardige bijdrage aan de woonopgave, hier horen vervolgens ook regelingen bij die door elke provincie en gemeente te benutten zijn.
- Naast het op korte termijn toevoegen van woningen (waardoor de woonvraag bediend wordt en hierdoor ook de huidige woningvoorraad wordt verbeterd) is er een directe link met het herstructureren en transformeren van de woningvoorraad op de langere termijn. Vanwege de verwachte afnemende woonvraag in het Ommeland op de lange termijn en de benodigde wijkvernieuwing in de stad Groningen is een substantiële bijdrage van partijen (waaronder het Rijk) in een Transitiefonds nodig. Hierdoor kan op termijn oude/niet passende voorraad uit de markt genomen worden. Wederkerige afspraken hierover willen we opnemen in de regionale woondeals.
- Het Rijk zorgt dat achterstand in het afhandelen van procedures bij de Raad van State wordt opgelost zodat grote nieuwbouwplannen, zoals project Suikerzijde in de gemeente Groningen, doorgang kunnen vinden.
- Borging van de ambtelijke capaciteit bij de regionale, provinciale en gemeentelijke organisaties voor de realisatie van deze woonplannen, zoals menskracht, expertise en organisatie.
- Voldoende, betaalbare en tijdig beschikbare locaties zijn van doorslaggevend belang voor het daadwerkelijk realiseren van de woningbouwopgave. Gemeenten moeten in staat gesteld worden voldoende en betaalbare locaties beschikbaar te stellen.

- Door de stapeling van de opgaven kennen woonplannen (incl. benodigde infrastructuur, klimaatbestendigheid, etc.) in veel van onze regio's een, naar verhouding grotere, onrendabele top. De stijgende bouwkosten vergroten dit. Een bijdrage vanuit het Rijk is nodig om de woonplannen toch te kunnen realiseren volgens de condities (gecontroleerde sociale huur, aandachtsgroepen etc.) van het Rijk.
- Op landelijk niveau zijn met corporaties afspraken gemaakt over hun bijdrage in de woningvoorraad ter compensatie voor het wegvallen van de verhuurderheffing. Ten aanzien van de nieuwbouw van sociale huurwoningen is er een grotere opgave in hun eigen ambities en in dit bod opgenomen ten opzichte van wat landelijk is doorgerekend. Naast deze nieuwbouw moeten corporaties ruimte blijven houden voor de nodige investeringen in de totale sociale woningvoorraad.

Daarbij is afgesproken dat de minister voor VRO de opgaven coördineert die samenhangen met woningbouw en zich maximaal inzet voor tegemoetkoming aan de randvoorwaarden.



## Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente in de regio Oost-Groningen

## GEMEENTE OLDAMBT - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES

AMBITIE EN PLANCAPACITEIT								BETAALBAARHEID (BRUTO)						CORPORATIES (BRUTO)	
JAARTAL	BRUTO NIEUWBOUW- AMBITIE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENSEN TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDEL- DURE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENS (€355.000)	VERHOUDING BETAAL- BARE KOOP EN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	162	0	162	165	102%	155	94%	8	5%	0	0%	1	1%	0	0
2023	190	28	162	166	102%	138	83%	46	24%	21	11%	3	2%	38	0
2024	190	28	162	241	149%	153	63%	46	24%	14	7%	40	21%	38	0
2025	190	28	162	407	251%	33	8%	46	24%	13	7%	12	6%	38	0
2026	190	28	162	236	146%	30	13%	46	24%	0	0%	15	8%	38	0
2027	190	28	162	70	43%	0	0%	46	24%	0	0%	0	0%	38	0
2028	190	28	162	94	58%	24	26%	46	24%	0	0%	0	0%	38	0
2029	190	28	162	82	51%	0	0%	46	24%	4	2%	4	2%	38	0
2030	190	28	162	45	28%	5	11%	46	24%	0	0%	0	0%	38	0
Totaal	1.682	224	1.458	1506	103%	538	36%	372	22%	52	3%	75	4%	304	0

## GEMEENTE PEKELA - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES

AMBITIE EN PLANCAPACITEIT								BETAALBAARHEID (BRUTO)						CORPORATIES (BRUTO)	
JAARTAL	BRUTO NIEUWBOUW- AMBITIE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENSEN TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDEL- DURE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENS (€355.000)	VERHOUDING BETAAL- BARE KOOP EN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	28	0	28	5	18%	4	80%	0	0%	0	0%	1	4%	0	0
2023	38	10	28	126	450%	91	72%	38	102%	0	0%	13	35%	19	0
2024	38	10	28	42	150%	26	62%	19	51%	0	0%	20	53%	19	0
2025	38	10	28	4	14%	0	0%	19	51%	0	0%	2	5%	19	0
2026	38	10	28	1	4%	0	0%	19	51%	0	0%	1	3%	19	0
2027	38	10	28	0	0%	0	%	19	51%	0	0%	0	0%	19	0
2028	38	10	28	1	4%	0	0%	19	51%	0	0%	1	3%	19	0
2029	38	10	28	1	4%	0	0%	19	51%	0	0%	1	3%	19	0
2030	38	10	28	0	0%	0	%	19	51%	0	0%	0	0%	19	0
Totaal	329	77	252	180	71%	121	67%	173	53%	0	0%	39	12%	154	0



GEMEENTE STADSKANAAL - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES

AMBITIE EN PLANCAPACITEIT							BETAALBAARHEID (BRUTO)					CORPORATIES (BRUTO)			
JAARTAL	BRUTO NIEUWBOUW-AMBITIE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENSEN TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDEL-DURE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENS (€355.000)	VERHOUDING BETAAL-BARE KOOP EN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	33	0	33	38	115%	38	100%	0	0%	0	0%	3	9%	0	0
2023	33	0	33	151	458%	46	30%	33	100%	20	61%	87	264%	33	0
2024	33	0	33	279	845%	179	64%	104	315%	18	55%	145	439%	104	0
2025	169	136	33	142	430%	8	6%	0	0%	31	18%	68	40%	0	0
2026	33	0	33	142	430%	75	53%	5	15%	0	0%	17	52%	5	0
2027	33	0	33	37	112%	0	0%	5	15%	0	0%	2	6%	5	0
2028	33	0	33	81	245%	44	54%	5	15%	0	0%	38	115%	5	0
2029	33	0	33	37	112%	0	0%	5	15%	0	0%	2	6%	5	0
2030	33	0	33	37	112%	0	0%	5	15%	0	0%	2	6%	5	0
Totaal	433	136	297	943	318%	390	41%	162	37%	69	16%	364	84%	162	0

GEMEENTE VEENDAM - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES

AMBITIE EN PLANCAPACITEIT							BETAALBAARHEID (BRUTO)					CORPORATIES (BRUTO)			
JAARTAL	BRUTO NIEUWBOUW-AMBITIE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENSEN TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDEL-DURE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENS (€355.000)	VERHOUDING BETAAL-BARE KOOP EN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	75	0	75	78	104%	78	100%	0	0%	6	8%	57	76%	0	0
2023	83	8	75	219	292%	116	53%	86	104%	101	122%	18	22%	78	0
2024	83	8	75	261	348%	43	16%	33	40%	82	99%	64	77%	57	0
2025	83	8	75	225	300%	44	20%	52	63%	20	24%	110	133%	42	0
2026	83	8	75	172	229%	0	0%	25	30%	56	67%	46	55%	24	0
2027	83	8	75	20	27%	0	0%	0	0%	0	0%	20	24%	0	0
2028	83	8	75	2	3%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0
2029	83	8	75	24	32%	24	100%	22	27%	0	0%	0	0%	22	0
2030	83	8	75	0	0%	0	%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0
Totaal	739	64	675	1001	148%	305	30%	218	29%	265	36%	315	43%	223	0

GEMEENTE WESTERWOLDE - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES

AMBITIE EN PLANCAPACITEIT							BETAALBAARHEID (BRUTO)					CORPORATIES (BRUTO)			
JAARTAL	BRUTO NIEUWBOUW-AMBITIE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENSEN TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDEL-DURE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENS (€355.000)	VERHOUDING BETAAL-BARE KOOP EN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	49	0	49	15	31%	15	100%	0	0%	0	0%	6	12%	0	0
2023	77	28	49	134	273%	47	35%	31	40%	20	26%	45	59%	31	0
2024	77	28	49	136	278%	28	21%	31	40%	0	0%	46	60%	31	0
2025	77	28	49	101	206%	15	15%	31	40%	0	0%	38	50%	31	0
2026	77	28	49	85	173%	27	32%	31	40%	0	0%	24	31%	31	0
2027	77	28	49	27	55%	27	100%	31	40%	0	0%	0	0%	31	0
2028	77	28	49	3	6%	3	100%	31	40%	0	0%	0	0%	31	0
2029	77	28	49	3	6%	3	100%	31	40%	0	0%	0	0%	31	0
2030	77	28	49	7	14%	7	100%	31	40%	0	0%	3	4%	31	0
Totaal	663	222	441	511	116%	172	34%	248	37%	20	3%	162	24%	248	0



## Bijlage 3: Sleutelprojecten en kritische succesfactoren

In deze bijlage worden de kritische succesfactoren van de regio Oost-Groningen verder uitgewerkt. Deze uitwerking is door gemeenten opgesteld ter agendering binnen de woondeal. Bij het agenderen houden de partijen rekening met bestaand beleid en bestaande governancestructuren. Hierbij zal worden aangesloten.

### 1. Gemeente Oldambt

PROJECTKENMERKEN					KRITISCHE SUCCESFACTOREN								NATUUR
NAAM PROJECT		GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	START BOUW	BEREIKBAARHEID/ INFRA	ONRENDABELE TOP	(PLAN)CAPACITEIT EN KENNIS	STIKSTOFRUIMTE	GRONDPOSITIES/ PARTICULIER EI- GENDOM	AANDEEL SOCIALE HUUR/ PROGRAM- MERING	MILIEU-ZONERING	VERSTERKINGS- OPGAVE	
1. MIRT-Infra locaties	Langestraat Noord/St. Lucaslocatie	Oldambt	271		√	√	√						
	Poort van Winschoten/ Centrum-Zuid Winschoten Waterkwartier	Oldambt	124		√	√	√		√				
2. Scheemda	Scheemda	Oldambt	125	2023	√	√	√		√				
	Bestaande voorraad	Oldambt		2023	√	√				√			
3. Bestaande woning-voorraad	Bestaande voorraad	Oldambt		2023	√	√				√			
4. Basis- en centrum-dorpen	Basisdorpen (verdichting)	Oldambt	235	2023	√	√	√		√				

### Kritische Succesfactoren:

#### Algemeen:

Om de woningbouwopgave te kunnen realiseren is het beschikken over voldoende kennis en capaciteit een eerste vereiste. Met de huidige formatie is de ambitie voor de komende jaren onuitvoerbaar. Om de plannen de komende jaren uit te kunnen voeren is het een vereiste om te beschikken over voldoende capaciteit. Het gaat hierbij om planvoorbereiders, ontwerpers, projectleiders, beleidsmedewerkers (wonen, vastgoed), vergunningverleners, toezichthouders, handhavers, medewerkers beheer & realisatie (infra).

#### 1. Langestraat Noord/ St. Lucaslocatie:

Voor dit project hebben de ministeries van EZK en BZK een bijdrage beschikbaar gesteld.

De plannen omvatten de sloop van het voormalig St. Lucasziekenhuis, een aanpassing van de D.U. Stikkerlaan, het voorsorteren op de ambitie om water terug te brengen in de binnenstad en investeringen in de benodigde (gebouwde) parkeervoorzieningen. Voor de Langestraat-Noord is de inzet het verkleinen van winkelvloeroppervlak en hier ruimte te bieden aan transformatie naar woningen.

#### 2. Poort van Winschoten/Centrum Zuid/Waterkwartier:

Het project 'Poort van Winschoten' omvat de bouw van een nieuw gemeentehuis op het terrein naast het huidige gemeentehuis. Het huidige gemeentehuis zal – met uitzondering van het karakteristieke gedeelte aan de Langestraat – worden gesloopt en ruimte bieden voor nieuwbouw van woningen (grondgebonden en gestapeld). Voor de realisering is aanpassing van de infrastructuur noodzakelijk evenals aanleg van benodigde parkeerplaatsen. Daarnaast wordt ingezet op stimulering van fietsgebruik, deelmobiliteit en het gebruik van het OV. In aansluiting op de fietsverbinding Blauwestad-Stadspark-Binnenstad is een verbetering van de fietsroute naar het spoor- en busstation noodzakelijk. In het stationsgebied zal worden geïn-

vesteerd in een mobiliteitshub (dit sluit aan op Wunderline: de snelle spoorverbinding tussen Groningen, Winschoten en Bremen).

### 3. Scheemda

Naast Winschoten is in Scheemda de grootste vraag naar nieuwe woningen. Voor het realiseren van nieuwbouw in Scheemda is de beschikbaarheid van bouwlocaties een vereiste. Hiervoor wordt onder meer gekeken naar mogelijkheden tot transitie van functies op diverse locaties naar woningbouwlocaties.

### 4. Bestaande Voorraad

De grootste opgave ligt in de herstructurering van de bestaande voorraad. Oldambt heeft de grootste voorraad woningen (circa 9.720 (51%)) die als 'kwetsbaar' kan worden gedefinieerd (Woningmarktonderzoek Oost-Groningen, Stec groep 2022). Deze kwetsbare voorraad bevindt zich met name in de stedelijke kern (Winschoten) en in de kleine- en woonkernen (basisdorpen/woondorpen). Hierbij gaat het om de goedkope(re) koop en kwetsbaar corporatiebezit.

### 5. Basisdorpen

Dit project voorziet in de nieuwbouw in de diverse (8) basisdorpen van Oldambt. Daarbij ligt het accent op het structuurversterkend bouwen in de centrumgebieden (vnl. het opvullen van lege plekken, in het bestaande bebouwingslint, i.c.m. sloop/nieuwbouw). Hiervoor is aanpassing van de infrastructuur noodzakelijk. Tevens geldt voor 'binnenstedelijk bouwen' dat nadrukkelijk rekening moet worden gehouden met de bestaande bebouwing.

NATUUR	ANDERE KNELPUNTEN
	✓
	✓
	✓
	✓
	✓

## 2. Gemeente Pekela

PROJECTKENMERKEN				KRITISCHE SUCCESFACTOREN									
NAAM PROJECT	GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	START BOUW	BEREIKBAARHEID/ INFRA	ONRENDABELE TOP	(PLAN)CAPACITEIT EN KENNIS	STIKSTOFRUIMTE	GRONDPOSITIES/ PARTICULIER EI-GENDOM	AANDEEL SOCIALE HUUR/ PROGRAM-MERING	MILIEU-ZONERING	VERSTERKINGS-OPGAVE	NATUUR	ANDERE KNELPUNTEN
1. Wedderweg en Britannia-wijk	Pekela				✓	✓		✓					✓
2. Locatie bij Heeresmeer	Pekela			✓	✓	✓		✓	✓				✓

### Kritische succesfactoren

#### 1. Wedderweg en Brittaniawijk

- Mogelijk aankoop van gronden tussen Wedderweg en Brittaniawijk (in eigendom van meerdere eigenaren)
- Om te dichtheid te verminderen en wijken in de kernen te vergroenen kunnen we de woningcorporaties faciliteren om te bouwen op deze locatie.

#### 2. Locatie bij Heeresmeer

- Eventueel aankoop van gronden bij het Heeresmeer (2 eigenaren)
- Uitbreidingsmogelijkheden voor de woningcorporatie
- Hoge kosten infra, ca. 7,5 miljoen



### 3. Gemeente Stadskanaal

PROJECTKENMERKEN				KRITISCHE SUCCESFACTOREN						
NAAM PROJECT	GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	START BOUW	BEREIKBAARHEID/ INFRA	ONRENDABELE TOP	(PLAN)CAPACITEIT EN KENNIS	STIKSTOFRUIMTE	GRONDPOSITIES/ PARTICULIER EI-GENDOM	AANDEEL SOCIALE HUUR/ PROGRAM-MERING	MILIEU-ZONERING
1. Centrum e.o	Stadskanaal	230		√	√			√	√	
2. Europalaan e.o.	Stadskanaal	110		√	√			√	√	
3. Parkwijk	Stadskanaal	100		√	√			√	√	
4. Maarsveld	Stadskanaal	70		√	√			√	√	
5. Musselkanaal	Stadskanaal	75		√	√			√	√	
6. De Woondorpen	Stadskanaal	40		√	√			√	√	
7. Uitbreidingslocaties	Stadskanaal	60		√	√			√	√	

#### KRITISCHE SUCCESFACTOREN

##### Algemeen

##### *Hoge planvoorbereidingskosten*

Doordat onze projecten voornamelijk uit meerdere kleine projecten bestaan en het inbreidingslocaties betreft vergt de planvoorbereiding meer tijd en is deze complexer van aard. Meer overleg met omwonden, meer milieutechnisch onderzoek etc. Er moeten b.v. meerdere stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen gemaakt worden. Daarnaast vraagt de planuitwerking meer tijd omdat er ook rekening gehouden moet worden met al bestaande situaties, rechten en b.v. infra in de ondergrond.

##### *Verdund terugbouwen*

Op veel inbreidingslocaties is sprake van verdund terugbouwen. De woningbouwopgave, de vergrijzing maar ook het overschot aan goedkope sociale huur en koop hoek en rijwoningen maken dat er niet alleen sprake is van sloop nieuwbouw maar ook vaak sprake is van verdund terugbouwen. Het landschappelijke karakter van de regio maakt dat forse hoogbouw niet passend en gewenst is. Verdund terugbouwen maakt dat er te weinig mogelijkheid is om de sloopkosten terug te verdienen met nieuwbouw. Daarnaast boek je nog een enorme waarde af. Een sloop nieuwbouwproject is daarmee onrendabel.

##### *Hogere binnenplanse en bovenplanse kosten*

Doordat bovengenoemde projecten nagenoeg allemaal uit inbreidingsprojecten bestaan ligt de investering in de openbare ruimte (ontsluiting, infra, riool) hoger dan bij uitbreidingsgebieden. Vaak ligt er al e.e.a. wat moet worden opgewaardeerd, omgelegd of gesaneerd. Dit leidt tot extra kosten. Daarnaast komen we in de uitvoering vaak onverwachtse zaken tegen of moet er naar creatieve oplossingen gezocht worden om bijvoorbeeld nog wel het noodzakelijk onderhoud in de toekomst uit te kunnen voeren.

**Lagere woningwaarden irt de bouwkosten**

De opbrengsten uit verkoop liggen in de regio Oost-Groningen lager dan in de rest van Nederland. De bouwkosten zijn hier bovendien ook enorm gestegen. De gestegen bouwkosten, de lage inkomens in de regio en de lagere woning waardes maakt dat er sprake is van een (grotere) onrendabele top op projecten/ woningen.

**Grote voorraad sociale koopwoningen**

Het Rijk hanteert in haar ABF-uitvraag een grens van €400.000 voor goedkope koopwoningen. In de regio Oost-Groningen wordt dit al gezien als een relatief dure koopwoning. Er is veel overlap in inkomens tussen de sociale doelgroep en de doelgroep in de goedkope koopwoningen (tot ongeveer €250.000). Gelet op de grote omvang van oude, goedkope en niet duurzame woningvoorraad in de regio en de lage inkomens stapelen problemen zich in deze segmenten op. Er zijn niet voldoende middelen voor verduurzaming dan wel onderhoud van woningen.

**Lagere verhuuropbrengsten t.o.v. maximale woningwaardering**

Door het passend toewijzen en per 1 januari de nieuwe wet op de verhuur moeten corporaties de huurwaarde van de woning aanpassen op het inkomen van de huurders. Nieuwbouw komt vaak terecht in de duurdere huurklasse en is daarmee in principe niet bereikbaar voor lage inkomensgroepen. De regio Oost-Groningen heeft veel huishoudens met een laag inkomen welke eigenlijk in een goedkope sociale huurwoningen terecht moeten komen. Deze goedkope sociale huurwoningen hebben niet de gewenste kwaliteit en zijn in het kader van de verduurzaming een product dat of vernieuwd of uit de markt genomen moet worden en vervangen door (duurdere) nieuwbouw. Waar het gaat om woonlasten is het momenteel de vraag of een duurdere maar nieuwe sociale huurwoning in woonlasten ook echt duurder is dan een goedkope sociale huurwoning met hoge energielasten.

**Eigendomsposities**

De eigendomsposities zijn bij verschillende partijen belegd. Voor sommige projecten geldt dat de gemeente of woningcorporatie grondeigenaar en ook uitvoerder is en zijn er op dat vlak geen belemmeringen voor de uitvoering. Echter er zijn ook voldoende locaties waar sprake is van gedeeld eigendom of eigendom bij projectontwikkelaars. Daar waar de markt gunstig is worden projecten ontwikkeld, echter met de gestegen bouwkosten i.r.t. de lagere opbrengsten t.o.v. de rest van Nederland en de hogere hypotheekrentes komen deze projecten onder druk te staan.

VERSTERKINGS- OPGAVE	NATUUR	ANDERE KNELPUN- TEN
		✓
		✓



## 4. Gemeente Veendam

PROJECTKENMERKEN					KRITISCHE SUCCESFACTOREN						
NAAM PROJECT		GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	START BOUW	BEREIKBAARHEID/ INFRA	ONRENDABELE TOP	(PLAN)CAPACITEIT EN KENNIS	STIKSTOFRUIMTE	GRONDPOSITIES/ PARTICULIER EI-GENDOM	AANDEEL SOCIALE HUUR/ PROGRAM-MERING	MILIEU-ZONERING
1. Buitenwoeltracé	Woonprojecten in noord/west en centrum van Veendam en het verbeteren van de verkeerssituatie.	Veendam	350	2026	√	√	√		√		√
2. Locatie A		Veendam	123	2025	√	√	√		√		√
3. Grootschalige uitbreiding woningbouw		Veendam	400-600	2030		√	√		√		
4. Verduurzaming particulier bezit		Veendam				√					

### KRITISCHE SUCCESFACTOREN

#### 1. Buitenwoeltracé

Huidige infrastructuur noordwestelijk deel Veendam is niet goed uitgerust:

- Slechte bereikbaarheid van de wijken Buitenwoel en centrum
- Stagnerende verkeersafwikkeling
- Verkeersonveiligheid

Veendam wil inzetten op de afgesproken woningaantallen t/m 2030. De huidige wegenstructuur aan de westkant van Veendam kent in de huidige situatie al een slechte bereikbaarheid, stagnerende verkeersafwikkeling van en naar het regionale (N33) en landelijke (A7) wegennet en een verslechterende verkeersveiligheid. Veel (woon)straten in het betreffende gebied worden nu, bij gebrek aan een adequate verkeersafwikkeling gebruikt als aan- en afvoerweg van en naar het regionale en landelijke wegennet, maar zijn daartoe niet toegerust en ingericht. Overbelasting en overlast voor bewoners zijn het gevolg. Wanneer er meer woningbouwprojecten worden gerealiseerd en de daarmee gepaard gaande toename van het aantal huishoudens, komt er nog meer druk op deze (woon)straten. Die zijn hier niet op berekend. Daarnaast is het in de huidige verkeerssituatie niet mogelijk om openbaar (bus)vervoer voor de nieuwbouwwijken in dit noordwestelijk deel van Veendam te realiseren. Door een goede wegenstructuur aan te leggen, wordt de bereikbaarheid verbeterd en kan het verkeer beter en veiliger doorgang vinden. Ook kunnen met realisatie van dit Buitenwoeltracé de nieuwbouwwijken in dit deel van de gemeente ontsloten worden voor het openbare (bus)vervoer.

Voor de realisatie van het Buitenwoeltracé is de financiële armslag van de gemeente beperkt. Financiële ondersteuning vanuit het Rijk is hierbij noodzakelijk. Als die rijksbijdrage beschikbaar is kan de komende 3 jaar ingestoken worden op de verdere planvoorbereiding, de aankoop van de benodigde gronden en het bestek- en aanbesteding gereed maken. Daarnaast neemt de gemeente ook een deel van de kosten voor haar rekening (intentioneel de cofinanciering te dekken uit lopende en toekomstige fysieke gemeentelijke projecten).

## 2. Locatie A

Een grote ontwikkellocatie is het centrumgebied.

Het project kent een aantal speerpunten:

- Sloop en herontwikkeling locatie en sanering. Het gebied wordt heringericht met divers wonen.
- Het openbaar gebied wordt vergroend. De groenstructuur wordt verbreed.
- Een bestaand en verouderd pand wordt gesloopt en de locatie wordt herontwikkeld voor een nieuwe functie welke omringt wordt met divers woon- en winkelaanbod.
- Een rotte kies wordt opgeruimd; dit pand doet afbreuk aan het gebied door de slechte staat.
- De verkeersveiligheid wordt verbeterd.
- Het parkeren wordt uitgebreid en vergroend.

### Knelpunten sleutelproject

- Sloopkosten gebouw; het gebouw valt na uithuizing terug aan de gemeente. De sloopkosten zijn dusdanig hoog dat het project een onrendabele top overhoudt. Dit is een belemmering voor de realisatie van de woningen.
- Een aantal panden is in eigendom van derden. Deze dienen ingebracht c.q. uitgekocht te worden. De gemeente heeft hier geen financiële middelen voor.
- De inrichting van het openbaar gebied en een kwaliteitsimpuls daarvan kost veel geld. Eventuele middelen hiervoor dienen te komen uit de verkoop van gronden voor woningen. Door de hoge voorinvestering voor de sloop van de blijft er geen geld over voor de openbare ruimte.

## 3. Grootschalige uitbreiding woningbouw

De vraag naar woningen in Veendam neemt toe. Om de groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen is het belangrijk dat geïnvesteerd wordt in een toekomstbestendige woningvoorraad. Om ook over een aantal jaren verder te kunnen uitbreiden dient er op korte termijn gestart te worden met locatieonderzoek naar de nieuwe uitleglocatie voor Veendam.

Het project kent een aantal speerpunten:

Aankoop gronden voor toekomstige grootschalige uitbreidingslocatie.

Knelpunten sleutelproject

- Verkrijging van gronden; aankoop gronden van derden
- Financiële middelen voor de aankoop van gronden
- Inhuur adviseurs voor locatieonderzoek

## 4. Verduurzaming particulier bezit

In de gemeente is veel goedkoop particulier bezit in eigendom van lagere inkomensgroepen. Verduurzaming/renovatie van het woningbezit blijft bij deze inkomensgroep achter/achterwege. Terwijl juist hier vaak sprake is van energiearmoede. Omdat deze groep relatief meer voorkomt in Veendam (en overig Oost-Groningen) in vergelijking met landelijk willen we hier extra aandacht voor vragen. Ook komen hier relatief veel slechte energielabels voor en behoort de energiearmoede tot de hoogste in het land. Mogelijk is er een pilotproject op te zetten om te kijken wat we voor deze groep kunnen betekenen. Zodat de resultaten van deze pilot ook overgenomen kunnen worden door de regio en omliggende regio's in Groningen waar het probleem ook aanwezig is.

Financiën nodig voor:

- Opzetten pilot voor komende 3 jaar
- Start transitie/verduurzamingsfonds

VERSTERKINGS- OPGAVE	NATUUR	ANDERE KNELPUN- TEN
		✓
		✓
		✓



## 5. Gemeente Westerwolde

PROJECTKENMERKEN					KRITISCHE SUCCESFACTOREN						
NAAM PROJECT		GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	START BOUW	BEREIKBAARHEID/ INFRA	ONRENDABELE TOP	(PLAN)CAPACITEIT EN KENNIS	STIKSTOFRUIMTE	GRONDPOSITIES/ PARTICULIER EI- GENDOM	AANDEEL SOCIALE HUUR/ PROGRAM- MERING	MILIEU-ZONERING
1. Kleinschalige woningbouwprojecten		Westerwolde	120				√				
	Uitgifte losse kavels	Westerwolde	20				√				
2. Groterschalige woningbouwprojecten		Westerwolde				√	√				
	De munt	Westerwolde	20			√					
	Van Lente	Westerwolde	18			√					
	COA locatie	Westerwolde	15			√					
	Haven	Westerwolde	30			√					
	Boerenhof	Westerwolde	24	2023							
	Pluslocatie	Westerwolde	20								
	Herstructurering Zuidkant	Westerwolde	50			√	√				
	Diverse herontwikkelings- locaties GGA Vlagtwedde	Westerwolde	30			√	√				
	Slapende capaciteit Sociale woningbouw	Westerwolde	60								
Plan Boermarke fase 2	Westerwolde	23	2023		√	√					
3. Actief grondbeleid		Westerwolde				√	√				
	Boomgaard	Westerwolde	23			√	√				
4. Sloop- en transitiefonds		Westerwolde									

## Kritische succesfactoren

## 1. Kleinschalige woningbouwprojecten

De Kritische succesfactoren:

- Plankosten initiatiefnemers
- Capaciteit /projectleiding op uitgave van voor wonen bestemde kavels

Westerwolde biedt ruimte aan woningbouwinitiatieven die een toevoeging vormen aan de bestaande voorraad. Onze strategie daartoe betreft vooral structuurversterkende inbreiding in grotere kernen en structuurversterkende 'acupunatuur' in kleinere kernen. Uit de harde en zachte plancapaciteit in particulier bezit blijkt dat de realisatie van de woningbouwopgave in Westerwolde in grote mate afhankelijk is van kleinschalige initiatieven (1 of 2 woningen). Plankosten en bouwkosten zijn voor deze particuliere initiatiefnemers een grote drempel. Het Rijk kan een drempel wegnemen met een tegemoetkoming aan plankosten. Daarmee versnelt in Westerwolde de kleinschalige woningbouwproductie. Daarnaast kan Westerwolde de woningbouwproductie versnellen met de uitgifte van circa 20 kleine, reeds voor wonen bestemde kavels en het bestemmen van voor wonen geschikte locaties. Daar is extra ambtelijke capaciteit (menskracht, expertise en organisatie) voor nodig, vooral in de vorm van projectleiderschap. Daarvoor blijven Flexpoolmiddelen van belang



De kleinschalige woningbouwprojecten tellen momenteel mee voor 120 woningen in de tabel bij het definitieve bod (uitgebracht zomer 2022). Wij onderstrepen dat de onzekerheidsmarge bij deze plannen wel aanzienlijk hoger dan bij de hieronder benoemde 'groterschalige woningbouwprojecten' waarbij veelal professionelere partijen betrokken zijn.

## 2. Groterschalige woningbouwprojecten

De Kritische succesfactoren:

- Onrendabele top initiatiefnemers
- Plankosten initiatiefnemers
- Capaciteit en kennis gemeente
- Gemeente niet voldoende toegerust voor herstructurering

Westerwolde biedt ruimte aan groterschalige woningbouwprojecten, bij voorkeur door structuurversterkende inbreiding. Deze woningbouwprojecten worden ontwikkeld op gronden in bezit van initiatiefnemers. Deze woningbouwprojecten bevinden zich in verschillende stadia van ontwikkeling. Het gaat momenteel vooral om projecten waarover met de gemeente wordt overlegd in de initiatieffase. De rode draad in projecten De munt, Van Lente, COA-locatie en Haven is de discussie tussen initiatiefnemer en gemeente over kwantiteit en kwaliteit. De discussie tussen initiatiefnemer en gemeente leidt tot vertraging of het pauzeren van verdere planvorming. Het komt ook voor dat plankosten de initiatiefnemer weerhouden de volgende stap te maken na de initiatieffase. Tot slot maken actuele bouwkostenstijgingen initiatiefnemers daarin ook terughoudend. Daarnaast zouden inwoners/vrijwilligers gebaat zijn bij een ondersteuning aan hun capaciteit en kennis. Bij de gemeente ontbreekt het aan capaciteit en kennis om bepaalde projecten te laten realiseren. Daarnaast verwacht de gemeente een onrendabele top op de uitgifte van bouwrijpe grond. De woonkern Vlagtwedde telt diverse betrekkelijk kleine herontwikkelingslocaties. Knelpunten zijn bereikbaarheid van openbaar vervoer en parkeerruimte en opnieuw de onrendabele top voor initiatiefnemer.

Westerwolde biedt ruimte aan groterschalige woningbouwprojecten, ook bij wijze van uitbreiding waar dit wenselijk is binnen het stedelijk gebied. Het sleutelproject Boermarke 2, volgt, anders dan gewoonlijk in Westerwolde, een actiever grondbeleid. Het gaat om grond in eigendom van de gemeente waarop woningbouw zou worden gerealiseerd door de uitgifte van bouwrijpe grond. Er bestaat een reële kans dat hierbij sprake zal zijn van een onrendabele top. Daarnaast ervaart de gemeente een gebrek aan expertise en capaciteit. Dit heeft vertraging tot gevolg gehad. Voor dit en toekomstige, vergelijkbare woningbouwprojecten is extra ambtelijke capaciteit nodig (menskracht, expertise en organisatie), vooral in de vorm van projectleiderschap. Daarvoor blijven Flexpoolmiddelen van belang. Daarnaast blijkt bij dit project (en mogelijk voor onze hele regio) dat de marktwaarde van woningen uiteindelijk in scheve verhouding staat tot de ontwikkelkosten. Dit maakt woningbouw tot een commerciële propositie die weinig interessant is. Het Rijk kan hierin iets betekenen met een woningbouwfonds. Het reeds in het leven geroepen Volkshuisvestingsfonds biedt geen uitkomst, omdat gemeenten en regio's met geld uit dit fonds uitsluitend kunnen investeren in leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden.

## 3. Actief grondbeleid

De kritische succesfactoren

- Het ontbreekt aan grondposities
- Financiële mogelijkheden tot 'voorinvesteringen' zijn beperkt
- Ambtelijke organisatie is niet voldoende toegerust voor actief/faciliterend grondbeleid

Westerwolde beraadt zich momenteel op het woningbouwprogramma, ook vanuit de vraag of de genoemde klein- en groterschalige woningbouwprojecten redelijkerwijs in de benodigde woningbouwproductie zullen resulteren. Westerwolde kan overwegen de woningbouwproductie te versnellen met een actief/faciliterend grondbeleid. Daarmee kan Westerwolde meer invloed uitoefenen op de programmering en fasering van woningbouwproductie. Het ontbreekt Westerwolde echter aan grondposities/gronden bestemd of geschikt voor wonen, waar vooral groterschalige woningbouwprojecten op hun plaats zijn. Het eigen grondbezit bestaat vooral uit locaties waarop het gemeentelijk vastgoed staat. Nadat het in voorbereiding zijnde Strategisch Vastgoed Plan is aangenomen, kan de gemeenteraad besluiten die gronden die kansrijk zijn voor woningbouw tot wonen te bestemmen en als bouwgrond uit te geven. Ook beschikt Westerwolde over

VERSTERKINGS- OPGAVE	NATUUR	ANDERE KNELPUN- TEN
		✓
		✓
		✓
		✓
		✓
		✓
		✓
		✓
		✓
		✓
		✓
		✓
		✓
		✓
		✓
		✓
		✓
		✓
		✓
		✓
		✓



enkele andere gronden die kansrijk zijn voor woningbouw, en die na eveneens na een raadsbesluit kunnen worden herbestemd en uitgegeven. Tot slot kan een actief/faciliterend grondbeleid gaan om de grondproductierol: grondaankopen, grondontwikkeling c.q. bouw- en woonrijp maken en gronduitgifte. De financiële mogelijkheden om 'voorinvesteringen' in gebiedsontwikkeling te kunnen dragen, zijn echter beperkt. Ook is de ambtelijke organisatie niet voldoende toegerust voor een actief/faciliterend grondbeleid: capaciteit, parate kennis en slagkracht om het grondinstrumentarium en andere instrumenten goed in te zetten.

#### 4. Sloop- en transitiefonds

De Kritische succesfactoren:

- Dekking lokale en regionale deel van benodigde financiering vanuit het sloop- en transitiefonds

Onderdeel van de Woonvisie Westerwolde 2019-2024 is de strategie van 'dynamisch voorraadbeheer': een strategische combinatie van nieuwe bouw mogelijkheden, bestaande kansrijke plannen en sloop. Wij moeten nu (versneld) meer bijbouwen zodat ook later sloop van incurante woningen mogelijk is. Naar verwachting moeten op termijn 400 incurante woningen (vooral particulier eigendom) worden gesloopt. Deze 400 woningen zijn incurant omdat zij niet aansluiten bij de huidige, noch bij de toekomstige vraag. De onderliggende kwantitatieve vraag blijft echter bestaan. Van belang is dat we de woningvoorraad op peil houden en ongewenste neveneffecten op de leefbaarheid en economische vitaliteit voorkomen.

Vanuit het sloop- en transitiefonds is dekking nodig van het lokale en regionale deel van benodigde financiering. De strategie om nu te bouwen en op termijn pas te slopen, indien dat op dat moment ook nodig blijkt te zijn, maakt de sloopopgave ook meer financieel haalbaar. Door nu woningen toe te voegen ontstaat er ook werkelijk ruimte voor waardedaling in de echt kwetsbare delen van de bestaande voorraad waardoor de geschatte sloopopgave op termijn, en bij daadwerkelijke leegstandseffecten, pas ook echt praktisch en financieel haalbaar wordt. Er moet voor worden gewaakt dat er gaten in de woonplaatsen ontstaan. Er moet dus ook worden nagedacht over de nieuwe invulling van de slooplocatie.

# Bijlage 4: steunverklaring corporaties

Provincie Groningen, gedeputeerde Staten

T.a.v. 5.1.2.e

Postbus 61 0

9700 AP Groningen

E-mail: 5.1.2.e@provinciegroningen.nl



Datum: 6 februari 2023

Betreft: Steunbetuiging regionale woondeals

Geachte 5.1.2.e

Sinds medio 2022 zijn wij als samenwerkende woningcorporaties in provincie Groningen (G13) met u in gesprek over de volkshuisvestelijke opgave in de provincie Groningen. Op basis van een optelling van onze individuele prestatieafspraken per gemeente hebben wij bijgedragen aan definitieve woondeals van de regio's Oost-Groningen, Eemsdelta en RGA, welke op 15 februari ondertekend zullen worden door de het Rijk Provincie en gemeenten.

Met deze brief bevestigen wij u de steun van de twaalf in de provincie Groningen actieve woningcorporaties voor de voorliggende Regionale Woondeals (95%-versies), ontvangen op 2 en 3 februari 2023. In onze brieven van 23 september en 15 november 2022 jl. met respectievelijk de onderwerpen: Biedingen Groninger Woningcorporaties en Steunbetuiging regionale woondeals hebben wij u onder meer toegelicht waarom wij de Regionale Woondeals wel ondersteunen, maar niet medeondertekenen.

Belangrijkste reden voor ons om te kiezen voor een steunbetuiging is de toch nog onduidelijke verhouding tussen het wettelijke gereguleerde systeem van lokale prestatieafspraken tussen corporatie, gemeenten en huurdersorganisaties enerzijds en de Regionale Woondeals anderzijds. Een tweede reden is dat huurdersorganisaties voor ons een belangrijke partij zijn bij het bepalen van onze volkshuisvestelijke opgave en zij geen partij zijn bij de woondeals. Totdat er een wettelijk kader voor de Regionale Woondeals ligt, is de Woningwet voor ons leidend. Wij zien de Regionale Woondeal vooral als een middel voor provincie, gemeenten en het Rijk om hun wederkerige afspraken vast te leggen.

## Onze steun en benodigde randvoorwaarden

We herkennen dat de Regionale Woondeals zijn opgebouwd uit de eerder gemaakte prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Daar waar wij afwijkingen constateren, herkennen we de richting, en vertrouwen wij erop dat de relatief kleine verschillen worden opgepakt door andere partijen dan de woningcorporaties.

De Regionale Woondeals bieden een goede kans om te werken aan gezamenlijke randvoorwaarden om deze succesvol uit te voeren en onze gezamenlijke opgave te realiseren. We hechten eraan te benadrukken dat de realisatie van de opgave complex is. Wij vertrouwen erop dat de minister voor VRO, de provincie en de gemeenten inzet leveren in de realisatie, waarbij wij, zoals in onze eerdere brieven ook benoemd, specifiek aandacht vragen voor onderstaande randvoorwaarden:

- Het tijdig beschikbaar stellen van voldoende locaties voor sociale huur en flexwoningen;
- Duidelijkheid aan de voorkant bij locatie- en gebiedsontwikkeling;
- Het vereenvoudigen en voorkomen van belemmeringen van vergunningsprocedures;
- De beleidsstapel in relatie tot versnelling van de bouwopgave in algemene zin;
- Specifieke onderwerpen als precario en parkeernormen op eigen terrein, waarbij de afschaffing bij nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten de versnelling helpt;
- Het verduurzamen van (bijna) erfgoed;



- De inbedding van de voorzieningenwijzer binnen het armoedebeleid;
- De regierol van de gemeente op wonen voor kwetsbare doelgroepen in brede zin, goede begeleiding bij zelfstandig wonen, maar ook de relatie naar armoedebeleid;
- De regierol van de gemeente bij het begeleiden van statushouders, vluchtelingen en de uitstroom van BW/MO;
- De mogelijkheden om gezamenlijk voorlichting te geven over schimmelproblematiek, ter voorkoming van gezondheidsproblemen.

Bovenstaande punten zijn wat ons betreft niet uitputtend. Uitgangspunt voor ons als gezamenlijke woningcorporaties is de wederkerigheid in de gezamenlijke afspraken. Door voorkomende vraagstukken integraal en samen op te pakken, zonder ons doel uit het oog te verliezen, zijn wij ervan overtuigd dat we meer gaan bereiken.

### Vervolg

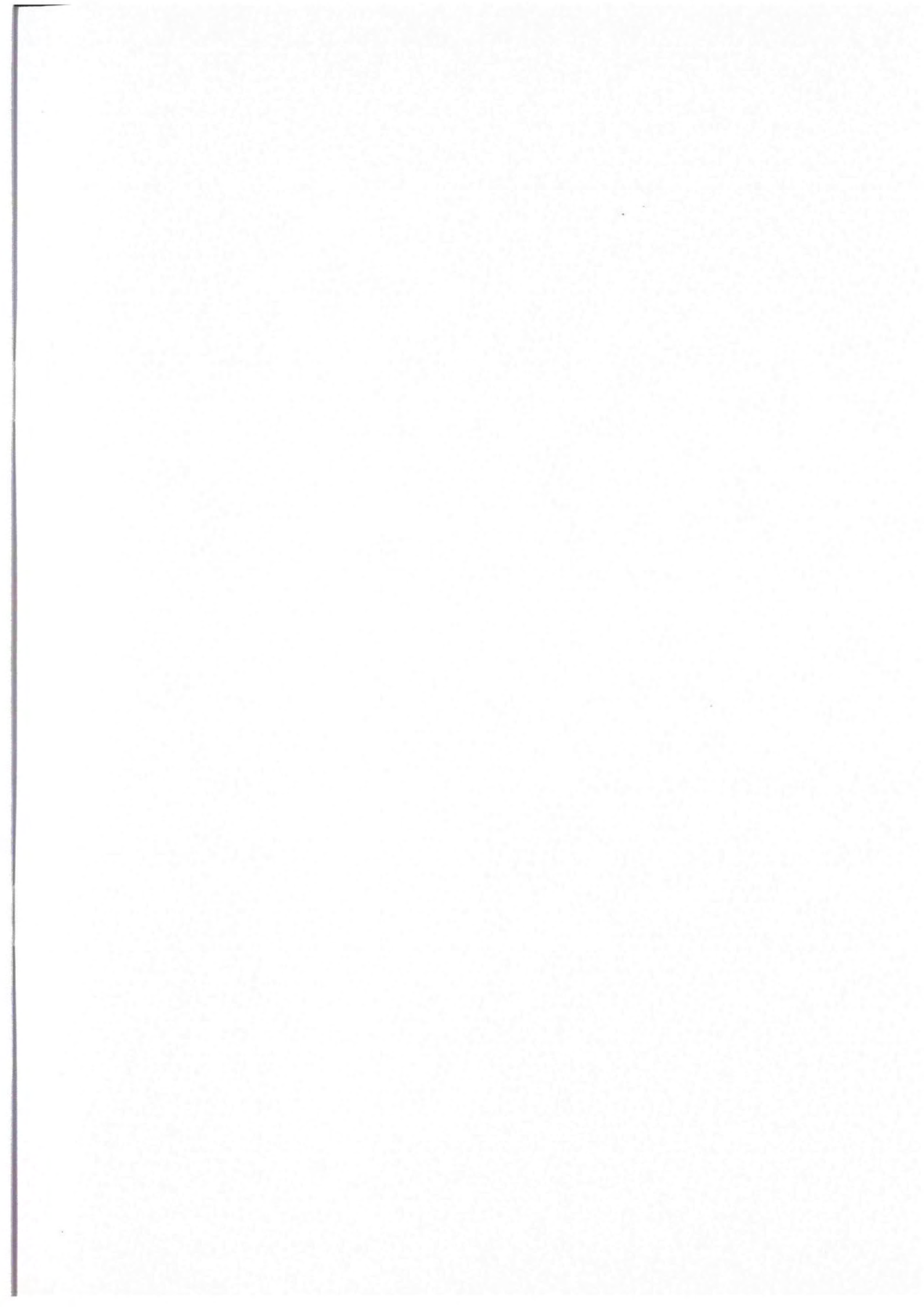
Wij zijn blij dat de volkshuisvesting met deze woondeals een prominente plek heeft gekregen op ieders agenda. We zijn ook blij dat we goed zijn betrokken door de provincie en vertrouwen op de totstandkoming van een passende overlegstructuur. De corporaties zullen zich blijvend inzetten voor een goede, integrale samenwerking tussen partijen en samen met u werken aan het realiseren van de grote opgave die voor ons ligt.

Met vriendelijke groet,

Namens de Groninger Woningcorporaties G1 3: Acantus, Patrimonium, De Huismeesters, Lefier, Nijestee, Goud Wonen, Wold & Waard, Woonborg, Marenland, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woonzorg Nederland

**5.1.2.e**

Voorzitter G13











Samen werken  
aan wonen

## BIJLAGE 2

# PROVINCIALE AFSPRAKEN GRONINGEN







Ministerie van Spieselandse Zaken en  
Koninkrijksoverheid



## Bijlage 2

### Provinciale afspraken Groningen

#### Partijen

Provincie:	Groningen
Gemeenten:	Groningen, Het Hogeland, Midden-Groningen en Westerkwartier
Rijk:	Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening





## Inhoud

Regionale context .....	7
1. Overwegingen .....	8
2. Woningbouwopgave: van nationale, via provinciale, naar lokale opgave .....	9
3. Sleutelprojecten .....	10
4. Kritische succesfactoren en ondersteuning .....	11
5. Herstructurering .....	15
6. Plan capaciteit en tijdige vergunningverlening .....	15
7. Betaalbaarheid en balans .....	15
8. Te maken aanvullende afspraken .....	16
Ondertekening .....	17
<b>Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave .....</b>	<b>18</b>
<b>Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente .....</b>	<b>20</b>
<b>Bijlage 3: Sleutelprojecten en kritische succesfactoren .....</b>	<b>22</b>
<b>Bijlage 4: Potentiële sleutelprojecten .....</b>	<b>28</b>
<b>Bijlage 5: steunverklaring corporaties .....</b>	<b>29</b>



De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen (hierna: college van GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken in deze regionale woondeal.

## Regionale context

De regio Groningen-Assen (RGA) strekt zich uit over het grondgebied van een zevental gemeenten: Het Hogeland, Westerkwartier, Groningen, Midden-Groningen, Tynaarlo, Noordenveld en Assen. In het gebied wonen in totaal bijna 550.000 mensen, verspreid over steden en dorpen.

De regio Groningen-Assen is een prachtige en prettige plek om te wonen, te werken en te recreëren. Om deze kwaliteiten van de regio te behouden en te vergroten is wel actie nodig. In de regio Groningen-Assen is namelijk een groot tekort aan woningen. Er zijn lange wachtrijen voor sociale huurwoningen en er is beperkte doorstroom op de woningmarkt. Starters hebben moeite met het kopen van hun eerste huis en mensen met een zorgvraag kunnen niet doorstromen naar een passende woning. In de regio Groningen-Assen werken overheden intensief samen om deze grote woningbouwopgave aan te pakken.

In de regio speelt natuurlijk meer dan alleen maar wonen. Met de woningbouwopgave als uitgangspunt voor de verstedelijkingsopgave wordt er ook gekeken naar de thema's werken, mobiliteit, groen, energie en klimaatadaptatie. Deze thema's zijn immers randvoorwaarden voor een goed woon-, ondernemers- en verblijfsklimaat in de regio en zo ook voor de ontwikkeling van de brede welvaart in het gebied.

Daarnaast heeft de voortgang van de versterkingsopgave grote invloed op de nieuwbouwopgave in delen van de provincie Groningen. De versterkingsopgave komt boven op de reguliere uitbereidingsopgave.



## 1. Overwegingen

De provincie en regiogemeenten participeren al vele jaren in het regionaal samenwerkingsverband Regio Groningen - Assen (RGA). Dit samenwerkingsverband bestaat uit de gemeenten Assen, Groningen, Het Hogeland, Midden-Groningen, Noordenveld, Tynaarlo, Westerkwartier en de provincies Groningen en Drenthe. In dit regionale samenwerkingsverband werken we aan een economisch sterke en goed bereikbare regio waar het voor de inwoners fijn werken, mooi wonen en lekker leven is. In dit verband worden al jaren afspraken gemaakt over de woningbouw in de regio op basis van een regionaal Woondocument. Ook is er een verstedelijkingsstrategie opgesteld. De RGA is bovendien door het Rijk aangewezen als NOVEX-gebied. Voor dit gebied is de strategie gericht op de realisatie van 21.000 woningen tot 2030 en de bijbehorende werkgelegenheid (28.000 arbeidsplaatsen tot 2040). De realisatie van woningen gebeurt zowel in de Stad Groningen en Assen als in de kleinere kernen. Tot deze woondeal behoren ook de niet-RGA gebieden van de gemeente Het Hogeland, Westerkwartier en Midden-Groningen.

De provincies Groningen en Drenthe maken elk afzonderlijk bijlages met de eigen (Groningse of Drentse) RGA-gemeenten over hun bijdrage aan de met het Rijk afgesproken provinciale opgaven. Deze worden als bijlagen toegevoegd aan een overkoepelende woondeal regio Groningen-Assen. Deze bijlage zal zich richten op de Groningse gemeenten binnen de RGA (inclusief de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland) en gaat vooral in op de doorvertaling van de kwantitatieve afspraken met betrekking tot de woningbouw naar de gemeentelijke opgaven, belangrijke sleutelprojecten van de gemeenten en de kritische succesfactoren.

Binnen de provincie Groningen zijn we al langere tijd in gesprek met (vertegenwoordigers van) marktpartijen. Bij het maken van de provinciale afspraken, maar ook bij de verdere uitwerking van de regionale woondeals blijven we in contact met de marktpartijen en kijken we hoe we verdere samenwerking vorm kunnen geven.

Ook met de corporaties loopt al een goede samenwerking, waarbij we elkaar ondersteunen op het gebied van informatie-uitwisseling. Vanuit deze samenwerking hebben de corporaties bij monde van de G13 (samenwerkingsverband van de 13 Groninger corporaties) in januari 2023 een steunbetuiging afgegeven (zie bijlage 5).

## 2. Woningbouwopgave: van nationale, via provinciale, naar lokale opgave

- 2.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma Woningbouw zet de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.
- 2.2 Op 13 oktober 2022 zijn met het Rijk afspraken gemaakt over het Groningse aandeel in de nationale opgaven, met het provinciaal bod van 5 oktober 2022 als basis. Deze afspraken zijn op 13 oktober 2022 ondertekend. In onze provincie gaat het daarbij om de realisatie van in totaal (na kleine correctie) 28.379 woningen in de periode tot en met 2030. Van deze woningen is het aandeel betaalbaar 70%. 44% van de 28.379 te realiseren woningen zijn sociale huurwoningen. De cijfers voor de provincie Groningen als geheel zijn te vinden in bijlage 1. Deze aantallen zijn een momentopname en zullen als dat inhoudelijk nodig is, op basis van actuele cijfers en nieuwe inzichten, herijkt worden.
- 2.3 In deze bijlage op de regionale woondeal worden de provinciale afspraken tussen Rijk en provincie doorvertaald naar de gemeentelijke opgave. Deze uitsplitsing per gemeente is te zien in tabel 1. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van deze opgave. De marktpartijen worden betrokken in het proces. Het gaat in het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland) om de realisatie van in totaal 21.370 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Van deze woningen is het aandeel betaalbaar 75%. 46% van de 21.370 te realiseren woningen is sociale huurwoningen. In bijlage 2 zijn uitsplitsingen per jaar en per gemeente te vinden.

TABEL 1: REGIONALE AANDEEL VAN HET GRONINGSE DEEL VAN DE REGIO GRONINGEN-ASSEN (INCLUSIEF DE NIET-RGA DELEN VAN DE GEMEENTEN WESTERKWARTIER, MIDDEN-GRONINGEN EN HET HOGELAND) IN DE PROVINCIALE OPGAVE 2022-2030.

	BRUTO NIEUWBOUW-AMBITIE	SLOOP	NETTO UITBREIDING	NETTO PLAN-CAPACITEIT	HARDE PLAN-CAPACITEIT	BETAALBAARHEID			WONINGEN DOOR CORPORATIES
						GOEDKOPE HUUR	MIDDENHUUR (TOT €1000,-)	GOEDKOPE KOOP (TOT €355.000,-)	
Groningen	15.276	3.533	11.743	17.032	3.806	7.681	2.500	2.656	8.766
Het Hogeland	1.710	748	962	1.369	782	993	10	91	991
Westerkwartier	2.417	328	2.129	1.943	616	482	54	726	455
Midden-Groningen	1.967	480	1.359	1.922	554	632	71	119	632
<b>Totaal</b>	<b>21.370</b>	<b>5.089</b>	<b>16.193</b>	<b>22.266</b>	<b>5.758</b>	<b>9.788</b>	<b>2.635</b>	<b>3.592</b>	<b>10.844</b>

- 2.4 Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld, met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (in ieder geval tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.
- 2.5 De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist aanpassingsvermogen en realisme als de omstandigheden wijzigen. Woningbouw kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en de bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen. De partijen willen er samen dan ook alles aan doen om de opgave te realiseren en bespreken frequent de voortgang van de realisatie en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.



### 3. Sleutelprojecten

3.1 In het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland) zijn sleutelprojecten aangewezen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgave. Sleutelprojecten zijn projecten die voor de regio noodzakelijk zijn om de afgesproken woningbouwaantallen te behalen. In elk geval zijn grootschalig NOVEX-projecten en/of projecten waarmee Rijks-/provinciale middelen zijn gemoeid hierin opgenomen. Ook zijn projecten waarvoor een extra bijdrage of ondersteuning noodzakelijk is om deze in de komende jaren gerealiseerd te krijgen als sleutelproject benoemd. De lijst is niet op volgorde van prioritering opgesteld. Deze lijst is een momentopname en niet uitputtend. De partijen zijn constant in gesprek om nieuwe plannen te ontwikkelen en deze kunnen bij een herijkingsmoment toegevoegd worden. In tabel 2 volgt een overzicht van sleutelprojecten. In bijlage 3 worden de sleutelprojecten verder beschreven.

TABEL 2: LIJST MET SLEUTELPROJECTEN

NAAM PROJECT	GEMEENTE	AANTAL WONINGEN *	START BOUW
<b>Stadshavens, Eemskanaalzone, Meerstad (Oostflank) *2, *3</b>	Groningen	5800	2024
<b>De Suikerzijde (Westflank) *2, *3</b>	Groningen	3500	2024
<b>Oosterhamrikzone</b>	Groningen	1200	2023
<b>Zernike campus</b>	Groningen	1500	2025
<b>Europapark</b>	Groningen	410	2023
<b>Stationsgebied *3</b>	Groningen	400	2025
<b>Diverse wijk- en dorpsvernieuwingsprojecten *3</b>	Groningen	2600	2022-2024
<b>Flexwonen (in de Held III, Meerstad, Zernike science park, Antillenstraat, Vinkhuizen Zuid)</b>	Groningen	1350	
<b>Zone centrum Leek (langs Tolbertstraat/ Oldebertweg tot en met Tolbert)</b>	Westerkwartier	700	2024
<b>Oostergast (&amp; tussen de gasten) Zuidhorn</b>	Westerkwartier	500	2023/2024
<b>Synwood, Marum *1</b>	Westerkwartier	120	2024/2025
<b>Tolbertervaart Noord Leek/Tolbert *1</b>	Westerkwartier	150	2026
<b>Kruisweg Marum *1</b>	Westerkwartier	60	2024
<b>Aduard en Oostwold</b>	Westerkwartier	100-150	2025
<b>Herstructurering en inbreiding Hoogezand *3</b>	Midden-Groningen	780	2024
<b>Vrijgekomen gemeentelijke locaties</b>	Midden-Groningen	200	2023
<b>Vosholen fase 2</b>	Midden-Groningen	141	2022
<b>Industrieweg, Bedum</b>	Het Hogeland	64	2024
<b>Ontwikkellocaties Winsum</b>	Het Hogeland	75	2023
<b>Bedum Folkerda en Winsum Munster</b>	Het Hogeland	280	2022/2024
<b>Vrijgekomen school en ontwikkellocaties in diverse dorpen</b>	Het Hogeland	54	2024

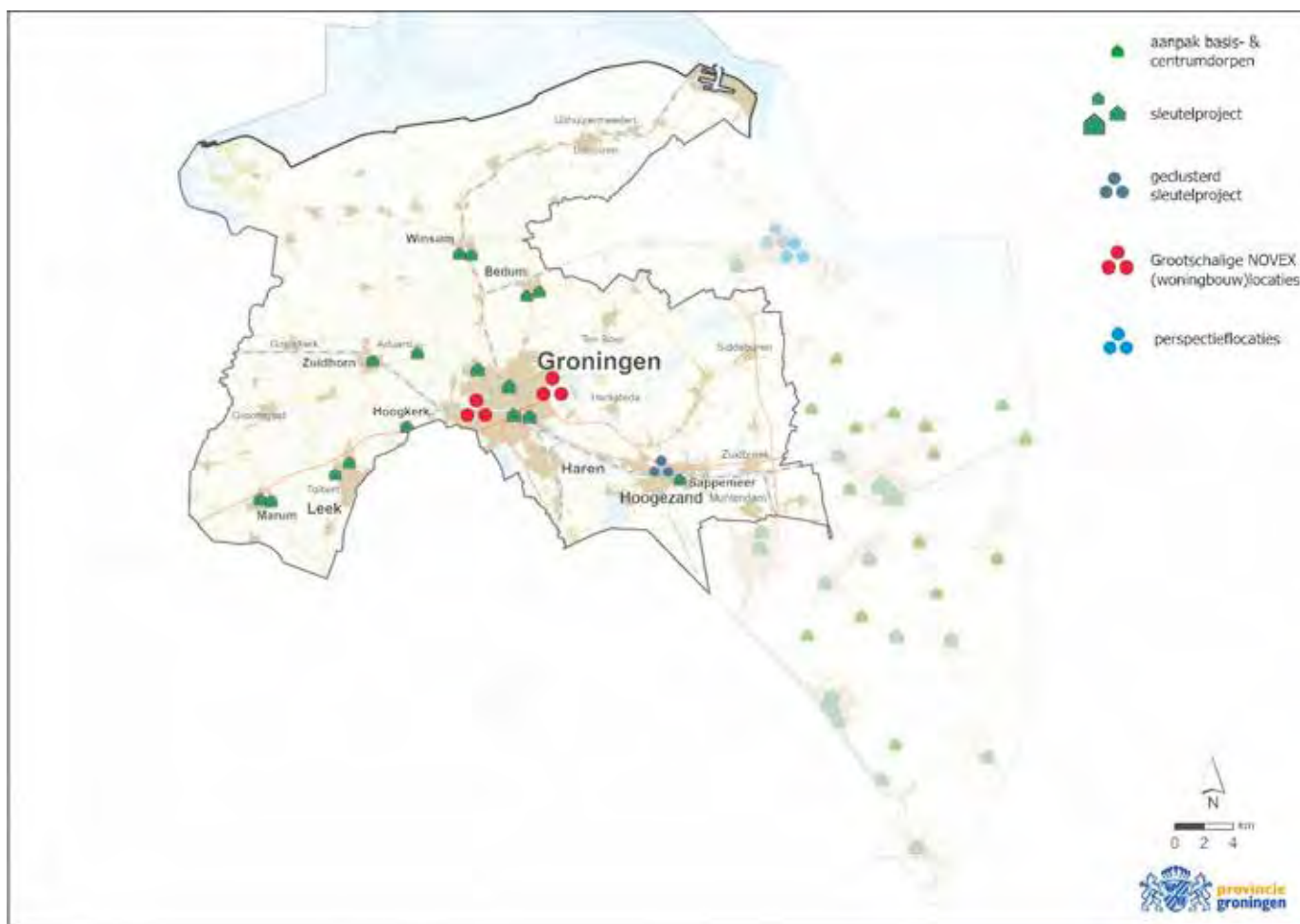
De in deze lijst opgenomen sleutelprojecten representeren 88 procent van de woningbouwopgave in het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland).

\*1 zijn niet opgenomen in de uitvoeringsstrategie van de Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen.

\*2 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties.

\*3 hebben een rijksbijdrage ontvangen.

\* Bruto aantallen.



Kaart 1: Globale weergave sleutelprojecten in het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland)

Het is niet mogelijk om alle locaties op de kaart weer te geven aangezien sommige sleutelprojecten verspreid in een groter gebied liggen. Dit zijn de volgende sleutelprojecten:

- Diverse dorp- en wijkvernieuwingsprojecten in de Gemeente Groningen
- Flexwoningen in de gemeente Groningen op diverse locaties
- Vrijgekomen gemeentelijke locaties in de gemeente Midden-Groningen
- Vrijgekomen school- en ontwikkellocaties in diverse dorpen in de gemeente Het Hogeland.

3.2 Voor het realiseren van bovenstaande sleutelprojecten is het van belang dat er aandacht wordt besteed aan het oplossen van kritische succesfactoren. Deze zijn in het volgende hoofdstuk en in bijlage 3 uitgewerkt. De partijen blijven via regionaal, provinciaal en nationaal overleg met elkaar het continue gesprek voeren om de gesignaleerde kritische succesfactoren ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

## 4. Kritische succesfactoren en ondersteuning

4.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van direct en indirect betrokken partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente en de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen, bouw personeel en energie-infrastructuur. Kritische succesfactoren zijn factoren die een negatieve invloed hebben op realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal, op regionale schaal als locatie-specifiek zijn. Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is inzet vanuit het Rijk nodig en vanuit provincie en gemeenten. Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governance structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.



- 4.2 Per sleutelproject spelen verschillende kritische succesfactoren een rol. In bijlage 3 zijn de kritische succesfactoren per sleutelproject verder uitgewerkt.
- 4.3 Voor alle afspraken over kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de regionale overleggen, om de voortgang te monitoren. Deze zullen in de periodieke gesprekken tussen de provincies en BZK, aan BZK worden teruggekoppeld, om zo samen toe te werken naar het oplossen van deze succesfactoren.
- 4.4. Vanuit de genoemde sleutelprojecten worden een aantal kritische succesfactoren naar voren gebracht.
- 4.4.1 *Versterkingsopgave*

Als gevolg van gaswinning uit het Groningenveld zijn er woningen en andere gebouwen die niet voldoen aan de veiligheidsnorm zoals vastgesteld in de Mijnbouwwet. Deze woningen zijn opgenomen in de versterkingsopgave van de NCG. De voortgang van de versterkingsopgave heeft grote invloed op de nieuwbouwopgave in delen van de provincie Groningen. De versterkingsopgave komt boven op de reguliere uitbereidingsopgave. Gemeente Het Hogeland, gemeente Midden-Groningen en de gemeente Groningen vallen binnen het effectgebied met aardbevingen t.g.v aardgaswinning. In de gemeente Het Hogeland zitten ruim 2.500 adressen in de versterkingsopgave. In de gemeente Midden-Groningen zijn dat er circa 3.300 en in de gemeente Groningen zitten circa 5.000 adressen in de versterkingsopgave. In de gemeente Groningen bevinden zich daarvan ongeveer 2.000 in de dorpen en het buitengebied (met name de voormalige gemeente Ten Boer) en 3.000 in het oostelijke deel van de stad Groningen. Het bovengenoemde is een lopend proces, er zijn nog veel woningen waarvoor schadetrajecten lopen, waardoor het exacte aantal te versterken woningen en het aantal nieuwbouw-sloop woningen op dit moment nog niet te noemen is.

Woningen met aardbevingsschade kunnen versterkt worden of vervangen worden door nieuwbouw. Tot nu toe is bekend dat in de gemeente Hogeland 418 woningen worden vervangen door nieuwbouw. Er kan meestal minder worden teruggebouwd, waardoor elders nieuwe locaties gezocht moeten worden. Bij deze nieuwe locaties ontstaat vaak een exploitatieprobleem. Deze nieuwe locaties zijn belangrijk om bewoners uit de woningen die versterkt of vervangen moeten worden gelijk andere woningen te bieden in plaats van een tijdelijke oplossing in een wisselwoning.

Bij grotere getallen sloop-nieuwbouw wordt dit gebiedsgericht aangepakt en vindt ook aanpassing van het openbaar gebied plaats, gecombineerd met bijvoorbeeld vervanging van nutsvoorzieningen, realiseren klimaat adaptieve maatregelen en bevorderen positieve gezondheid.

Bewoners van woningen die versterkt en/of gesloopt moeten worden zullen ook elders onderdak moeten vinden. Hiervoor wordt deels gebruik gemaakt van wisselwoningen: tijdelijke huisvesting waar inwoners gebruik van kunnen maken terwijl hun oude huis versterkt of gesloopt wordt en de nieuwe woning wordt gebouwd. Deze wisselwoningen zijn veelal prefab flexwoningen op tijdelijke locaties. Dat vraagt extra van de toch al beperkte bouwcapaciteit. Het levert bovendien een bovenmatige druk op de ambtelijke capaciteit. Voldoende financiële middelen en capaciteit is daarmee uiterst belangrijk.

De partijen blijven aan de woondealtafel in gesprek over de gevolgen van de afhandeling van de versterkingsopgave en wat dit voor zowel de nieuwbouwopgave als de versterking van de bestaande voorraad betekent.

#### 4.4.2 *Bereikbaarheid*

Ook investeringen in publieke ruimte en bereikbaarheid zijn van cruciaal belang om steden, buurten en dorpen leefbaar te houden. Op lokaal niveau moet bij nieuwe woningbouwprojecten de ontsluiting geregeld worden (of een brugovergang of rondweg etc.). Soms is het nodig dat de capaciteit van het wegennet in de buurt aangepast wordt, of dat er nieuwe OV-ontsluitingsmogelijkheden gerealiseerd worden. De woningbouw zoals vermeld in deze woondeal vraagt om het versterken van de leefbaarheid en het vestigingsklimaat, waar infrastructuur een belangrijke aanjager van is. Daarom vraagt de regio om aandacht voor de nodige investeringen in infrastructuur om deze aansluitingen mogelijk te maken.

De regio ziet de mogelijkheid om op de langere termijn (na 2030) in een groter aandeel van de woningbouwopgave van Nederland (dan in deze woondeal opgenomen) te voorzien wanneer er wordt geïnvesteerd in de bereikbaarheid van Groningen-Assen. De regio vraagt onder andere via het MIIRT-traject aandacht van het Rijk voor het in stand houden en verbeteren van bestaande infrastructuren en voor het deltaplan Noord-Nederland, waarvan de Lelylijn, Wunderline, Nedersaksenlijn.

#### 4.4.3 *Herstructurering en bestaande voorraad*

Nieuwbouw in de provincie Groningen gaat vaak samen met herstructurering, zoals ook in hoofdstuk 5 verder wordt uitgewerkt. Dit is een factor die woningbouw in de regio extra complex maakt.

Op dit moment zien we in de regio de behoefte aan extra woningen toenemen. Ook laten prognoses zien dat de huidige woningvoorraad op korte termijn niet toereikend is om in de vraag naar woonruimte te voorzien. Daarom is in de gehele provincie ook actie vereist op gebied van de herstructurering en de bestaande voorraad. Hier gaan we in hoofdstuk 5 en in het overkoepelende document verder op in. Voor de vernieuwing van de woningvoorraad is het van groot belang dat de productie van woningbouw op peil komt en blijft. Partijen verwachten dat extra investeringen in de herstructureringsopgave noodzakelijk zijn. De regio stelt voor het woningtransitiefonds hier als instrument voor te gebruiken en de partijen gaan hierover met elkaar in gesprek. Vanuit het rijk is het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar voor de herstructureringsopgave.

#### 4.4.4 *Onrendabele top*

Bij gebiedsontwikkeling voor woningbouw in de provincie Groningen is net als elders in Nederland in veel gevallen sprake van zowel een publieke als private onrendabele top (PORT). De provincie heeft een eerste analyse uitgevoerd welke laat zien dat deze fors hoger uitkomt dan de landelijke benchmark (Rebel). Verklarende factoren zijn een lager opbrengend vermogen per woning, een relatief lage netto woningbouwproductie en een lagere plandichtheid. Deze kenmerken zorgen er ook voor dat het lastiger is de onrendabele toppen op te lossen: met een lagere nettoproductie en een lage plandichtheid is er minder ruimte en mogelijkheid de verdienpotentie te verhogen of de investeringen omlaag te brengen. Binnen de bestaande regelingen komen de kleinere projecten vaak niet in aanmerking voor een rijksbijdrage. Partijen verwachten dat deze hogere onrendabele top de komende tijd verder toeneemt: sinds de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne zijn de bouwkosten flink gestegen en ontstaat er een steeds groter wordend tekort aan personeel. Het wordt duurder om woningen te bouwen terwijl de betaalbaarheid afneemt door hogere rentelasten. Voor marktpartijen nemen hiermee de financiële risico's rondom nieuwbouw toe. Gemeenten in onze provincie ontvangen steeds vaker signalen dat bouwprojecten worden uitgesteld. Ontwikkelaars wijken uit naar regio's waar de financiële risico's minder groot zijn. Kleine (particuliere) investeerders stellen hun plannen uit. Dit is een zeer ongewenst ontwikkeling, omdat de vernieuwing in grote delen van de provincie al te lang is achtergebleven. Vanwege de achterblijvende vernieuwing is een relatief groot deel van de woningvoorraad in de provincie Groningen verouderd en is het aandeel woningen met lage energielabels onevenredig groot. De hoge (P)ORT is een groot risico voor het realiseren van de noodzakelijke vernieuwing en de nieuwbouwopgave.

Ook voor corporaties in onze regio is er sprake van een onrendabele top. Vanwege het wegvallen van de verhuurderheffing is extra investeringsruimte ontstaan, maar vanwege de hiervoor beschreven marktontwikkelingen is een groot deel van deze ruimte tenietgedaan. Ook mogen corporaties geen huurverhoging doorvoeren voor energiebesparende maatregelen, waardoor er nog minder financiële speelruimte voor corporaties overblijft.

Partijen onderkennen dat veel projecten te maken hebben met een publiek onrendabele top. De forse investeringen die nodig zijn voor woningbouw kunnen de gemeenten niet altijd zelf opbrengen of verhalen op de ontwikkelaar. De provincie wil de onrendabele top verder onderzoeken en specificeren per regio en per gemeente. De resultaten worden aan de woondealtafel besproken. Partijen gaan met elkaar in gesprek over het wegnemen van de onrendabele top en hoe de verschillende instrumenten, zoals bijvoorbeeld de woningbouwimpuls, hieraan kunnen bijdragen. Het rijk betreft de provincie en de regio bij de (door)ontwikkeling van de Woningbouwimpuls en mogelijke aanpassingen. Zo blijven we in gesprek over de werkwijze van de WBI en mogelijke verbeteringen ten aanzien van de effectiviteit en doelmatigheid van het instrument in zowel de aanvraag-, beoordelings- als beheerfase.

#### 4.4.5 *Ambtelijke capaciteit*

Door alle fasen van woningbouwprojecten en in alle onderzoeken wordt herkend dat de beschikbare personele capaciteit een belangrijke reden voor vertraging is in de woningbouwproductie. Het gaat daarbij niet alleen om een kwantitatief probleem (aantal mensen), maar ook om gebrek aan specifieke vakkennis. Dit speelt zowel binnen ambtelijke organisaties als in de bouwsector. Zeker de kleinere gemeenten zijn uit noodzaak meer gericht op inzet van generalisten in plaats van vakexperts. In de bouwsector vraagt de versterkingsopgave veel van de beschikbare capaciteit binnen de provincie, waardoor er minder capaciteit beschikbaar is voor de bredere woningbouwopgave.



#### 4.4.6 *Particulier eigendom en grondposities*

In het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland) is het grondbezit van veel gemeenten relatief beperkt. Gemeente Groningen vormt hierop een uitzondering, met grondbezit op locaties als Suikerzijde en Meerstad. Daarnaast is een deel van de bouwrijpe grond in handen van particuliere eigenaren. Deze eigenaren kunnen de financiële risico's die gepaard gaan met ontwikkeling van deze grond vaak niet dragen, waardoor bouwontwikkeling wordt uitgesteld of helemaal niet van de grond komt. Gemeenten hebben veelal niet voldoende financiële slagkracht om een actief grondbeleid te voeren. Daarnaast ontbreekt soms adequate ondersteuning om tot gebiedsontwikkeling binnen een gemeente te komen. Gemeenten hebben met het huidige instrumentarium diverse mogelijkheden om te sturen op grond en streven ernaar dit instrumentarium optimaal in te zetten. In het voorjaar 2022 is de handreiking Vertraging voorkomen met grondbeleid uitgekomen. Deze handreiking geeft een overzicht van praktische instrumenten die gemeenten kunnen inzetten om vertraging na vaststellen van het bestemmingsplan te voorkomen. Provincie, regio en Rijk ondersteunen gemeenten bij het inzetten van het instrumentarium, bijvoorbeeld door het organiseren van kennis- of inspiratiebijeenkomsten, het ontwikkelen van een instrumentenkoffer of inzet van het expertteam woningbouw.

#### 4.4.7 *Bedrijven en milieuzonering*

Op verschillende locaties binnen de regio hebben bedrijven negatieve effecten op de woonomgeving. Bedrijven zijn soms ongelukkig gelegen langs linten, of tegen woonwijken aan. Hierdoor moet bij de komst van nieuwe woningen rekening worden gehouden met de milieuzonering van deze bedrijven. Dit kan belemmerend werken op de ontwikkeling van woningen. Hier is specifieke kennis en extra capaciteit nodig, die niet altijd voor handen is. Ook is er gebrek aan alternatieve locaties voor bedrijven waardoor uitplaatsen van bedrijven lastig wordt. Daardoor kan niet altijd op gewenste locaties woningbouw tot stand komen. Hierbij zijn middelen en wettelijke instrumenten om bedrijven te kunnen verplaatsen cruciaal voor een aantal projecten binnen de regio.

#### 4.5 De generieke ondersteuning voor het Groningse deel van de regio Groningen-Assen inclusief de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland bestaat uit:

- Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit geld kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeal. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.
- Vanuit de ontwikkelingen die spelen in de woningmarkt heeft de provincie met input van woningmarktexperts, gemeenten, ontwikkelaars en woningbouwcorporaties begin 2022 de provinciale uitvoeringsagenda wonen vastgesteld. In deze agenda zijn 18 actielijnen vastgesteld. Deze dragen bij aan het aanpakken van succesfactoren die de realisatie van de woningbouwopgave beïnvloeden.
- In de provincie Groningen is een woningtransitiefonds en rotte kiezen aanpak gelanceerd om de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad te verbeteren door middel van het opknappen en onttrekken van woningen aan de bestaande voorraad. Deze regeling loopt tot en met 2023 en hiervoor is een budget beschikbaar van twee miljoen.
- In samenwerking met de gemeenten stelt de provincie Groningen een flexpoolregeling op waaruit gemeenten en waterschappen een aanvraag kunnen doen om de voorfase van de woningbouw te versnellen. De middelen komen deels van het Rijk (SPUK) en deels van de provincie. Het totale bedrag hiervoor wordt in februari 2023 bekend.
- Het Expertteam Woningbouw van RVO heeft een loketfunctie waar gemeenten, provincies en woningcorporaties terecht kunnen met vragen over ondersteuning (woningbouw@rvo.nl). Dit Expertteam beschikt over (o.a. juridische) experts die medeoverheden en woningcorporaties kunnen bijstaan met onafhankelijk advies en praktische ondersteuning. Deze expert kunnen in een periode van 6 tot maximaal 12 maanden meerdere malen kortstondig worden ingezet om een concreet woningbouwproject te versnellen.

## 5. Herstructurering

- 5.1 In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. In delen van de regio is het aandeel zeer slecht onderhouden woningen groot. Dit zorgt lokaal voor een onaantrekkelijke woonomgeving waar de leefbaarheid onder druk staat. De woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In de herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie.
- 5.2 Het is essentieel dat een deel van de nieuwbouwoopgave ingezet wordt voor de herstructureringsopgave. Deze opgave is duurder en complexer dan uitleg. De stijgende prijzen maken het realiseren van deze opgave nog moeilijker. Door de onzekerheid en de hoge prijzen van energiekosten is doorstroming voor de huidige bewoners steeds vaker niet mogelijk, wat herstructurering in de weg staat. Vorig jaar zijn er vanuit alle Groningse gemeenten binnen de Regio Groningen-Assen ook aanvragen gedaan voor het Volkshuisvestingsfonds. Het regionale aandeel van deze opgave, gebaseerd op eerdere aanvragen voor het Volkshuisvestingsfonds (2022), betreft minimaal 10.013 te herstructureren particuliere woningen voor de gemeenten Midden-Groningen (ca. 3426 woningen), Westerkwartier (ca. 2298 woningen) en het Hogeland (ca. 4289 woningen). De gemeente Groningen geeft aan dat in drie wijken (Selwerd, Paddepoel en Vinkhuizen) gezamenlijk ca 3600 particuliere woningen herstructurering nodig hebben. Voor de hele gemeente ligt deze opgave veel hoger. Echter, specifieke cijfers zijn hiervan niet bekend.
- 5.3 De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken aan de Woondealtafel.
- 5.4 De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijk gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds. Gezien de omvang van deze opgave binnen de provincie vragen wij het Rijk zich ervoor in te spannen bij het opstellen van aanvraagvereisten van het Volkshuisvestingsfonds met de specifieke kenmerken van deze opgave rekening te houden.

## 6. Plancapaciteit en tijdige vergunningverlening

- 6.1 De colleges van B&W zetten zich ervoor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende (circa 130%) is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Gemeenten zorgen er ook tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024.
- 6.2 De colleges van B&W zetten zich in om het proces voor het afgeven van vergunningen op orde te hebben voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.

## 7. Betaalbaarheid en balans

- 7.1 Er is grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die behoefte streven we er gezamenlijk naar dat tenminste tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar is: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen:
- sociale huurwoningen: alle woningen met een maximale huurprijs tot de liberalisatiegrens (peildatum 2022: €763,47);
  - middenhuurwoningen: woningen vanaf de sociale huurgrens tot maximaal € 1.000 per maand;
  - betaalbare koopwoningen, met een prijs onder de € 355.000.

Het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland) zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van in totaal 16.015 woningen in het betaalbare segment. Hiermee wordt 75% van de woningbouwopgave dit gebied gerealiseerd in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop).



- 7.2 De colleges van B&W spannen zich in voor het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Landelijk is deze evenwichtige verdeling momenteel gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. Om te kijken of bovenstaande percentages overeenkomen met de behoefte naar sociale huur in de regio en provincie wordt door de provincie Groningen de behoefte, de vraag en het aanbod van betaalbare woningen in de provincie in kaart gebracht. De uitkomsten hiervan worden bij een herijkingsmoment van de regionale woondeal meegenomen. Het streven naar 30% sociale huur is ook opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van B&W zet zich in voor voldoende plancapaciteit voor de bouw van sociale huurwoningen. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.
- 7.3 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen, zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'Betaalbaar wonen' is daarom opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland) zet zich in voor de realisatie van 2635 middenhuurwoningen en 3592 betaalbare koopwoningen. In de bovengenoemde regio beslaat dit momenteel 29% van de totale opgave.
- 7.4 In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouw-programmering wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad. Dit betekent dat de gemeenten met minder sociale huur in de bestaande woningvoorraad dan regionaal gewenst is, moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Bij toekomstige plannen streven we naar voldoende sociale huur in de programmering die past bij de regionale behoefte. Bij herijkingsmomenten nemen we de resultaten van het bovengenoemd onderzoek mee om hier regionaal passende afspraken over te maken. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad. De Groningse gemeenten van de Regio Groningen Assen zijn in samenwerking met de andere Groninger gemeenten vertegenwoordigd in VVG (Vereniging Groninger Gemeenten). Samen zijn ze één van de deelnemers in het koploperstraject om vorm en inhoud te geven aan het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' en het realiseren van een woonzorgvisie op gemeentelijk niveau.
- 7.5 In de Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. De corporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van 10.844 corporatiewoningen in het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet-RGA delen van de gemeente het Hogeland, Midden-Groningen en Westerkwartier). Hiervan zijn 9.579 woningen sociale huur en 1265 woningen middenhuur. Deze getallen zijn conform de lokale prestatieafspraken die de corporaties met gemeenten gemaakt hebben.
- 7.6 Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.

## 8. Te maken aanvullende afspraken

- 8.1 De minister voor VRO heeft de wens om met partijen aanvullende afspraken te maken over onder andere flexwoningen en transformatiewoningen, over bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken, studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woonzorgvisies. Hierover worden in het overkoepelende deel van deze regionale woondeal afspraken gemaakt.

## Ondertekening

Ondertekend te Groningen op 15 februari 2023.

De provincie Groningen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Tjeerd van Dekken, gedeputeerde wonen, handelend ter uitvoering van een besluit van het college van Gedeputeerde Staten d.d. 14 februari 2023.

Namens het college van burgemeester en Wethouders van de gemeente Het Hogeland, Wethouder Mariëtte de Visser

5.1.2.e

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Hugo de Jonge,

Namens het college van burgemeester en Wethouders van de gemeente Westerkwartier, Wethouder Hans Haze

5.1.2.e

Namens het college van burgemeester en Wethouders van de gemeente Midden-Groningen, Wethouder Erik Drenth.

Namens het college van burgemeester en Wethouders van de gemeente Groningen, Wethouder Rik van Niejenhuis.

5.1.2.e



## Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave

De woningbouwopgave 2022 zoals vastgesteld in de 'Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 provincie Groningen' op 13 oktober 2022. Het gaat in totaal om 28.359 woningen, waarvan minimaal 77% betaalbaar en inclusief minimaal 48% sociale huurwoningen.

### PROVINCIE GRONINGEN - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES

JAARTAL	AMBITIE EN PLANCAPACITEIT							BETAALBAARHEID (BRUTO)						CORPORATIES (BRUTO)	
	BRUTO NIEUWBOUWAMBITIE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE P NETTO PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENZ TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDENHUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENZ (€55.000)	VERHOUDING BETAALBARE KOOPEN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	3.327	977	2.350	3.303	141%	2.685	81%	834	25%	97	3%	401	12%	803	0
2023	3.606	1.281	2.325	6.217	267%	2.829	46%	1.761	49%	914	25%	641	18%	1.730	157
2024	3.754	1.429	2.325	5.316	229%	1.695	32%	1.762	47%	502	13%	937	25%	1.780	157
2025	3.504	1.179	2.325	4.643	200%	1.188	26%	1.675	48%	274	8%	837	24%	1.661	157
2026	3.114	839	2.275	3.710	163%	618	17%	1.653	53%	288	9%	465	15%	1.648	157
2027	2.971	736	2.235	2.498	112%	446	18%	1.628	55%	355	12%	328	11%	1.624	157
2028	3.024	789	2.235	1.614	72%	318	20%	1.281	42%	71	2%	400	13%	1.277	160
2029	3.072	837	2.235	1.152	52%	274	24%	1.303	42%	71	2%	386	13%	1.299	160
2030	2.136	477	1.659	1.103	66%	260	24%	1.282	60%	69	3%	361	17%	1.278	160
<b>Totaal</b>	<b>28.509</b>	<b>8.545</b>	<b>19.964</b>	<b>29.555</b>	<b>148%</b>	<b>10.313</b>	<b>35%</b>	<b>13.176</b>	<b>46%</b>	<b>2.641</b>	<b>9%</b>	<b>4.756</b>	<b>17%</b>	<b>13.101</b>	<b>1.265</b>

Het college van GS heeft in haar bod aan de minister van 5 oktober 2022 aangegeven dat het voor realisatie van de opgave nodig is dat het Rijk tegemoet komt aan de volgende randvoorwaarden:

Bij de aantallen woningbouw uit dit bod horen vanzelfsprekend ook investeringen in de weg- en vervoersinfrastructuur. Bereikbaarheid en ontsluiting zijn immers bepalend voor kwaliteit en aantrekkelijkheid van woonlocaties. Daarmee zijn deze investeringen een harde randvoorwaarde om de plannen waar te kunnen maken. Daarom is nodig dat Groningen een fair share krijgt van de hiervoor beschikbare Rijksmiddelen.

Fair share betekent eerlijke voorwaarden in de woon- en infrastructuurregelingen (zoals de Woningbouwimpuls, het Volkshuisvestingsfonds, Flexpoolregelingen, Specifieke uitkering woondeals, de versnellingsafspraken infrastructuur). Iedere regio levert een gelijkwaardige bijdrage aan de woonopgave, hier horen vervolgens ook regelingen bij die door elke provincie en gemeente te benutten zijn.

Naast het op korte termijn toevoegen van woningen (waardoor de woonvraag bediend wordt en hierdoor ook de huidige woningvoorraad wordt verbeterd) is er een directe link met het herstructureren en transformeren van de woningvoorraad op de langere termijn. Vanwege de verwachte afnemende woonvraag in het Ommeland op de lange termijn en de benodigde wijkvernieuwing in de stad Groningen is een substantiële bijdrage van partijen (waaronder het Rijk) in een Transitiefonds nodig. Hierdoor kan op termijn oude/niet passende voorraad uit de markt genomen worden. Wederkerige afspraken hierover willen we opnemen in de regionale woondeals.

Het Rijk zorgt dat achterstand in het afhandelen van procedures bij de Raad van State wordt opgelost zodat grote nieuwbouwplannen, zoals project Suikerzijde in de gemeente Groningen, doorgang kunnen vinden.

- Borging van de ambtelijke capaciteit bij de regionale, provinciale en gemeentelijke organisaties voor de realisatie van deze woonplannen, zoals menskracht, expertise en organisatie. 1. Regio Groningen-Assen (RGA), 2. regio Oost-Groningen en 3. regio Eemsdelta

Voldoende, betaalbare en tijdig beschikbare locaties zijn van doorslaggevend belang voor het daadwerkelijk realiseren van de woningbouwopgave. Gemeenten moeten in staat gesteld worden voldoende en betaalbare locaties beschikbaar te stellen.

Door de stapeling van de opgaven kennen woonplannen (incl. benodigde infrastructuur, klimaatbestendigheid, etc.) in veel van onze regio's een, naar verhouding grotere, onrendabele top. De stijgende bouwkosten vergroten dit. Een bijdrage vanuit het Rijk is nodig om deze toch te kunnen realiseren volgens de condities (gecontroleerde sociale huur, aandachtsgroepen etc.) van het Rijk.

Op landelijk niveau zijn met corporaties afspraken gemaakt over hun bijdrage in de woningvoorraad ter compensatie voor het wegvallen van de verhuurderheffing. Ten aanzien van de nieuwbouw van sociale huurwoningen is er een grotere opgave in hun eigen ambities en in dit bod opgenomen ten opzichte van wat landelijk is doorgerekend. Naast deze nieuwbouw moeten corporaties ruimte blijven houden voor de nodige investeringen in de totale sociale woningvoorraad.

Daarbij is afgesproken dat de minister voor VRO de opgaven coördineert die samenhangen met woningbouw en zich maximaal inzet voor tegemoetkoming aan de randvoorwaarden.



## Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente

- Vanaf 2025 is zijn de plannen indicatief.

### GEMEENTE GRONINGEN - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES

JAARTAL	AMBITIE EN PLANCAPACITEIT							BETAALBAARHEID (BRUTO)					CORPORATIES (BRUTO)		
	BRUTO NIEUWBOUW-AMBITIE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENSEN TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDEL-DURE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENS (€355.000)	VERHOUDING BETAALBARE KOOP EN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	1.703	348	1.355	1.481	109%	1.035	70%	776	46%	46	3%	146	9%	756	-
2023	1.842	487	1.355	3.746	276%	1.188	32%	979	53%	866	47%	244	13%	959	157
2024	1.842	487	1.355	2.644	195%	237	9%	979	53%	500	27%	361	20%	959	157
2025	1.842	487	1.355	2.328	172%	233	10%	979	53%	272	15%	398	22%	959	157
2026	1.842	487	1.355	2.309	170%	233	10%	979	53%	256	14%	298	16%	959	157
2027	1.842	487	1.355	1.625	120%	220	14%	979	53%	353	19%	240	13%	959	157
2028	1.605	250	1.355	1.213	90%	220	18%	670	42%	69	4%	323	20%	650	160
2029	1.605	250	1.355	843	62%	220	26%	670	42%	69	4%	323	20%	650	160
2030	1.153	250	903	843	93%	220	26%	670	58%	69	6%	323	28%	650	160
<b>Totaal</b>	<b>15.276</b>	<b>3.533</b>	<b>11.743</b>	<b>17.032</b>	<b>145%</b>	<b>3.806</b>	<b>22%</b>	<b>7.680</b>	<b>50%</b>	<b>2.500</b>	<b>16%</b>	<b>2.656</b>	<b>17%</b>	<b>7.500</b>	<b>1.265</b>

### GEMEENTE HET HOGELAND - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES \*)

JAARTAL	AMBITIE EN PLANCAPACITEIT							BETAALBAARHEID (BRUTO)					CORPORATIES (BRUTO)		
	BRUTO NIEUWBOUW-AMBITIE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENSEN TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDEL-DURE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENS (€355.000)	VERHOUDING BETAALBARE KOOP EN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	350	240	110	214	195%	209	98%	47	13%	0	0%	26	7%	47	0
2023	240	130	110	165	150%	140	85%	118	49%	10	4%	10	4%	118	0
2024	296	186	110	306	278%	224	73%	120	41%	0	0%	25	8%	118	0
2025	151	41	110	229	208%	98	43%	118	78%	0	0%	30	20%	118	0
2026	140	30	110	235	214%	53	23%	118	84%	0	0%	0	0%	118	0
2027	141	31	110	114	104%	58	51%	118	84%	0	0%	0	0%	118	0
2028	140	30	110	60	55%	0	0%	118	84%	0	0%	0	0%	118	0
2029	140	30	110	0	0%	0	%	118	84%	0	0%	0	0%	118	0
2030	112	30	82	46	56%	0	0%	118	105%	0	0%	0	0%	118	0
<b>Totaal</b>	<b>1.710</b>	<b>748</b>	<b>962</b>	<b>1369</b>	<b>142%</b>	<b>782</b>	<b>57%</b>	<b>993</b>	<b>58%</b>	<b>10</b>	<b>1%</b>	<b>91</b>	<b>5%</b>	<b>991</b>	<b>0</b>

\*) In de tabel is het vijfjaarsgemiddelde nieuw te bouwen sociale huurwoningen vanuit de prestatieafspraken 2023-2026 doorgetrokken tot en met 2030. Door de versterkingsopgave geeft dit een vertekend beeld. Bij de volgende herijking van de Woondeal wordt dit bijgesteld.

GEMEENTE WESTERKWARTIER - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES

JAARTAL	AMBITIE EN PLANCAPACITEIT							BETAALBAARHEID (BRUTO)						CORPORATIES (BRUTO)	
	BRUTO NIEUWBOUW-AMBITIE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENSEN TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDEL-DIJRE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENS (€55.000)	VERHOUDING BETAALBARE KOOP EN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	302	0	270	329	122%	200	61%	3	1%	24	8%	114	38%	0	0
2023	302	41	270	611	226%	179	29%	74	25%	18	6%	185	61%	71	0
2024	302	41	270	341	126%	59	17%	74	25%	2	1%	148	49%	71	0
2025	302	41	270	188	70%	30	16%	74	25%	2	1%	70	23%	71	0
2026	252	41	220	177	80%	34	19%	74	29%	2	1%	41	16%	71	0
2027	252	41	220	116	53%	32	28%	74	29%	2	1%	41	16%	71	0
2028	252	41	220	64	29%	27	42%	36	14%	2	1%	38	15%	33	0
2029	252	41	220	72	33%	27	38%	36	14%	2	1%	56	22%	33	0
2030	201	41	169	45	27%	28	62%	37	18%	0	0%	33	16%	34	0
<b>Totaal</b>	<b>2.417</b>	<b>328</b>	<b>2.129</b>	<b>1.943</b>	<b>91%</b>	<b>616</b>	<b>32%</b>	<b>482</b>	<b>20%</b>	<b>54</b>	<b>2%</b>	<b>726</b>	<b>30%</b>	<b>455</b>	<b>0</b>

MIDDEN-GRONINGEN - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES

JAARTAL	AMBITIE EN PLANCAPACITEIT							BETAALBAARHEID (BRUTO)						CORPORATIES (BRUTO)	
	BRUTO NIEUWBOUW-AMBITIE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENSEN TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDEL-DIJRE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENS (€55.000)	VERHOUDING BETAALBARE KOOP EN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	156	0	156	317	203%	290	91%	0	0%	21	13%	31	20%	0	0
2023	232	60	156	192	123%	177	92%	79	34%	20	9%	20	9%	79	0
2024	232	60	156	398	255%	78	20%	79	34%	0	0%	22	9%	79	0
2025	232	60	156	278	178%	3	1%	79	34%	0	0%	22	9%	79	0
2026	232	60	156	190	122%	3	2%	79	34%	30	13%	12	5%	79	0
2027	232	60	156	281	180%	3	1%	79	34%	0	0%	12	5%	79	0
2028	232	60	156	96	62%	0	0%	79	34%	0	0%	0	0%	79	0
2029	232	60	156	90	58%	0	0%	79	34%	0	0%	0	0%	79	0
2030	187	60	111	80	72%	0	0%	79	42%	0	0%	0	0%	79	0
<b>Totaal</b>	<b>1.967</b>	<b>480</b>	<b>1.359</b>	<b>1.922</b>	<b>141%</b>	<b>554</b>	<b>29%</b>	<b>632</b>	<b>32%</b>	<b>71</b>	<b>4%</b>	<b>119</b>	<b>6%</b>	<b>632</b>	<b>0</b>



### Bijlage 3: Sleutelprojecten en kritische succesfactoren

TABEL 3: SLEUTELPROJECTEN EN KRITISCHE SUCCESFACTOREN

NAAM PROJECT	PROJECTKENMERKEN				KRITISCHE SUCCESFACTOREN					
	GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	START BOUW	BEREIKBAARHEID/	ONRENDABELE TOP	CAPACITEIT EN KENNIS	STIKSTOFRUIMTE	GRONDPOSITIES	AANDEEL SOCIALE HUUR/PROGRAMMERING	
1. Grootschalige NOVEX-locaties	- Stadshavens Eemskanaalzone, Meerstad (Oostflank)	Groningen	5800	2024	✓	✓	✓		✓	
	- De Suikerzijde (Westflank)	Groningen	3500	2024	✓	✓	✓		✓	
2. Bedrijventerrein	- Zone centrum Leek (langs Tolbertstraat/Oldebertweg tot en met To bert)	Westerkwartier	700	2024	✓	✓	✓	✓	✓	
	- Industrieweg, Bedum	Het Hogeland	64	2024		✓	✓			
3. Transformatie	- Vrijgekomen gemeentelijke locaties	Midden-Groningen	200	2023						
	- Vrijgekomen school- en ontwikkellocaties in diverse dorpen	Het Hogeland	54	2024		✓	✓			
	- Synwood, Marum	Westerkwartier	120	2024/2025		✓	✓	✓	✓	
	- Tolbertevaart Noord (Leek/Tolbert)	Westerkwartier	150	2026	✓	✓		✓	✓	
4. Herstructurering/ Wijk- en dorpsvernieuwing	- Kruisweg Marum	Westerkwartier	60	2024		✓			✓	
	- Herstructurering en inbreiding Hoogezand	Midden-Groningen	780	2024		✓	✓	✓		
	- Diverse wijk- en dorpsvernieuwing	Groningen	2600	2022-2024		✓				
5. Uitleglocaties	- Oostergast (& tussen de Gasten) Zuidhorn	Westerkwartier	500	2023/2024	✓	✓		✓	✓	
	- Vosholen fase 2	Midden-Groningen	141	2023		✓				
	- Bedum Fo kerda en Winsum Munster	Het Hogeland	280	2022-2024		✓			✓	
6. Ontwikkellocaties	- Aduard en Oostwold	Westerkwartier	100-150	2025		✓			✓	
	- Oosterhamrikzone	Groningen	1200	2023	✓	✓	✓		✓	
	- Zernike Campus	Groningen	1500	2025	✓	✓	✓		✓	
	- Europapark	Groningen	410	2023	✓	✓	✓		✓	
	- Stationsgebied	Groningen	400	2025	✓	✓	✓		✓	
	- Flexwonen (in de Held III, Meerstad, Zernike Science park, Antillenstraat, Vinkhuizen-Zuid)	Groningen	1350			✓	✓			
- Ontwikkellocaties Winsum	Het Hogeland	75	2023		✓	✓	✓			

Hieronder wordt per sleutelproject een korte beschrijving gegeven. Ook worden de kritische succesfactoren per sleutelproject verder toegelicht. Deze uitwerking is zelfstandig door de gemeente opgesteld ter agendering. Bij deze agendering houden de partijen rekening met vigerend beleid en bestaande governance structuren. Hierbij zal worden aangesloten.

OREN			
MILIEU-ZONERING	VERSTERKINGSOPGAVE	NATUURCOMPENSATIE	ANDERE KNELPUNTEN
			√
		√	
√	√		
√	√		
	√		
√			
			√
	√		
			√

### Stadshavens, Eemskanaalzone en Meerstad (Oostflank)

De Oostflank van Groningen is ook aangewezen als grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie. Het gebied bestaat uit de gebiedsontwikkelingen Stadshavens en Eemskanaalzone/Meerstad. Belangrijke uitdagingen in de Oostflank zijn ook hier de betaalbaarheid en de ontsluiting. Voor de betaalbaarheid is voor de Stadshavens een bijdrage van € 18 miljoen toegekend uit de Woningbouwimpuls. Vanuit de Versnellingsafspraken is € 25 miljoen toegekend voor de ontsluiting van Stadshavens en Eemskanaalzone/Meerstad. Meerstad is een woningbouwproject aan de oostzijde van de gemeente. In Meerstad willen we het programma verhogen en meer betaalbare woningen toevoegen. Daarmee komt de grondexploitatie meer onder druk te staan. Rijksbijdragen zoals vanuit de Woningbouwimpuls kunnen daarbij helpen. Meerstad ligt in een laaggelegen gebied, waarbij de maatregelen die gaan voortkomen uit "Water en bodem sturend" mogelijk effect zullen hebben op de ontwikkeling.

### De Suikerzijde (Westerflank)

De Westflank van Groningen is aangewezen als grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie. Het gebied bestaat uit de gebiedsontwikkelingen Suikerzijde, De Held III en de Reitdiepzone. Belangrijke uitdagingen in de Westflank zijn betaalbaarheid en infrastructurele ontsluiting. In fase 1 van de Suikerzijde is het aandeel betaalbare woningen met een bijdrage uit de Woningbouwimpuls van € 9 mio al vergroot. Om voldoende betaalbare woningen in de vervolgfases en de andere gebiedsontwikkelingen te realiseren zal ook de komende jaren een beroep worden gedaan op bijdragen uit de Woningbouwimpuls.

Voor de ontsluiting zijn er in de Versnellingsafspraken voor woningbouw in het BO MIRT van 2022 middelen toegezegd om de bereikbaarheid van de Suikerzijde te vergroten (€ 25 mio) en een Station (€ 97 mio). Ook starten Rijk en Regio een gezamenlijk MIRT-Onderzoek naar de integrale bereikbaarheidsopgave de Westflank van Groningen. Het Rijk stelt voor maatregelen voortkomend uit het onderzoek taakstellend € 82 miljoen beschikbaar. Tot slot loopt er voor de Suikerzijde nog een bodemprocedure over de benodigde natuurcompensatie.

### Zone centrum Leek (Langs Tolbertstraat/Oldebertweg) naar Tolbert in combinatie met Tolbertervaart Noord (Leek/Tolbert)

Past in Verstedelijkingsstrategie "inbreiden voor uitbreiden en woningbouwlocaties nabij OV HUB. Betreft binnendorpse woningbouwontwikkelingszone door transformatie van de oudere bedrijventerreinen, de gemeentehuislocatie en de sportveldlocatie in combinatie met aanpassing van infrastructuur rondom Leek/Tolbert zijnde een parallelweg langs de A7 en rondweg aan de westzijde. Versnelde woningbouw kan alleen wanneer bestaande bedrijven worden uitgeplaatst/verplaatst en er een nieuw sportpark wordt ingericht. Het uitplaatsen/verplaatsen van bedrijven naar A7 corridor kan alleen plaatsvinden indien deze ontsloten wordt door een nieuwe parallelweg en een nieuwe rondweg. Bovendien is rondweg noodzakelijk wanneer een totaal aantal van circa 1000 woningen tot 2030 in binnenstedelijk gebied en rand Leek/Tolbert wordt gerealiseerd.

### Industrieweg, Bedum

Het betreft een project om een vrijkomende bedrijfslocatie te herontwikkelen naar woningbouw. Op deze locatie was een drukkerij gevestigd; door fusie met een ander bedrijf komt deze locatie leeg. De locatie is verkocht aan een ontwikkelaar. Onbekend is de post sloop- en saneringskosten omdat niet de hele locatie onderzocht kan worden. De herontwikkeling past in het beleid van de gemeente om gebieden nabij de dorpskern te transformeren naar woningbouw en past daarmee ook in het beleid 'inbreiden voor uitbreiden'. Uitgangspunt is nu ontwikkeling naar koopappartementen, een gedifferentieerder aanbod en de realisering van betaalbare woningen is alleen mogelijk als er financiële compensatie voor de ontwikkelaar is. In onderzoek is de mogelijkheid om een of beide 'buurlocaties' aan het plangebied toe te voegen.



### Vrijgekomen gemeentelijke locaties Midden-Groningen

In de gemeente Midden-Groningen zijn ca. 25 gemeentelijke locaties, beschikbaar voor herontwikkeling met woningbouw. Het betreft locaties waar schoolgebouwen en andere gemeentelijke panden gesloopt zijn of worden. De her-invulling van deze locaties levert een bijdrage aan de woningbouwopgave in en de leefbaarheid van de betreffende wijken en dorpen. Inmiddels zijn voor deze locaties stedenbouwkundige verkenningen gemaakt die resulteren in een programma voor 170-200 woningen, hoofdzakelijk in de betaalbare huur- en koopklasse. Veelal voor starters en senioren. Naast het realiseren van woningen, is het vergroten van de leefbaarheid belangrijk. De gemeente vindt het belangrijk dat inwoners meedoen. Dit wordt in diverse participatie trajecten verder uitgewerkt voor thema's als groen, spelen, duurzaamheid/klimaatadaptatie, ontmoeting en veiligheid.

### Vrijgekomen school- en ontwikkellocaties in diverse dorpen Het Hogeland

In verschillende dorpen komen locaties beschikbaar omdat de huidige functies komen te vervallen. Meestal zal dit herontwikkeling zijn naar woningbouw. De vrijkomende locaties zijn deels schoollocaties die in het kader van de aanpak van de gevolgen van aardbevingen binnen het daarvoor opgezette scholenprogramma vrijkomen omdat er nieuwe veilige en duurzame kindcentra op een andere locatie zijn gebouwd. Om op die vrijkomende locaties een gedifferentieerd programma met betaalbare woningen te kunnen realiseren is de exploitatie alleen sluitend te maken als de onrendabele top wordt weggenomen.

### Synwood, Marum

Dit betreft een ontwikkeling van 115 woningen op een voormalig bedrijfslocatie (geen gemeentelijke grond). Op de locatie was een trappenfabriek gevestigd. De fabriek wordt verplaatst zodat het gehele terrein kan worden herontwikkeld. Vanuit het verleden is bekend dat er mogelijk het een en ander in de bodem zit. Omdat dit nog niet op de gehele locatie onderzocht kan worden, is de uitvoerbaarheid van het plan nog niet vastgesteld. Bovendien is er in het gebied ook nog asbest aanwezig dat gesaneerd dient te worden. Een meer gedifferentieerd aanbod in het gebied is op basis van de exploitatie niet mogelijk en enkel mogelijk indien de initiatiefnemer daarvoor financieel gecompenseerd wordt. Daarnaast heeft de initiatiefnemer zelf geen ervaring met gebiedsontwikkeling, waardoor het tempo van de ontwikkeling laag ligt. Om een versnelling te genereren zou het inzetten van professionele partijen met kennis over gebiedsontwikkeling een pre zijn.

### Tolbertervaart Noord (Leek/Tolbert)

Betreft een onderdeel van de Zone centrum Leek (Langs Tolbertstraat/Oldebertweg) naar Tolbert zoals hiervoor is beschreven. Het gaat hier echter om een uitleglocatie (de enige). Dit is zo opgenomen om enerzijds te kunnen voorzien in een gevarieerd woningaanbod (te voorzien in een behoefte) en anderzijds om te voorkomen dat de woningbouwproductie stagneert wanneer alleen op inbreiding wordt ingezet. Vervolgens afspraken benoemen die gaan helpen bij de knelpunten.

### Kruisweg Marum

Het project betreft een herbestemming van de huidige leegstaande bedrijfsbebouwing. Oorspronkelijk gebouw blijft behouden en deel wordt afgebroken ten behoeve van appartementengebouw. Daarnaast worden grondgebonden woningen toegevoegd op het parkeerterrein. De huidige programmering voorziet niet in de beoogde 2/3 betaalbaarheid, met de daarbij beoogde percentage sociale huur. Bij een aanpassing van het woningbouwprogramma heeft de ontwikkelende partij geen sluitende exploitatie.

### Herstructurering en inbreiding Hoogezand

Hoogezand-Sappemeer is de hoofdplaats van de gemeente Midden-Groningen. De woonopgaven in Hoogezand zijn groot en de gemeente werkt hieraan via een aantal gebiedsontwikkelingen. Aan het historisch lint in Hoogezand-Sappemeer zijn diverse transformatielocaties (in combinatie met de aanpak van verpauperde panden). Hoogezand-Noord (Noorderpark) is een grootschalige herstructureringswijk waar geïnvesteerd wordt in de bestaande sociale huurvoorraad (sloop en vervangende nieuwbouw, verduurzaming) en de goedkope koopvoorraad (met ondersteuning uit het Volkshuisvestingsfonds). Ook

wordt de bedrijvenzone langs het Winschoterdiep getransformeerd. Uit de Versnellingsafspraken voor woningbouw in het BO MIRT van 2022 is een bijdrage toegezegd voor een geluidswal. De gemeente werkt samen met partners (onder andere corporaties) al een aantal jaren aan woningbouw in het Stadshart. Een aantal vlekken is inmiddels ingevuld met woningen, een aantal andere volgen nog.

### **Wijk en dorpsvernieuwing gemeente Groningen**

In het kader van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, het Nationaal Programma Groningen en de Regiodeal Groningen-Noord werken we in de noordelijke wijken van de stad Groningen aan wijkvernieuwing. Wijkvernieuwing is zowel een sociale als een fysieke opgave. Voldoende en kwalitatief goed aanbod van woningen is een belangrijke randvoorwaarde. Voor verduurzaming is reeds een bijdrage van 10 miljoen euro uit het Volkshuisvestingsfonds ontvangen voor de wijken Vinkhuizen, Paddepoel en Selwerd. Daarnaast vormt sloop- en nieuwbouw een belangrijk instrument. Dat is echter vaak niet rendabel. Om de onrendabele top weg te nemen in de wijkvernieuwing zijn toekomstige bijdragen vanuit bijvoorbeeld de Woningbouwimpuls of het Volkshuisvestingsfonds noodzakelijk.

### **Oostergast & tussen de gasten (Zuidhorn)**

Oostergast en Tussen de Gasten zijn in de gemeente Westerkwartier de grotere woningbouwlocaties en vormen onderdeel van de Verstedelijkingsstrategie en de regionale Mobiliteitsstrategie. De huidige programmering voorziet niet in de beoogde 2/3 betaalbaarheid met daarbij het beoogde percentage sociale huur. Bij een aanpassing van het woningbouwprogramma heeft de ontwikkelende partij geen sluitende exploitatie. Naast de Volkshuisvestelijke opgave ligt er ook een mobiliteitsopgave. Zuidhorn vormt een OV-hub Groningen en regio (Spoor Groningen-Leeuwarden en Olink busverbindingen met regio). Daarnaast is er een P&R hub. Door de (versnelde) woningbouwontwikkeling van Zuidhorn neemt de verkeersdruk steeds verder toe. Hierdoor kan de reistijd voor de Q-link niet meer gegarandeerd worden. Voor een betere doorstroming (ook voor de Q-link) en vanwege verkeersveiligheid moet de N355 opgewaarderd worden.

### **Vosholen fase 2**

Vosholen is de grootste woningbouwlocatie in Hoogezand-Sappemeer. Fase 1 is vrijwel afgerond en fase 2 wordt in 2023 opgestart. In totaal worden hier 141 woningen gerealiseerd. Het gaat vooral om koopwoningen aan de bovenkant van het betaalbare en in het duurdere segment. Ook worden 28 sociale huurwoningen gebouwd. Voor het versnellen van de woningbouw en het vergroten van het aanbod voor hogere inkomens is deze locatie van belang.

### **Bedum Folkerda en Plan Munster Winsum**

In de dorpen Bedum en Winsum zijn nieuwe grotere woningbouwlocaties nodig om te voldoen aan de woningvraag. De bereikbaarheid van deze locaties is zowel per fiets, OV als auto goed. Voor de ontwikkeling van de gebieden staat een hoge ruimtelijke kwaliteit en integratie in het landschap voorop. Om een gedifferentieerd programma te ontwikkelen met ook voldoende betaalbare woningen zal een sluitende exploitatie niet gehaald worden.

### **Aduard en Oostwold**

De dorpen Aduard en Oostwold zijn gelegen op fietsafstand van de stad Groningen. Recente nieuwbouwprojecten laten zien dat de dorpen in beeld zijn bij woningzoekers uit de stad. Op dit moment hebben beide kernen geen ontwikkellocaties. De gemeente is in gesprek met beide dorpen om te komen tot een zogenaamd woonplan. Hierin wordt aangegeven waar, voor wie en hoeveel er gebouwd moet en kan worden. Uit de eerste gesprekken met het dorp wordt in beide dorpen aangegeven dat het prima maar zeker ook wenselijk is dat er naast het bouwen voor eigen inwoners ook gebouwd wordt ten behoeve van extra instroom van buiten.



### Oosterhamrikzone

De Oosterhamrikzone is één van de belangrijkste binnenstedelijke woningbouwlocaties. Doel is deze Oosterhamrikzone om te vormen van oude bedrijvigheid naar een nieuw en groen binnenstedelijk stadsdeel waarin de leefkwaliteit weer voorop staat. Het is een gebied in de stad dat met grootschalige nieuwbouw en het opnieuw inrichten van de openbare ruimte een grote verandering ondergaat. Er zijn al enkele honderden woningen gerealiseerd. De kritische succesfactor is hier met name de bereikbaarheid. Daarvoor is een nieuwe multimodale oeververbinding over het Van Starckenborghkanaal (vaarweg Lemmer-Delfzijl) noodzakelijk, ter vervanging van de huidige busbaanbrug. Duidelijkheid over de vervanging en opwaardering van deze nieuwe oeververbinding zorgt voor het lostrekken van ca. 1.500 woningen aan geplande woningbouw in de Oosterhamrikzone zelf, waaronder een deel sloop/nieuwbouw van corporatiewoningen. Ook worden nog eens ca. 1.700 toekomstige woningen aan de noordzijde van het kanaal en op Kardingebeter ontsloten. Zonder duidelijkheid over deze verbinding stopt de woningbouw. Tot op heden is er geen financiering voor vervanging van de brug. Daarnaast is een betaalbaar en divers programma, zoals op meer locaties in de stad, ook hier een uitdaging.

### Zernike campus

Wij zijn al enkele jaren bezig met het realiseren van een kwaliteitsslag in de huisvesting van jongeren en studenten. In 2010/2011 hebben we daarvoor de manifestatie BouwJong gehouden. Het doel van deze manifestatie was het aanbod aan kwalitatief goede huisvesting voor jongeren en studenten te vergroten. Sinds 2011 zijn er ruim 7.000 nieuwe eenheden voor jongeren en studenten gerealiseerd en tot 2025 komen hier nog circa 2.000 eenheden bij. Op basis van prognoses blijkt dat er voor de periode na 2025 nog een aanvullende behoefte is van circa 1.500 eenheden, hoofdzakelijk voor internationale studenten. Hiervoor zijn we bezig met plannen voor Wonen op Zernike Campus.

Met het toevoegen van wooneenheden wordt voorzien in de huisvestingsvraag van vooral internationale studenten, maar het draagt tevens bij aan het vergroten van de aantrekkelijkheid en het verblijfsklimaat van Zernike Campus. Zernike Campus zal huisvesting bieden aan circa 1.500 (internationale) studenten, maar ook bijvoorbeeld aan docenten uit het buitenland die tijdelijk in Nederland verblijven. Op dit moment werken we samen met de onderwijsinstellingen om te komen tot een aanbesteding. Parellel aan dit proces wordt de ontwikkelvisie van Zernike Campus herzien, waarbij onder andere wordt gekeken naar mobiliteit, duurzaamheid en sport. Het streven is om in 2025 met de ontwikkeling van Zernike te beginnen.

Het gaat om kwalitatief hoogwaardige en betaalbare huisvesting. Vooral de betaalbaarheid in relatie tot de gewenste kwaliteit is hier een flinke uitdaging.

### Europapark

Het Europapark is één van de belangrijkste ontwikkellocaties binnen de gemeente Groningen. In dit gebied worden circa 2.000 nieuwe woningen toegevoegd. Kavel P2 speelt een belangrijke rol voor het herdefiniëren van een nieuwe identiteit voor het Europapark. De kavel is het vliegwiel voor de doorontwikkeling van het Europapark naar een kwalitatief hoogwaardig, gemengd en levendig woon-werk gebied. De kavel is gelegen op het voormalige terrein van de Hunzencentrale. Op deze plek moet de komende jaren een duurzaam, toekomstbestendig stadsdeel verrijzen, nabij station Europapark en de uitvalswegen.

In de toekomst moet hier een gemengd woon/werk gebied ontwikkeld worden, waarbij het streven is om 30% sociale huur toe te voegen. Daarnaast wordt ingezet op minstens 1/3 deel betaalbare koopwoningen en middeldure huur.

### Stationsgebied

Het Stationsgebied van Groningen is het grootste en best bereikbare OV-Knooppunt van Noord-Nederland. Door de ombouw van het station (Spoorzone Groningen) ontstaat er ruimte voor herontwikkeling van de zuidzijde als de ombouw van het Hoofdstation gereed is. In dit gebied wordt een mix van functies leidend: de Nieuwe Poort (muziekcentrum), onderwijs, wonen, kantoren, hotels. Om een gemengd gebied te garanderen en het stationsgebied te verbinden met de wijk aan de zuidkant is een substantiële hoeveelheid woningbouw gepland in dit gebied. Daarnaast liggen er kansen voor woningbouw aan de noordzijde. Om de ontsluiting te verbeteren heeft het Rijk een bijdrage van 8,6 miljoen euro beschikbaar gesteld om 400 woningen in dit gebied te kunnen versnellen. De ontwikkeling van het Stationsgebied is verder afhan-

kelijk van de voortgang van de ombouw van de Spoorzone Groningen. Ook is hier de opgave om voldoende betaalbare woningen te realiseren en er een aantrekkelijk gemengd woon-werkgebied te realiseren. Dit brengt op de drukste OV-Knoop van Noord-Nederland specifieke ruimtelijke inpassingvraagstukken met zich mee.

### **Ontwikkellocaties Winsum**

Het betreft meerdere projecten op niet gemeentegrond waarbij vrijkomende bedrijfslocaties worden herontwikkeld naar woningbouw. Onbekend is de post sloop- en saneringskosten omdat nog niet alle locaties compleet onderzocht kunnen worden. De herontwikkeling past in het beleid van de gemeente om gebieden nabij de dorpskern te transformeren naar woningbouw en past daarmee ook in het beleid 'inbreiden voor uitbreiden'. Uitgangspunt is nu ontwikkeling naar koopappartementen, een gedifferentieerder aanbod en de realisatie van betaalbare woningen is alleen mogelijk als er financiële compensatie voor de ontwikkelaar is.

### **Flexwonen (in de Held III, Meerstad, Zernike science park, Antillenstraat, Vinkhuizen Zuid)**

De komende jaren zullen in de gemeente Groningen flexwoningen gerealiseerd worden op verschillende locaties. Op uitleglocaties zullen bij de Held III 300 flexwoningen worden toegevoegd en in Meerstad 250 flexwoningen. Daarnaast worden op diverse ontwikkellocaties in de gemeente ook flexwoningen toegevoegd, dit betreft 400 flexwoningen op het Zernike Science Park, 150 woningen in de Antillenstraat en 250 flexwoningen in Vinkhuizen-Zuid. De kritische succesfactoren voor al deze projecten zijn dat ze een onrendabele top hebben, en dat er specifieke kennis en capaciteit nodig is bij de realisatie van flexwoningen. Ook is een kritische succesfactor voor alle projecten de aansluiting op nutsvoorzieningen en daarmee de snelheid waarom aansluiting op het elektriciteitsnet kan worden gerealiseerd.



## Bijlage 4: Potentiële sleutelprojecten

In het document worden sleutelprojecten genoemd die op middel-korte termijn prioritair zijn. Echter zijn er nog meer projecten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de versnellingsopgave. De partijen blijven met elkaar in gesprek. De woningmarkt zit niet stil. Er zullen constant nieuwe plannen gemaakt worden. Daarom zullen de sleutelprojecten ook bij herijkingsmomenten worden aangevuld. Hieronder staan al enkele projecten genoemd die bij herijkingsmomenten kunnen worden opgevoerd. Dit is wederom geen uitputtende lijst.

TABEL 4: LIJST MET POTENTIËLE SLEUTELPROJECTEN:

GRUNOBUURT	GEMEENTE GRONINGEN
Corpus den Hoorn Zuid	Gemeente Groningen
Van Ketwich Verstuurlaan	Gemeente Groningen
Admiraal de Ruyterlaan / V. Heemskerckstraat	Gemeente Groningen
Vitaliteitscampus Kardinge	Gemeente Groningen
Uitbreiding Harkstede (85-110 woningen)	Gemeente Midden-Groningen
Centrumplan Muntendam	Gemeenten Midden-Groningen
Nieuwe locaties in het Versterkingsgebied (Uithuizen, Zandweer, Kantens)	Gemeente het Hogeland
Pruimlocatie Zevenhuizen	Gemeente Westerkwartier

## Bijlage 5: steunverklaring corporaties

Provincie Groningen, gedeputeerde Staten  
 T.a.v. de heer T. van Dekken  
 Postbus 61 0  
 9700 AP Groningen  
 E-mail: 5.1.2.e @provinciegroningen.nl



Datum: 6 februari 2023  
 Betreft: Steunbetuiging regionale woondeals

Geachte heer Van Dekken

Sinds medio 2022 zijn wij als samenwerkende woningcorporaties in provincie Groningen (GI 3) met u in gesprek over de volkshuisvestelijke opgave in de provincie Groningen. Op basis van een optelling van onze individuele prestatieafspraken per gemeente hebben wij bijgedragen aan definitieve woondeals van de regio's Oost-Groningen, Eemsdelta en RGA, welke op 15 februari ondertekend zullen worden door de het Rijk Provincie en gemeenten.

Met deze brief bevestigen wij u de steun van de twaalf in de provincie Groningen actieve woningcorporaties voor de voorliggende Regionale Woondeals (95%-versies), ontvangen op 2 en 3 februari 2023. In onze brieven van 23 september en 15 november 2022 jl. met respectievelijk de onderwerpen: Biedingen Groninger Woningcorporaties en Steunbetuiging regionale woondeals hebben wij u onder meer toegelicht waarom wij de Regionale Woondeals wel ondersteunen, maar niet medeondertekenen.

Belangrijkste reden voor ons om te kiezen voor een steunbetuiging is de toch nog onduidelijke verhouding tussen het wettelijke gereguleerde systeem van lokale prestatieafspraken tussen corporatie, gemeenten en huurdersorganisaties enerzijds en de Regionale Woondeals anderzijds. Een tweede reden is dat huurdersorganisaties voor ons een belangrijke partij zijn bij het bepalen van onze volkshuisvestelijke opgave en zij geen partij zijn bij de woondeals. Totdat er een wettelijk kader voor de Regionale Woondeals ligt, is de Woningwet voor ons leidend. Wij zien de Regionale Woondeal vooral als een middel voor provincie, gemeenten en het Rijk om hun wederkerige afspraken vast te leggen.

### Onze steun en benodigde randvoorwaarden

We herkennen dat de Regionale Woondeals zijn opgebouwd uit de eerder gemaakte prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Daar waar wij afwijkingen constateren, herkennen we de richting, en vertrouwen wij erop dat de relatief kleine verschillen worden opgepakt door andere partijen dan de woningcorporaties.

De Regionale Woondeals bieden een goede kans om te werken aan gezamenlijke randvoorwaarden om deze succesvol uit te voeren en onze gezamenlijke opgave te realiseren. We hechten eraan te benadrukken dat de realisatie van de opgave complex is. Wij vertrouwen erop dat de minister voor VRO, de provincie en de gemeenten inzet leveren in de realisatie, waarbij wij, zoals in onze eerdere brieven ook benoemd, specifiek aandacht vragen voor onderstaande randvoorwaarden:

- Het tijdig beschikbaar stellen van voldoende locaties voor sociale huur en flexwoningen;
- Duidelijkheid aan de voorkant bij locatie- en gebiedsontwikkeling;
- Het vereenvoudigen en voorkomen van belemmeringen van vergunningsprocedures;
- De beleidsstapel in relatie tot versnelling van de bouwopgave in algemene zin;
- Specifieke onderwerpen als precario en parkeernormen op eigen terrein, waarbij de afschaffing bij nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten de versnelling helpt;
- Het verduurzamen van (bijna) erfgoed;



- De inbedding van de voorzieningenwijzer binnen het armoedebeleid;
- De regierol van de gemeente op wonen voor kwetsbare doelgroepen in brede zin, goede begeleiding bij zelfstandig wonen, maar ook de relatie naar armoedebeleid;
- De regierol van de gemeente bij het begeleiden van statushouders, vluchtelingen en de uitstroom van BW/MO;
- De mogelijkheden om gezamenlijk voorlichting te geven over schimmelproblematiek, ter voorkoming van gezondheidsproblemen.

Bovenstaande punten zijn wat ons betreft niet uitputtend. Uitgangspunt voor ons als gezamenlijke woningcorporaties is de wederkerigheid in de gezamenlijke afspraken. Door voorkomende vraagstukken integraal en samen op te pakken, zonder ons doel uit het oog te verliezen, zijn wij ervan overtuigd dat we meer gaan bereiken.

## Vervolg

Wij zijn blij dat de volkshuisvesting met deze woondeals een prominente plek heeft gekregen op ieders agenda. We zijn ook blij dat we goed zijn betrokken door de provincie en vertrouwen op de totstandkoming van een passende overlegstructuur. De corporaties zullen zich blijvend inzetten voor een goede, integrale samenwerking tussen partijen en samen met u werken aan het realiseren van de grote opgave die voor ons ligt.

Met vriendelijke groet,

Namens de Groninger Woningcorporaties G1 3: Acantus, Patrimonium, De Huismeesters, Lefier, Nijestee, Goud Wonen, Wold & Waard, Woonborg, Marenland, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woonzorg Nederland



5.1.2.e

Voorzitter G13





# REGIONALE WOONDEAL

## NOORD DRENTHE



(onderdeel van de Regio Groningen- Assen)



Gemeente Assen

GEMEENTE  NOORDENVELD



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties



gemeente Tynaarlo

provincie Drenthe







# Regionale woondeal Noord Drenthe (onderdeel van de Regio Groningen- Assen)

Datum: 21 december 2022

De gemeente Assen, Noordenveld en Tynaarlo. Hierna te noemen “de gemeenten”.

Provincie Drenthe. Hierna te noemen “de provincie”.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hierna te noemen “de minister voor VRO”.

Hierna gezamenlijk te noemen: partijen

## NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

1. Partijen streven naar het bereiken van goed en betaalbaar wonen in Drenthe voor iedereen. Daartoe is in 2020 de Drentse Woonagenda vastgesteld. De gemeenten, woningcorporaties en de provincie hebben input geleverd aan de Drentse Woonagenda.
2. In maart 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Dit om het woningtekort terug te dringen en een gezond evenwicht te herstellen. Met dit programma wordt landelijk ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Met de gemeenten, provincies en Rijk worden afspraken gemaakt omtrent ieders bijdrage aan het behalen van die doelstellingen.
3. Als uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda is op 1 juni 2022 een bod gedaan door de provincie aan het Rijk, in afstemming met de gemeenten en woningcorporaties. Dit bod bestond uit 3 scenario's:
  - Scenario 1: 13.000 woningen
  - Scenario 2: 18.800 woningen
  - Scenario 3: 25.000 woningenIn het Bidboek Drenthe (bijlage 1) staat welke randvoorwaarden hiervoor nodig zijn.
4. Uit de realiteitscheck van de voorgedragen woningbouwplannen van dit najaar door provincies, de gemeenten en woningcorporaties naar ruimtelijke, financiële, praktische en bestuurlijke haalbaarheid, is gebleken dat netto toevoeging van ten minste 13.000 woningen te bouwen realistisch is. Dit gebeurt in de periode van 2022 tot en met 2030. Dit is de minimale Drentse bijdrage aan de landelijke versnellingsopgave.
5. In juni 2022 zijn door het Rijk, Aedes, VNG en Woonbond de Nationale Prestatieafspraken overeengekomen waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen en verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid van woningen.
6. Door de provincie en het Rijk zijn op 13 oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven (de Nationale Prestatieafspraken). Deze opgave is in bijlage 2 gevoegd. In deze woondeal wordt hiervan een regionale doorvertaling gemaakt naar de gemeenten. De afspraken uit deze regionale woondeal passen binnen de gemeentelijke woonvisies en lokale prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.
7. Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regiogemeenten hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen de gemeenten, de provincie en de minister voor VRO, waar mogelijk in nauwe samenwerking met de corporaties.
8. Vanwege de grote urgentie van de opgave is cruciaal dat wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Door BZK is in overleg met medeoverheden een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld (zie bijlage 6).

9. De afspraken in deze regionale woondeal worden betrokken bij de lokale prestatieafspraken die de gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken. Voor de lokale prestatieafspraken blijft het gemeentelijke volkshuisvestings- en/of woonbeleid het vertrekpunt. De woningcorporaties leveren op grond van de Woningwet binnen dit proces een redelijke bijdrage aan dit beleid (art. 42 lid 2).
10. De horizon van de afspraken in de regionale woondeal (tot en met 2030) vereist realisme en aanpassingsvermogen nu en bij wijziging van de omstandigheden. De bouw van woningen kan complex zijn en is afhankelijk van interne- en externe factoren (bijvoorbeeld stikstof, niet altijd kostendekkende projecten, krapte op de arbeidsmarkt enzovoort).
11. De Nationale Woon- en Bouwagenda en de daartoe behorende afspraken zoals deze Regionale Woondeal zijn tot stand gekomen in tijden van onzekere (externe) maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Daarnaast werkt het Rijk aan aanvullende wet- en regelgeving waarmee het Rijk meer regie pakt voor de volkshuisvesting. Ook zijn in de Nationale Prestatieafspraken namens de woningcorporaties voorbehouden gemaakt, zoals onder meer de afschaffing van de verhuurderheffing. Partijen houden er rekening mee dat deze omstandigheden of voorbehouden er toe kunnen leiden dat deze regionale woondeal moet worden aangepast.
12. De provincie en de gemeenten houden rekening met de eventuele regionale bijdrage van de realisatie van 45.000 woningen op lange termijn, indien de ambities uit de regio Groningen- Assen (RGA) en het Deltaplan Noord Nederland door het Rijk worden onderschreven. Dit in de wetenschap dat dit forse investeringen in onder andere bestaand spoor en realisatie Nedersaksenlijn van het Rijk vereist.
13. De provincie en de regiogemeenten participeren al vele jaren in het regionaal samenwerkingsverband Regio Groningen- Assen (RGA). Dit samenwerkingsverband bestaat uit de gemeenten Assen, Groningen, Het Hogeland, Midden-Groningen, Noordenveld, Tynaarlo, Westerkwartier en de provincies Groningen en Drenthe. In dit regionale samenwerkingsverband werken we aan een economisch sterke en goed bereikbare regio waar het voor de inwoners fijn werken, mooi wonen en lekker leven is. In dit verband worden al jaren afspraken gemaakt over de woningbouw in de regio op basis van een regionaal Woondocument en is een verstedelijkingsstrategie opgesteld. De RGA is bovendien door het Rijk aangewezen als NOVEX-gebied. Voor dit gebied is de strategie gericht op de realisatie van 21.000 woningen tot 2030 en de bijbehorende werkgelegenheid (28.000 arbeidsplaatsen tot 2040). De realisatie van woningen gebeurt zowel in Groningen Stad en Assen als in de kleinere kernen.
14. De provincies Groningen en Drenthe maken elk afzonderlijk woondeals met de RGA-gemeenten over hun bijdrage aan de met het Rijk afgesproken provinciale opgaven. Deze afzonderlijke regionale woondeals worden in een later stadium samengebracht in een overkoepelende woondeal Regio Groningen-Assen.

### **Rollen en verantwoordelijkheden partijen**

1. Partijen en hun bestuursorganen onderkennen dat zij een eigen, een gedeelde en een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben bij het realiseren van de versnellingsopgave. Partijen nemen zich voor en spreken met elkaar af dat zij naar beste kunnen alle redelijkerwijs te verwachten inspanningen leveren om de versnellingsopgave te realiseren, mits aan de in het Bidbook Drenthe opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Die voorwaarden zijn opgenomen in hoofdstuk 10 van deze overeenkomst. Zij streven ernaar daarbij zoveel mogelijk te handelen als één overheid, uiteraard met behoud en respect voor ieders (wettelijke) verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden.
2. Het gemeentebestuur is verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving en de goede ruimtelijke ordening in zijn gemeente. Het is dus primair aan de gemeenten en het gemeentebestuur om voldoende bouwlocaties te identificeren en op te nemen in ruimtelijke plannen. Door inzet van hun bestuurs- en civielrechtelijke bevoegdheden dragen de gemeenten en hun bestuursorganen zorg voor de voor het gemeentelijk aandeel benodigde harde plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van de daarvoor benodigde vergunningen. Het



provinciebestuur is verantwoordelijk voor de (gebiedsgerichte) coördinatie en de (ruimtelijke) doorvertaling van de versnellingsopgave op provinciaal niveau. Het provinciebestuur draagt er zorg voor dat de Provinciale Omgevingsvisie, de omgevingsverordening en provinciale programma's en beleidskaders de versnellingsopgave mogelijk maken en, waar nodig, faciliteren. De provincie ondersteunt de gemeenten voorts met financiële en ambtelijke middelen op het gebied van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering.

3. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het Rijk dragen zorg voor de verwezenlijking van de nationale woningbouwopgave, onder meer door het tijdig en adequaat inzetten van het hen ter beschikking staande wettelijke instrumentarium en door inzet van financiële en ambtelijke middelen. De minister en het Rijk dragen voorts actief bij aan de (mogelijkheden tot) realisatie van die opgave, onder meer door intensief en periodiek overleg te voeren met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert en geeft de minister waar nodig op landelijk niveau sturing aan de verwezenlijking van de opgaven en draagt hij zorg voor de afstemming met en commitment van eventuele andere betrokken departementen.
4. In de regio Groningen- Assen worden de woondeals betreffende de RGA-gemeenten samengebracht naar één overkoepelende woondeal. De invulling van de rol van de regio wordt nader uitgewerkt in het proces van de overkoepelende woondeal.
5. Partijen doen, waar gewenst of nodig, gezamenlijk een beroep op Rijksregelingen en middelen die een bijdrage kunnen leveren aan de versnellingsopgave.
6. De verschillende overheidslagen spannen zich ervoor in dat de diverse organisatieonderdelen vanuit één lijn werken aan de versnellingsopgave. Voor wat betreft de rijksoverheid geldt dit onder andere voor het Rijksvastgoedbedrijf.

## KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

### 1. Definities

In deze overeenkomst worden de volgende begrippen gehanteerd:

- a) *Betaalbaarheid*: Voor koop betekent dit de NHG-grens met als peildatum 1 januari 2022, namelijk €355.000. Voor huur betekent dit een kale huur tot €1.000.
- b) *Bidbook Drenthe*: Het Drentse bod van 1 juni 2022 voor de Nationale woon- en bouwopgave, opgenomen in bijlage 1 bij deze overeenkomst.
- c) *Gemeentelijk aandeel*: Het deel van de regionale versnellingsopgave van de gemeente. Dit betreft niet de totale gemeentelijke woningbouwambitie/ -opgave zoals gedefinieerd in de woonvisie.
- d) *Gemeentelijke planlijst*: De woningbouwprogrammeringslijst, zoals tot stand gekomen na de "reality check" in de zomer 2022.
- e) *Gemeentelijke woningbouwopgave*: De opgave zoals geformuleerd in de vastgestelde woonvisie, waaraan een woningmarktonderzoek ten grondslag ligt.
- f) *Kritische succesfactoren*: Factoren die invloed hebben op de realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.
- g) *Middenhuur*: Een huur tussen de liberalisatie grens van €763 en € 1.000.
- h) *Opharden*: de nadere uitwerking van het planologisch-juridisch kader en besluitvorming zodat omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.
- i) *Reality check*: Gezamenlijke controle op haalbaarheid van de planlijst zoals aangeleverd door de gemeenten in de zomer van 2022.
- j) *Regionale woondeal*: De onderhavige overeenkomst.
- k) *Versnellingsopgave*: De 13.000 woningen uit het Bidbook Drenthe waarop deze overeenkomst van toepassing is. De versnellingsopgave wordt uitgedrukt in netto plancapaciteit. De versnellingsopgave betreft enkel een deel van de totale gemeentelijke woningbouwplannen en –ambities.
- l) *Voorbeeldprojecten*: Projecten opgenomen in bijlage 4 van deze overeenkomst.

### 2. Strekking regionale woondeal

In de Regionale woondeal worden de inhoudelijke en procedurele afspraken tussen partijen vastgelegd over de wijze van samenwerken en de eigen en gezamenlijke verantwoordelijk voor de uitvoering van de versnellingsopgave.

### 3. Van provinciaal naar regionaal

3.1 Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland is in de periode 2022 tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Ten aanzien van ten minste een netto uitbreiding met 13.000 van deze woningen beogen partijen bij te dragen aan de realisatie in de provincie Drenthe. De regio zet zich, in samenwerking met woningcorporaties, in voor de realisatie van de opgave genoemd in bijlage 3. De bijdrage van de woningcorporaties is wat is overeengekomen met de gemeenten binnen de lokale prestatieafspraken met huurdersorganisaties.

3.2 Elke gemeente neemt ten minste het in deze woondeal afgesproken deel van de versnellingsopgave voor haar rekening. Het gaat hier om de netto toevoeging van woningen aan de woningvoorraad. De hieronder genoemde aantallen woningen beperkt zich tot de versnellingsopgave van de regionale woondeals. Deze versnellingsopgave betreft een ondergrens. Dit aantal betreft een gedeelte van de totale gemeentelijke woningbouwopgave, zoals vastgelegd in de woonvisies. Om de aantallen/ambities vanuit de woonvisies te bewerkstelligen, zijn wederkerige afspraken nodig tussen partijen.

De gemeenten in Noord Drenthe spreken af de bouw van minimaal 3790 woningen te versnellen. Elke gemeente heeft hierin haar eigen opgave. In bijlage 3 staan de aantallen en jaarschijven per regio en gemeente van de versnellingsopgave.

#### **4. Inzet van partijen en ondersteuning**

Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren spelen een belangrijke rol voor realisatie van de versnellingsopgave. Hiervoor is zowel inzet vanuit de minister voor VRO nodig als vanuit de provincie en de gemeenten. Onderstaand wordt aangegeven welke inzet de minister voor VRO, de provincie en de gemeenten leveren in de realisatie van de versnellingsopgave of waar zij kunnen ondersteunen.

##### De minister voor VRO

- 4.1 De minister voor VRO ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels een specifieke uitkering. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om de gemeenten en de provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeals. Deze specifieke uitkering wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.
- 4.2 Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek door partijen besproken worden om de voortgang te monitoren. De minister voor VRO informeert de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient de minister voor VRO als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.

##### De provincie

- 4.3 De provincie ondersteunt in personele capaciteit ten behoeve van het realiseren van de versnellingsopgave. Dit kan bijvoorbeeld via de inzet van het Impulsteam Wonen vanuit de provincie of aanvulling van de gemeentelijke ambtelijke capaciteit op basis van de gemeentelijke planlijsten.
- 4.4 De provincie ondersteunt daarnaast ook in (financiële) middelen ten behoeve van het realiseren van de versnellingsopgave. Er is vanuit de provincie jaarlijks 4,5 miljoen euro beschikbaar ten behoeve van de hele provincie Drenthe voor de uitvoer van de versnellingsopgave. Waar mogelijk stelt de provincie ook subsidies beschikbaar, bijvoorbeeld de subsidieregeling voor de financiering van onrendabele toppen.
- 4.5 De provincie faciliteert de monitoring van de woningbouwproductie, zoals nader is beschreven in hoofdstuk 8.
- 4.6 De Provincie is verantwoordelijk voor de organisatie van de overleggen binnen de overlegstructuur, behorende bij deze regionale woondeal. De overlegstructuur staat beschreven in hoofdstuk 9.

##### De gemeenten

- 4.7 De gemeente dragen zorg voor de ontwikkeling van voldoende plancapaciteit, het planologisch mogelijk maken van plannen en uiteindelijk het verlenen van omgevingsvergunningen ten behoeve van de realisatie van hun woningbouwopgave en kunnen een beroep doen op de provincie bij een gebrek aan capaciteit voor de publieke taak. Partijen zijn zich er daarbij van bewust dat de gemeenten uiteindelijk afhankelijk zijn van bouwaanvragen van bouwende/ ontwikkelende partijen.
- 4.8 De gemeenten spannen zich in voor het actueel houden van hun woonbeleid. Grondslag hiervoor is actueel woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek. Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeenteraden het gemeentelijke woonbeleid vaststellen.
- 4.9 Om de versnellingsopgave uit bijlage 3 te realiseren, is het noodzakelijk om dit tijdig planologisch te regelen. Partijen zijn zich bewust dat een gedeelte van de gemeentelijke woningbouwprogrammering in regio Noord Drenthe nog vraagt om nadere uitwerking van het planologisch-juridisch kader en besluitvorming zodat omgevingsvergunningen kunnen worden verleend (hierna te noemen 'opharden'). De gemeenten spannen zich hiervoor in. Hierbij is specifiek aandacht voor het verkrijgen van de benodigde planologische status van de plannen tot en met 2024. De minister voor VRO en de provincie vragen de gemeenten PM-plannen uiterlijk januari 2025 te voorzien van locatie en programma (doelgroepen en betaalbaarheidssegment). De provincie ondersteunt hierin waar het nodig en mogelijk is.
- 4.10 Om ervoor te zorgen dat bij planuitval reserveplannen beschikbaar zijn, spannen de gemeenten zich in voor ruim voldoende bouwpotentieel. Er wordt ingezet op voldoende harde plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwproductie de komende vijf jaren. De gemeenten spannen zich in om ten minste 130% plancapaciteit te behouden ten opzichte van de per gemeente opgenomen



versnellingsopgave in kader van de regionale woondeal. De huidige overlegde planlijsten voldoen aan dit streven en het streven is dit niveau te handhaven.

4.11 Partijen werken toe naar meer balans in de woningvoorraad. Hierbij streven partijen naar 30% betaalbare woningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij wordt rekening gehouden met de gemeenten waarbij toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is.

#### Gezamenlijk

4.12 De provincie en de gemeenten doen waar nodig gezamenlijk een beroep op rijksregelingen en middelen ten behoeve van de versnelling van de woningbouw, herstructurering en/of dekking van de publiek onrendabele top.

4.13 Binnen de Nationale Bouw- en Woonagenda is het streven om landelijk 15.000 flexwoningen per jaar op te leveren evenals 15.000 woningen door transformatie van winkelgebieden en kantoren. Partijen spannen zich in om hier een bijdrage aan te leveren waar mogelijk. Een aantal Drentse gemeenten hebben reeds (bestuurlijk) te kennen gegeven hier ambitie voor te hebben. In 2023 werken provincie Drenthe, Drentse gemeenten en het Rijk de opgave ten aanzien van flexwoningen uit met afspraken over aantallen te realiseren flexwoningen en instrumentarium vanuit het Rijk dat deze realisatie kan versnellen. Ook maken provincie Drenthe, Drentse gemeenten en het Rijk in 2023 verdere afspraken over de opgave rond gebieds- en vastgoedtransformaties. Als vertrekpunt hanteert het Rijk in deze afspraken een aandeel van minimaal 215 transformaties per jaar in Drenthe vanaf 2023.

### **5. Bouwlocaties**

De bouwlocaties genoemd in bijlage 4 zijn aangewezen als voorbeeldprojecten in de regio Noord Drenthe en noodzakelijk voor realisatie van de versnellingsopgave. Partijen blijven binnen de overlegstructuur zoals benoemd in hoofdstuk 9, met elkaar het continue gesprek voeren om eventueel gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

Naast de openbare plannen vragen de provincie en de gemeenten hulp van de minister voor VRO om een aantal vertrouwelijke plannen te helpen opharden richting uitvoering. Deze staan geanonimiseerd genoemd in bijlage 5.

### **6. Betaalbaarheid**

In de Nationale prestatieafspraken met de woningcorporatiesector is opgenomen dat woningcorporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. Binnen de provincie Drenthe wordt ingezet op realisatie van minimaal netto 3.100 sociale huur- en 900 middenhuurwoningen. Voor de sociale huursector is het belangrijk dat de totale voorraad hierdoor weer groeit, zodat de sociale huursector beter en sneller kan worden bediend.

Partijen zetten in op het streven naar een bouwprogrammering met ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen vanaf 2025 op regionale en lokale schaal. Voor een doorvertaling per gemeente van de bouwopgave wordt verwezen naar bijlage 3.

De lokale prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurderorganisaties op basis van een door de gemeente vastgestelde woonvisie, zijn leidend boven de aantallen in deze overeenkomst. De aantallen binnen de woonvisies hanteren partijen als vertrekpunt voor het aantal te bouwen betaalbare huurwoningen.

In totaal wordt in Noord Drenthe ingezet op ten minste een netto toevoeging van 1.242 sociale huurwoningen en 169 woningen in het middensegment. Voor de realisatie van het middensegment zetten, naast woningcorporaties, marktpartijen zich in. De woningcorporaties spannen zich primair in voor de sociale huursector.

De gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken van het Rijk met Aedes, de VNG en de Woonbond, voor voldoende steun, aangepaste grondprijzen waar nodig volgens de woonvisie voor sociale

huur en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. Indien dit een publiek onrendabele top met zich meebrengt kan de provincie bijdragen aan de dekking hiervan.

## **7. Versnellingsafspraken**

7.1 Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen snel(ler) worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld (zie bijlage 6). De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt:

- Versterking van de samenwerking tussen de provincie en de gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Bijvoorbeeld door het inzetten van het Impulsteam Wonen.
- Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.

7.2 In de realisatie van de versnellingsopgave, kunnen de gemeenten voor de eigen aantallen schuiven/wijzigen met de projecten. Voorwaarde is dat deze aantallen ten minste optellen tot de totalen van de gemeentelijke planlijsten en uiteindelijk tot de afgesproken regionale aantallen en provinciale aantallen. Daarnaast bekijken de gemeenten welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden of in de planning naar voren kunnen worden gehaald.

7.3 Naast de bestaande projecten op de gemeentelijke planlijst is het voor de gemeenten mogelijk om tussentijds met nieuwe initiatieven aan de slag te gaan die passen binnen de regionale woningbouwopgave.

## **8. Monitoring**

8.1 De gemeenten en de provincie spreken af tweemaal per jaar gezamenlijk de woningbouwproductie te monitoren conform de landelijke harmonisatieafspraken tussen IPO, VNG en BZK. De provincie faciliteert en bekostigt het monitoringssysteem. Het monitoringssysteem moet wel aansluiten op de gemeentelijke behoefte en de Regio Groningen- Assen.

8.2 De gemeenten zetten hun data in het monitoringssysteem. De gemeente blijft bronhouder en eigenaar van de data.

8.3 Doel is door intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Zie hiervoor ook hoofdstuk 9 overlegstructuur en bewaking voortgang. Hierdoor signaleren partijen vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen partijen gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Uitgangspunt is: “los het op, of schaal het op”.

## **9. Overlegstructuur en bewaking voortgang**

9.1 De nadere invulling van de overlegstructuur en de bewaking van de voortgang wordt in de overkoepelende woondeal Regio Groningen- Assen nader uitgewerkt.

## **10. Regio afspraken Noord Drenthe**

Noord Drenthe kent, binnen de Regio Groningen-Assen, naast de woningbouwopgave uitdagingen op de samenhangende gebieden van werk en inkomen, gezondheid en welzijn, vergrijzing en ontgroening. Bij deze uitdagingen is de hulp van het Rijk ook van belang. Het realiseren van woningbouw kan niet zonder dat voldaan is aan randvoorwaarden, zoals deze vermeld staan in het Bidboek Drenthe (bijlage 1). De regio-specifieke randvoorwaarden en constatering, in aanvulling op de genoemde Drenthe-brede randvoorwaarden in het Bidboek, zijn:

10.1 De regio kent woningen en woonmilieus van een hoge kwaliteit, maar ook veel woningen en

woonmilieus van een matige tot slechte kwaliteit die onvoldoende toekomstperspectief hebben, waaronder naoorlogse woonwijken. Dit betekent dat we voor de komende jaren, naast nieuwbouw, ook een opgave hebben in het herstructureren van de bestaande voorraad: slopen, renoveren, verduurzamen en herontwikkelen.

- 10.2 In gemeente Assen wordt de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Kloosterveen belemmerd door de fourageergebieden van ganzen, die afkomen op de (stikstofrijke) landbouwgronden.. Deze belemmering zal op korte termijn moeten worden weggenomen om de gewenste bijdrage aan de woningbouwopgave mogelijk te maken.
- 10.3 In gemeente Assen zijn diverse bovenplanse aanpassingen noodzakelijk in de infrastructuur en openbaar vervoer netwerk. Het gaat hier onder andere om verbetering en uitbreiding van de ontsluiting (ook aansluiting op het provinciale wegennet) van uitbreidingslocaties. Ook voor ontwikkeling en verbetering van de binnenstad zijn (groene) ontsluitingen belangrijk, in die plannen zitten nu financiële tekorten.
- 10.4 Assen heeft, in lijn met het Rijksbeleid ten aanzien van duurzame verstedelijking, een forse binnenstedelijk woningbouwopgave. Het betreft zowel vervanging en verduurzaming van de bestaande voorraad sociale huurwoningen in de naoorlogse wijken, als inbreiding en transformatie in en aan de binnenstad. In veel gevallen kunnen de noodzakelijk te maken kosten niet worden gedekt uit de opbrengsten van woningbouw.
- 10.5 In gemeente Tynaarlo zijn in de dorpen Zuidlaren, Vries en Eelde-Paterswolde de verkeersstromen nu al te groot, dat neemt alleen maar toe bij meer woningbouw. Daarom moet er geïnvesteerd worden in snelfietspaden om autoverkeer te verminderen, maar ook in bovenplanse auto-infrastructuur om verkeerstromen te verbeteren.
- 10.6 In gemeente Noordenveld is er sprake van investeren in OV-hubs en (snel)fietsinfrastructuur, omdat het grootste deel van de autobewegingen ook op de fiets afgelegd kan worden. Er zit een aantal knelpunten in verkeersveiligheid en doorstroming van fiets en HOV die verergeren naarmate verplaatsingen toenemen als gevolg van extra woningen. Daarom zijn bovenplanse investeringen nodig.
- 10.7 Voor alle plannen wordt voorafgaande aan de uitvoeringsfase of daar waar mogelijk bij het opharden van de plannen inzichtelijk gemaakt wat de locatie specifieke randvoorwaarden zijn om te komen tot (versnelde) uitvoering van de plannen. Partijen hebben een gezamenlijke inspanningsverplichting om de benodigde omstandigheden te creëren om tot uitvoering te komen.

## **11 Vervolg**

- 11.1 De uitvoer van deze regionale woondeal wordt nader uitgewerkt in de regionale woondeal van de Regio Groningen- Assen. Die regionale woondeal bevat de afspraken over onder andere de samenwerking in de regio en afspraken over hoe we omgaan met versnelling of vertraging over de provinciegrens. Ook worden in dit deel met de hele regio procesafspraken geformuleerd over de kwalitatieve onderwerpen waarop de regio wil samenwerken. De regionale woondeal Regio Groningen- Assen is in het voorjaar van 2023 gereed.
- 11.2 Zoals benoemd in hoofdstuk 4 zet de gemeente zich om de zachte woningbouwplannen uit te werken voor januari 2025. Hierop volgt een wijziging van de woningbouwprogrammering zoals omschreven in bijlage 4 en 5.

## **12. Overige bepalingen**

- 12.1 Als zich omstandigheden voordoen, die wezenlijke gevolgen hebben voor de uitvoering van deze regionale woondeal, treden partijen met elkaar in overleg over de vraag of deze omstandigheden nopen tot wijziging van de regionale woondeal.
- 12.2 Wijzigingen van de regionale woondeal binden partijen slechts als deze schriftelijk zijn vastgelegd en worden als addendum toegevoegd aan de regionale woondeal.
- 12.3 Deze regionale woondeal treedt in werking met ingang van de dag van gelijktijdige ondertekening door partijen.
- 12.4 Deze regionale woondeal eindigt op 31 december 2030.



**Handtekeningen**

Emmen, 21 december 2022

5.1.2.e

Namens het College van B&W van gemeente Assen, wethouder Cor Staal

Namens het College van Gedeputeerde Staten van provincie Drenthe, gedeputeerde Hans Kuipers

5.1.2.e

5.1.2.e

Namens het College van B&W van gemeente Tynaarlo, wethouder Jurryt Vellinga

5.1.2.e

Namens het College van B&W van gemeente Noordenveld, wethouder Jos Darwinkel

5.1.2.e



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Gemeente Assen  
College van B & W  
T.a.v. wethouder Wonen  
Noordersingel 33  
9401 JW Assen  
Nederland

Gemeente Noordenveld  
College van B & W  
T.a.v. wethouder Wonen  
Raadhuisstraat 1  
9301 AA Roden  
Nederland  
Gedeputeerde staten

Gemeente Tynaarlo  
College van B & W  
T.a.v. wethouder Wonen  
Kornoeljeplein 1  
9481 AW Vries  
Nederland

Provincie Drenthe  
Gedeputeerde staten  
T.a.v. gedeputeerde Wonen  
Westerbrink 1  
9405 BJ Assen  
Nederland Provincie Drenthe

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag  
Nederland  
[www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk](http://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

**Kenmerk**

**Uw kenmerk**

Datum 21 december 2022

Betreft Steunverklaring op de woningbouwafspraken in Noord-Drenthe als onderdeel van de regionale woondeal Groningen-Assen

Geachte heer Staal, heer Darwinkel, heer Vellinga, heer Kuipers,

Op 13 oktober jl. hebben we de provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 samen ondertekend. Daarin staan afspraken voor het Drentse aandeel in de nationale woningbouwopgave om 900.000 woningen te bouwen. Het Drentse aandeel is 13.000, waarvan twee derde betaalbaar moet zijn. De provincie en de regionaal samenwerkende Drentse gemeenten zijn hiermee voortvarend aan de slag gegaan. Als minister ben ik onder de indruk en spreek dan ook graag mijn waardering uit voor de snelheid waarmee onze gezamenlijke opgave is vertaald naar regionale woningbouwlocaties in woondeals. Met deze regionale opgaven herpakken wij als één overheid de regie op de woningbouw, zodat we samen met de corporaties en de marktpartijen kunnen inzetten op een hoog bouwtempo.

De provincies Groningen en Drenthe hebben met de regio afgesproken om een interprovinciale, regionale woondeal te maken voor de regio Groningen-Assen.

De woningbouwafspraken in Noord-Drenthe zijn onderdeel van deze interprovinciale regionale woondeal. Ik ben verheugd dat het Noord-Drentse aandeel in deze regionale woondeal al rond is. Ik zie graag de complete woondeal begin volgend jaar tegemoet. Zodat we dan met beide provincies en alle betrokken gemeenten deze interprovinciale woondeal kunnen bekrachtigen.

Daarom onderteken ik nu met veel waardering deze steunverklaring. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

H. de Jonge

5.1.2.e

5.1.2.e

**Bijlage 1 Bidbook Drenthe (separaat toegevoegd)**



**Bijlage 2**      **Provinciaal bod provincie Drenthe**

Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[1]				Aantal woningen door woningcorporaties
				Aantal sociale huurwoningen in plannen	Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen	Aantal koopwoningen aan de NHG grens (€355.000) in plannen	Aantal woningen tot grens	
2022	945	855	880	123	82	194	108	
2023	1.443	1.296	1.061	352	145	290	271	
2024	1.888	1.617	861	322	103	389	225	
2025	2.356	2.230	710	625	123	383	614	
2026	1.843	1.699	448	378	115	314	309	
2027	1.819	1.773	277	498	138	307	471	
2028	1.114	1.102	230	218	27	187	231	
2029	1.135	1.110	209	229	44	240	223	
2030	1.323	1.318	208	364	115	203	354	
<b>Totaal</b>	<b>13.864</b>	<b>13.000</b>	<b>4.884</b>	<b>3.109</b>	<b>893</b>	<b>2.506</b>	<b>2.808</b>	
			<b>38%</b>	<b>24%</b>	<b>7%</b>	<b>19%</b>	<b>22%</b>	

### Bijlage 3 Minimale woningbouw aantallen per regio en gemeente

Regionaal aandeel Noord Drenthe in de versnellingsopgave 2022 t/m 2030. De peildatum voor de aantallen in de tabellen is 1 oktober 2022

#### Regio Noord Drenthe

Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[1]				Aantal woningen door woningcorporaties
				Aantal sociale huurwoningen in plannen	Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen	Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000) in plannen	Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen	
2022	290	276	266	46	17	72	27	
2023	474	359	258	173	23	76	147	
2024	692	445	239	108	25	119	25	
2025	876	774	194	356	14	125	321	
2026	556	445	126	115	29	153	96	
2027	468	468	17	232	16	97	194	
2028	407	407	15	88	21	97	89	
2029	342	342	15	61	14	88	73	
2030	274	274	15	62	9	72	61	
<b>Totaal</b>	<b>4.379</b>	<b>3.790</b>	<b>1.145</b>	<b>1.242</b>	<b>169</b>	<b>899</b>	<b>1.033</b>	
<b>Totaal</b>			<b>30%</b>	<b>33%</b>	<b>4%</b>	<b>24%</b>	<b>27%</b>	

Woningbouwopgave  
woonvisie

Minimale woningbouw aantallen versnellingsopgave regionale woondeal

Jaartal	Aantallen uit woonvisie (netto toevoeging 2020-2030) (bandbreedte)	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[1]				Aantal woningen door woningcorporaties
					Aantal sociale huurwoningen in plannen	Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen	Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000) in plannen	Aantal woningen door woningcorporaties	
2022		191	191	191	45	17	58	26	
2023		269	192	149	124	9	23	100	
2024		451	205	146	35	22	81	-47	
2025		634	532	109	293	13	76	258	
2026	2500-3000	378	276	107	79	25	106	58	
2027		310	310	2	203	11	55	163	
2028		188	188	2	55	17	57	53	
2029		137	137	2	41	10	48	51	
2030		165	165	2	52	8	59	49	
<b>Totaal</b>		<b>2.723</b>	<b>2.196</b>	<b>708</b>	<b>926</b>	<b>132</b>	<b>562</b>	<b>712</b>	



Gemeente Noordenveld

Woningbouwopgave  
bestuursakkoord

Minimale woningbouw aantallen versnellingsopgave regionale woondeal

Jaartal	Aantallen uit bestuursakkoord (bandbreedte)	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[1]			
					Aantal sociale huurwoningen in plannen	Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen	Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000) in plannen	Aantal woningen door woningcorporaties
2022		29	29	26	1	0	14	1
2023		98	98	93	7	0	46	7
2024		146	146	76	46	0	34	46
2025		124	124	69	33	0	41	33
2026	800-1000	63	63	19	12	1	17	14
2027		72	72	15	19	1	14	21
2028		89	89	14	24	1	13	26
2029		45	45	14	11	1	14	13
2030		40	40	14	10	1	14	12
<b>Totaal</b>		<b>707</b>	<b>707</b>	<b>339</b>	<b>164</b>	<b>3</b>	<b>207</b>	<b>174</b>

Gemeente Tynaarlo

Woningbouwopgave  
woonvisie

Minimale woningbouw aantallen versnellingsopgave regionale woondeal

Jaartal	Aantallen uit woonvisie (bandbreedte)	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[1]			
					Aantal sociale huurwoningen in plannen	Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen	Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000) in plannen	Aantal woningen door woningcorporaties
2022		69	55	48	0	0	0	0
2023		107	69	17	42	14	7	39
2024		94	94	17	26	4	3	25
2025		118	118	16	30	1	8	29
2026	900-1000	116	106	0	25	4	31	24
2027		86	86	0	10	4	28	10
2028		130	130	0	9	4	26	9
2029		160	160	0	9	4	26	9
2030		69	69	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>		<b>949</b>	<b>887</b>	<b>97</b>	<b>151</b>	<b>35</b>	<b>129</b>	<b>146</b>

#### Bijlage 4 Projectkenmerken Openbare projecten

De hieronder genoemde “voorbeeldprojecten” zijn voorbeelden van projecten binnen de gemeenten in Noord Drenthe. Dit is geen uitputtende lijst, want er is een ondergrens aangenomen van 50 bruto toevoegingen. Het is niet zo dat projecten die zich niet op deze lijst bevinden geen sleutelrol vervullen binnen hun eigen schaalgrootte.

Gemeente	Locatie	Woningen (bruto)	Kritische succesfactoren					Regio specifiek
			Mobiliteit	Kennis en capaciteit	Stikstof	Programmering		
Assen	Oostersingel/ Stationsstraat (Landbouwhuis)	74						
Assen	Stadskwartier, Binnenstad (WBI)	479	✓	✓			✓	
Assen	Stadskwartier, Havenkwartier - Fase I (WBI)	374	✓	✓			✓	
Assen	VGO2079 Complex 1038, Aar/Delft/Stroom	112				✓	✓	
Assen	VGO2126 Thorbeckelaan 99 t-m 193 o (sloop 48 portiekflats)	60		✓				
Assen	VGO2049 Thorbeckelaan 108 t-m 234 e (sloop 64 portiekflats)	80						
Assen	VGO2073 Assen, Complex 1006, Ronner/Loner/Rembrandt/Roessingh/Toorop	100		✓				
Assen	Eemland 3-5	72		✓			✓	
Assen	Kloosterakker	491						
Assen	Kloosterveen Next	500	✓	✓		✓	✓	
Assen	Structuurvisie Kloosterveen (rest)	1250	✓			✓	✓	
Noordenveld	Norg/ Oosterveld fase 2	56						
Noordenveld	Norg/ Oosterveld fase 3	62						
Noordenveld	Peize/ Peize Zuid	150				✓		
Noordenveld	Roden / Vrijtijdsboulevard (Kanaalstraat) fase 1	56				✓		
Tynaarlo	Eelderwolde/ Ter Borch, Rietwijk Noord	45						
Tynaarlo	Eelderwolde/ Ter Borch, Tuinwijk, Entreegebied	100						
Tynaarlo	Vries/ Vries Zuid	74				✓		
Tynaarlo	Eelde- Paterswolde/ locatie de Kooi	24				✓	✓	✓
Tynaarlo	Eelde- Paterswolde/ Bladegroenschool locatie	29				✓	✓	✓



Tynaarlo	Zuidlaren/ Laarhove	265	v		v	v	
Tynaarlo	De Groeve/ Hunzeweg 18 en 20, oude melkfabriek	15			v		
Tynaarlo	Vries/ Tynaarlosestraat 21-27	15			v		

### Bijlage 5 Nader te onderzoeken projecten

De hieronder genoemde projecten moeten nog nader worden onderzocht. Het betreft hier vooral zachte plannen en het is geen uitputtende lijst.

Gemeente	Locatie	Woningen (bruto)	Kritische succesfactoren				
			Mobiliteit	Kennis en capaciteit	Stikstof	Programmering	Regio specifiek
Assen	Assen Herstructurering diverse locaties	560		✓		✓	
Noordenveld	Noordenveld	300	✓	✓	✓	✓	✓
Tynaarlo	Tynaarlo	165	✓	✓	✓	✓	✓

**Bijlage 6 Actieplan Versnellen Processen en Procedures (separaat toegevoegd)**







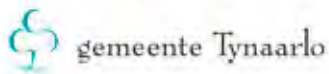


Samen werken  
aan wonen

# INTERPROVINCIALE WOONDEAL REGIO GRONINGEN-ASSEN







## **Interprovinciale Woondeal Regio Groningen - Assen**

### **Partijen**

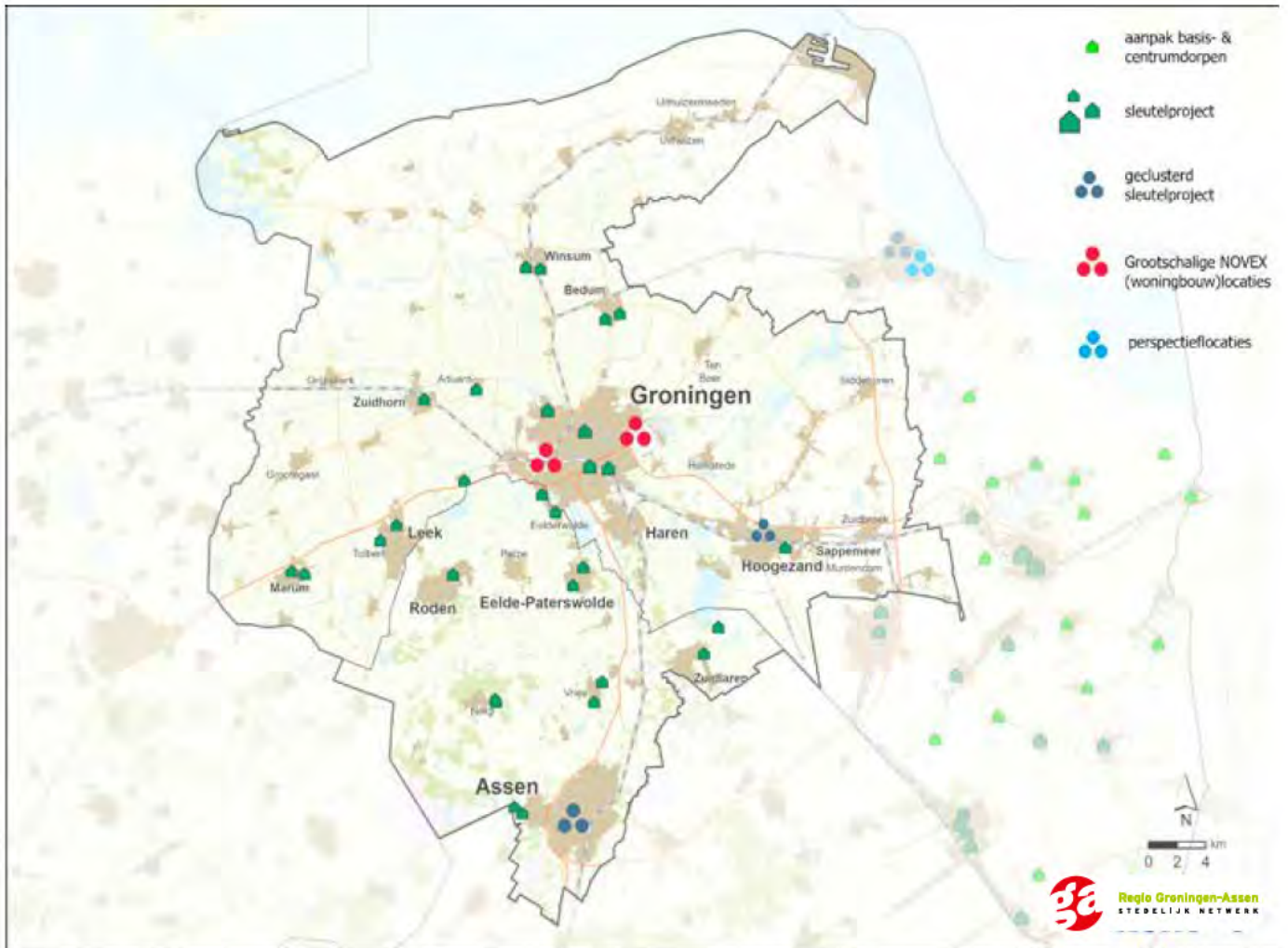
Provincies:	Drenthe en Groningen
Gemeenten:	Assen, Groningen, Het Hogeland, Midden-Groningen, Noordenveld, Tynaarlo en Westerkwartier
Rijk:	Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening





## Inhoud

Overwegingen .....	7
Definities .....	9
Rollen en verantwoordelijkheden .....	10
<b>Inhoud interprovinciale Woondeal Regio Groningen-Assen .....</b>	<b>11</b>
1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave .....	11
2. Bouwlocaties .....	11
3. Versnellingsafspraken .....	11
4. Betaalbaarheid .....	12
5. Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken .....	13
6. Herstructurering en transformatie .....	13
7. Vakantieparken .....	14
8. Duurzame en toekomstbestendige bouw .....	14
9. Ruimtelijke ordeningsaspecten .....	15
10. Samenwerking en sturing .....	15
A. Monitoring en bespreking voortgang .....	15
B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen .....	16
11. Kritische succesfactoren en ondersteuning .....	17
A. Kritische succesfactoren en locaties .....	17
B. Ondersteuning locaties .....	17
Ondertekening .....	19
<b>Bijlagen 20</b>	
Bijlage V: Generieke ondersteuning woningbouw .....	21
Bijlage VI: Regionaal Instemmingsmodel .....	23
Bijlage VII: Voorlopige uitwerking Regionale Versnellingstafel .....	24



Kaart met regionale woningbouwopgave en woningbouwlocaties van de woondealregio. (brondbestand: provincie Groningen)

\*) Perspectieflocaties en aanpak basis & centrumdorpen liggen buiten de Regio Groningen-Assen

## Overwegingen

- Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro) nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.
- De provincies Drenthe en Groningen hebben met het Rijk in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Deze Woondeal regio Groningen-Assen is een regionale doorvertaling naar gemeenten van deze afspraken. De kwantitatieve opgave is per provincie in bijlage I en II bijgevoegd.
- Met deze Woondeal regio Groningen-Assen worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincies en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.
- De horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist ook realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. De bouw van woningen kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen. We moeten er dan ook samen alles aan doen om de opgave te realiseren. We bespreken frequent de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.
- De regio Groningen-Assen stemt al ruim 25 jaar de regionale woningbouwopgave met elkaar af. Deze samenwerking is vastgelegd in het Convenant Regio Groningen-Assen en het Regionale Woondocument (bijlage III). Dit gebeurt gemeentegrens- en provinciegrensoverschrijdend omdat deze regio zich kenmerkt door een sterk samenhangende woningmarkt.
- Door de gemeentelijke herindelingen van 2019 in de provincie Groningen vallen een aantal delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en Het Hogeland buiten het grondgebied van de regio Groningen-Assen. Deze gebieden worden vanwege praktische uitvoerbaarheid wel betrokken in deze Woondeal regio Groningen-Assen. Met de gemeenten Westerkwartier en Het Hogeland heeft de provincie Groningen bilaterale afspraken gemaakt over de gebieden die buiten de RGA vallen. In de uitvoering van de Woondeal blijft de provincie Groningen met deze gemeenten voor deze gebieden werken volgens de bestaande afspraken.
- In het BO leefomgeving van 16 juni 2022 en in het BO-MIRT van het najaar 2022 is afgesproken om de Verstedelijkingsstrategie die voor de regio is opgesteld verder uit te werken in een Ontwikkelperspectief, uitvoeringsagenda en regionale investeringsagenda (RIA) voor het NOVEX-gebied regio Groningen-Assen.
- De regio Groningen-Assen heeft als NOVEX-gebied een bijzondere status. Binnen de NOVEX werken het Rijk, provincies en gemeenten samen aan het toevoegen van 21.000 woningen vanaf 2020 tot 2030 en nog eens 15.000 woningen 2030 tot en met 2040. Hiermee moet de leefbaarheid in de hele regio versterkt worden.
- De regionale (netto) woningbouwopgave wordt gerealiseerd aan de hand van de planningslijst met concrete ontwikkellocaties (plancapaciteit). In de Verstedelijkingsstrategie regio Groningen-Assen (VRGA) is integraal onderzocht op welke locaties de regionale woningbouwopgave kan worden gerealiseerd met de meeste maatschappelijke meerwaarde. De VRGA wordt in het voorjaar 2023 vertaald in een Ontwikkelperspectief binnen het NOVEX-gebied regio Groningen-Assen.



- In deze Woondeal Regio Groningen-Assen wordt voornamelijk geen rekening gehouden met de effecten van het 'Deltaplan voor het Noorden' (Lelylijn en Nedersaksenlijn). Als onderdeel van het MIRT-Onderzoek Lelylijn wordt verkend wat de consequenties voor de woningbouwopgave zijn in de Regio Groningen-Assen. Voor de Nedersaksenlijn wordt een vergelijkbaar traject opgestart. Wanneer de uitkomsten van deze onderzoeken daartoe aanleiding geven zal de Woondeal Regio Groningen-Assen daarop worden geactualiseerd.
- De provincie Drenthe heeft op basis van een realiteitscheck van de voorgedragen woningbouwplannen in het najaar van 2022 geconstateerd dat een netto toevoeging van ten minste 13.000 woningen te bouwen op dit moment realistisch is. Van dit aantal neemt Noord-Drenthe ('gem. Assen, Noordenveld en Tynaarlo') een aandeel van een minimale netto toevoeging van 3.790 woningen voor haar rekening. Dit gebeurt in de periode van 2022 tot en met 2030. Dit is de minimale Noord Drentse bijdrage aan de landelijke versnellingsopgave op basis van de realiteitscheck naar ruimtelijke, financiële praktische en bestuurlijke haalbaarheid.
- De provincie Groningen heeft bij het provinciale bod van 13 oktober 2022 aangegeven dat het nodig is rond de 28.500 woningen te bouwen in de periode van 2022 tot en met 2030. Het gaat daarbij om een netto toevoeging van 20.000 woningen. Van deze woningen worden netto 16.000 woningen toegevoegd in het Groningse deel van de regio Groningen-Assen. Deze aantallen zijn gebaseerd op de Verstedelijkingsstrategie, de planningslijsten van de gemeenten, en (voor de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Het Hogeland en Midden-Groningen) op bilaterale afspraken tussen provincie en gemeenten. Om deze opgave te realiseren is ondersteuning van het Rijk op de kritische succesfactoren nodig.
- Provincies en Rijk geven zich er rekenschap van dat er op het moment van tekenen bij gemeenten vigerende woonvisies zijn, die vastgesteld zijn in College en Raad. Deze hebben doorgaans afspraken die afwijken van in deze Woondeal opgenomen betaalbaarheidsafspraken en bouwopgave. De in deze Woondeal overeengekomen aantallen zijn voor de provincie Drenthe niet gebaseerd op regionaal en lokaal woningbehoefteonderzoek, maar op de 'op te harden' woningbouwproductie op basis van de 'reality-check' op de gemeentelijke planningslijsten die door de provincie Drenthe uitgevoerd is in oktober 2022. De aantallen zijn voor de provincie Groningen gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek van KAW, en de Verstedelijkingsstrategie, maar nog niet op de Trendanalyse 2022 en de lokale woningmarktanalyses in de niet-RGA gebieden. Bij de herijking van deze woondeal in 2023 wordt daarom voor zowel de provincie Drenthe als de provincie Groningen rekening gehouden met de aangetoonde actuele behoefte uit de Trendanalyse 2022 van KAW en de lokale woningmarktanalyses in de niet-RGA gebieden. Daarmee kan boven deze Woondeal voor de daadwerkelijke onderbouwde behoefte gebouwd worden. Op het moment dat de Woondeal in lijn is met dit woningbehoefteonderzoek en de daaronder liggende planningslijsten, zullen woonvisies in lijn gebracht worden met de afspraken uit de meest recente geactualiseerde versie van de woondeal.
- De aantallen die opgenomen zijn in het Regionale Woondocument worden in 2023 geactualiseerd met behulp van de Trendanalyse 2022 van KAW Architecten & Adviseurs. Deze Trendanalyse vormt eveneens de basis voor de aantallen in de Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen.
- De afspraken in deze Woondeal Regio Groningen-Assen worden betrokken bij de lokale prestatieafspraken die de gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken. Voor de lokale prestatieafspraken blijft het gemeentelijke volkshuisvestings- en/of woonbeleid het vertrekpunt. De woningcorporaties leveren op grond van de Woningwet binnen dit proces een redelijke bijdrage aan dit beleid (art. 42 lid 2).

## Definities

In deze overeenkomst worden de volgende begrippen gehanteerd.

- a) Regiopartners: Alle gemeenten en provincies die het Convenant 2030 Regio Groningen - Assen hebben getekend.
- b) Regiokantoor: Het projectbureau dat de regionale samenwerking tussen de regiopartners faciliteert.
- c) Betaalbaarheid: Voor koop betekent dit de NHG-grens met als peildatum 1 januari 2022, namelijk €355.000. Voor huur betekent dit een kale huur tot €1.000.
- d) Middenhuur: Een huur tussen de liberalisatie grens van €763 en € 1.000. Met als peildatum 1 januari 2022.
- e) Sociale huur: Een huur tot aan de liberalisatie grens van €763. Met als peildatum 1 januari 2022.
- f) Gemeentelijk aandeel: Het deel van de regionale versnellingsopgave van de gemeente. Dit betreft niet de totale gemeentelijke woningbouwambitie/ -opgave zoals gedefinieerd in de woonvisies.
- g) Gemeentelijke planlijst: De lijst per gemeente met woningbouwprojecten waaraan gemeenten bereid zijn mee te werken.
- h) Gemeentelijke woningbouwopgave: De opgave zoals geformuleerd in de vastgestelde woonvisie, waaraan een woningmarktonderzoek ten grondslag ligt.
- i) Kritische succesfactoren: Factoren die invloed hebben op de realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.
- j) Opharden: de nadere uitwerking van het planologisch-juridisch kader en besluitvorming zodat omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.
- k) Reality check: Gezamenlijke controle op haalbaarheid van de planlijst zoals aangeleverd door de gemeenten in de zomer van 2022.
- l) Regionale woondeal: De onderhavige overeenkomst.
- m) Herstructurering: Bestaande uit vervangende nieuwbouw. Waarbij incurante woningen uit de voorraad worden gehaald en vervangen door toekomstbestendige nieuwe woningen in hetzelfde plangebied. Grootchalige renovatie. Waarbij fysieke ingrepen doeltreffend de courantheid van de woning verbeteren. Sloop betreft slopen van woningen zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen.
- n) Transformatie: Het fysiek en/of juridisch wijzigen van de functie van een bestaand pand, zodat deze gebruikt kan worden voor de gebruiksfunctie wonen.
- o) Nultredenwoningen: Woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.
- p) Geclusterde woonvormen. Woningen waarbij mensen in elkaars nabijheid wonen binnen één gebouw, vaak met ontmoetingsruimtes. Onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator-toegankelijk.

## Rollen en verantwoordelijkheden

Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van Burgemeester en Wethouders** is op grond van de Woningwet als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor het lokaal woonbeleid, vastgelegd in een woonvisie. De vertaling in lokale prestatieafspraken is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en woningcorporatie(s). Om de lokale en regionale woningbouwopgave te faciliteren zetten gemeenten zich met inzet van wettelijke instrumenten in voor de ontwikkeling van voldoende plancapaciteit huur en koop in de verschillende prijssegmenten.
- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het **College van Gedeputeerde Staten** van de provincie verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij wordt rekening gehouden met specifieke situaties in de regio waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. Provincies bevorderen door actieve sturing een evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- De **Stuurgroep van de Regio Groningen-Assen** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve aspect in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij wordt rekening gehouden met specifieke situaties in de regio waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. De Stuurgroep van de regio Groningen-Assen bevordert door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio.
- De **minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** draagt zorg voor de verwezenlijking van de nationale woningbouwopgave, onder meer door het tijdig en adequaat inzetten van het ter beschikking staande wettelijke instrumentarium en door inzet van financiële en ambtelijke middelen. De minister draagt voorts actief bij aan de (mogelijkheden tot) realisatie van die opgave, onder meer door intensief en periodiek overleg te voeren met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert en geeft de minister waar nodig op landelijk niveau sturing aan de verwezenlijking van de opgaven en draagt hij zorg voor de afstemming met en commitment van eventuele andere betrokken departementen.



# Inhoud interprovinciale Woondeal Regio Groningen-Assen

## 1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

- 1.1 Beide provincies hebben met het Rijk een prestatieafspraken ondertekend als bijdrage aan de nationale opgaven van 900.000 woningen tot 2030. Omdat deze prestatieafspraken provinciaal zijn opgesteld, wordt de regionale opgaven gesplitst in een Drentse en een Groningse opgave. Deze opgave wordt dan ook per provincie uitgewerkt in de bijlagen:

**Bijlage I - Provincie Drenthe**

**Bijlage II - Provincie Groningen**

## 2. Bouwlocaties

- 2.1 De Sleutelprojecten zijn net als de kwantitatieve opgave per gemeente opgenomen in de bijlagen I en II.

## 3. Versnellingsafspraken

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt;

- Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
  - Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.
- 3.1 Om de woningbouwproductie te versnellen en de regionale woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de woningbouwketen essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. Binnen de Regio Groningen-Assen maken we zoveel mogelijk gebruik van bestaande afstemmings- en overlegstructuren.
- 3.2 Partijen richten een regionale versnellingsstafel in waaraan afspraken gemaakt worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincies, de gemeenten en het Rijk, kunnen afhankelijk van het vraagstuk en op initiatief van overheidsorganisaties corporaties, waterschappen, marktpartijen en maatschappelijke organisaties aansluiten. De overheden aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebied specifieke thema's. Als er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingsstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.
- 3.3 In de realisatie van de regionale woningbouwopgave geven partijen prioriteit aan projecten die aansluiten aan de ontwikkelprincipes uit de Verstedelijkingsstrategie RGA. Ook wordt bekeken welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden en wat hiervoor nodig is.
- 3.4 Om de versnellingsopgave te realiseren, is het noodzakelijk om dit tijdig planologisch te regelen. Partijen zijn zich bewust dat een gedeelte van de gemeentelijke woningbouwprogrammering in de regio nog vraagt om nadere uitwerking van het planologisch-juridisch kader en besluitvorming zodat omgevingsvergunningen kunnen worden verleend (hierna te noemen 'opharden'). De gemeenten spannen zich hiervoor in. Hierbij is specifiek aandacht voor het verkrijgen van benodigde planologische status van plannen tot en met 2024. De minister van VRO en de provincie vragen de gemeente PM-plannen uiterlijk januari 2025 te voorzien van locatie en programma (doelgroepen en betaalbaarheidssegment). De provincies ondersteunen hierin waar het nodig en mogelijk is.

- 3.5 In de regio Groningen-Assen wordt in 2023 samen met het Rijk verkend of het noodzakelijk is om op regionale schaal afspraken te maken over flexibele of tijdelijke woningen. Tussen Rijk, gemeenten en provincie worden in 2023 afspraken gemaakt over de te realiseren flexwoningen. Het Rijk gaat uit van een provinciale bijdrage in het aantal te realiseren flexwoningen van 1.711 woningen in de periode 2022 tot en met 2030 voor de provincie Groningen. Hetzelfde geldt voor inzet op innovatie, standaardisatie en industrialisatie om de bouwproductie te versnellen. Een voorbeeld hiervan is het innovatief en projectoverstijgend project overstijgend inkopen van woningen via bouwstromen.

## 4. Betaalbaarheid

- 4.1 Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde (600.000 woningen) van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen tot onder de €355.000. De regionale uitwerking hiervan komen terug in bijlage I en bijlage II.
- 4.2 In de Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. Ook de regionale opgave binnen de corporatiesector wordt nader uitgewerkt in de bijlage I en II.
- 4.3 In de Nationale Prestatieafspraken is ook opgenomen dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet afneemt. Gemeenten houden in de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties hier rekening mee.
- 4.4 Gemeenten, provincies en Rijk spannen zich in, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.
- 4.5 Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.
- 4.6 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 Nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'betaalbaar wonen' is dan ook het streven opgenomen dat 40% van de nieuwbouw plaats vindt in deze segmenten. Het aandeel van de provincies Drenthe en Groningen is opgenomen in bijlage I & II.
- 4.7 In het beleidsprogramma 'een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Daarbij wordt rekening gehouden met specifieke situaties in de regio waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. In de regionale samenwerking wordt geagendeerd en geëvalueerd of gemeenten zich voldoende inspannen om te komen tot deze evenwichtige verdeling in de regio. Deze evaluaties vormen samen met onder andere woningmarktonderzoek en afstemming met de corporaties en huurdersorganisaties input voor actualisatie van de nieuwbouwopgave van sociale huurwoningen in de gemeentelijke woonvisie. Deze wordt op zijn beurt vertaald in de jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties.
- 4.8 Bij actualisaties van lokale, gemeentelijke woonzorgvisies brengen gemeenten deze in lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Hiervoor maken de regiopartners in de regio Groningen-Assen een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen. De analyse bestaat in ieder geval uit hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, hoeveel studenten, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte.

De afstemming over de woonbouwopgave vindt op regionaal niveau plaats. De provincies vervullen een coördinerende rol in het afstemmingsproces. Daarnaast zien de provincies erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten in overeenstemming zijn met de afspraken gemaakt in deze Woondeal regio Groningen-Assen.

- 4.9 Na de regionale analyse van woon-, zorg-, als ondersteuningsbehoefte vindt een herijking plaats van de afspraken die in de woondealregio gemaakt zijn m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen, en wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woon-, zorg-, als ondersteuningsbehoefte zijn input voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.

## 5. Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken

- 5.1 In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen. In de analyse van de woon-, de zorg- en ondersteuningsbehoefte van aandachtsgroepen (paragraaf 4.8) wordt specifiek aandacht besteed aan de regionale behoefte aan nultredenwoningen en geclusterde woonvormen
- 5.2 Het Rijk ziet op basis van de Primos-prognose van ABF het regionale aandeel in deze opgave als 4.300 nultredenwoningen en 1.600 geclusterde woonvormen. Het Rijk hanteert deze aantallen als richtinggevend voor verdere gesprekken met de regio. De Groningse RGA gemeenten zijn in samenwerking met de overige Groninger gemeenten vertegenwoordigd in VGG-verband (Vereniging Groninger Gemeenten) één van de deelnemers in een koplopertraject om vorm en inhoud te geven aan het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' en het realiseren van een regionaal afgestemde woonzorgvisie op gemeentelijk niveau. De regionale doorvertaling naar gemeenteniveau pakt de regio samen met het Rijk op in 2023.
- 5.3 Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Het Rijk ziet op basis van de Primos-prognose van ABF het regionale aandeel in deze opgave als 1.060 verpleegzorgplekken. Dit aantal is voor het Rijk richtinggevend voor verdere gesprekken met de regio.
- 5.4 Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen. Daarbij wordt rekening gehouden met de inrichting van de leefomgeving (o.a. voorzieningen, inrichting buitenruimte). Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst.

## 6. Herstructurering en transformatie

- 6.1 In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. In de herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie. Voor de gemeente Groningen geldt dat Groningen-Noord binnen dit nationaal programma aangewezen is als focus gebied.
- 6.2 In het Nationaal programma Woningbouw kondigt het Rijk aan in te zetten op het stimuleren en aanjagen van transformaties als onderdeel van de aanpak van het woningtekort. Het streven is groei naar het opleveren van 15.000 (transformatie)woningen per jaar.
- 6.3 Het regionale aandeel van de transformatie- en herstructureringsopgave wordt in 2023 gedefinieerd en inzichtelijk gemaakt.
- 6.4 De partijen in de woondealregio spannen zich in om de transformatie- en herstructureringsopgaven beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken bij de Woondealtafel.
- 6.5 Rijk en regio spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijke gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen, zoals het Volkshuisvestingsfonds.



## 7. Vakantieparken

- 7.1 In Nederland bevinden zich bijna 4.000 vakantieparken, hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol in onze gemeenten. Voor een deel van deze parken geldt echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park. Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen.
- Op dit moment zien beide provincies geen perspectief om vakantieparken om te zetten naar een andere bestemming en willen we de vakantieparken die we hebben binnen de provincie behouden voor recreatie. Dit is in lijn met de provinciale verordening.
- 7.2 In 2023 brengt provincie Groningen in kaart hoeveel parken er zijn en hoeveel parken daarvan niet vitaal zijn. Op deze wijze kan gewerkt worden aan een vervolgaanpak voor de niet-vitale parken, waar transformatie naar wonen onderdeel van kan zijn.
- 7.3 Voor Drenthe heeft deze inventarisatie van vitale vakantieparken al plaatsgevonden en ligt de aanpak vast in het 'Programma Vitale Vakantieparken'.

## 8. Duurzame en toekomstbestendige bouw

- 8.1 Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang. De Regiopartners onderschrijven deze ambities. Voor de gemeente Groningen geldt dat zij momenteel werkt aan specifiek beleid t.a.v. duurzaam en betaalbaar bouwen van woningen. Hiermee pakt de gemeente Groningen dit proactief op en wil dit beleid in 2023 implementeren in de eerste woningbouwplannen. Bij voorkeur ligt dit beleid in lijn met toekomstig Rijksbeleid, daarom is nadere afstemming met het ministerie gewenst.
- 8.2 De partijen onderkennen het belang van kwaliteitsdimensies bij de woningbouwopgave. Het gaat dan o.a. om biobased-, circulair-, klimaatadaptief- en natuurinclusief bouwen. Deze kwaliteitsdimensies dienen mede voor het leveren van een bijdrage aan klimaatadaptatie en -mitigatie, maar ook aan leefbaarheid, gezondheid en regionale identiteit. Voor deze dimensies gelden nu al diverse kaders van Rijk, provincie en gemeenten. De verwachting is dat regelgeving over deze dimensies verder zal worden aangescherpt (zie o.a. De Kamerbrief van de minister van VRO d.d. 23 december 2023 met de Beleidsagenda normeren en stimuleren circulair bouwen). De partijen zullen de aangescherpte normen en kaders over de kwaliteitsdimensies als "Het Nieuwe Normaal" gaan hanteren. De partijen spreken af deze kwaliteitsdimensies verder uit te zullen werken en te concretiseren in planvorming voor woonlocaties, inrichting van gebieden en voor uitvraag in de markt. De partijen spreken ook af hun instrumenten (kennisdeling, coördinatie, kaders, regelgeving, programma's en fondsen) optimaal in te zetten om de kwalitatieve dimensies van bouwen en wonen zo breed mogelijk toe te kunnen passen.
- 8.3 In overeenstemming met het Nationaal Programma Woningbouw moeten nieuwe duurzaamheidseisen niet knellend worden voor de nieuwbouwopgave en de benodigde versnelling. Nieuwbouwwoningen zijn zeer energiezuinig en leveren daarmee een grote bijdrage aan duurzaamheid. Nieuwe duurzaamheidseisen vanuit het Rijk worden goed gewogen op hun effect.
- 8.4 Het Rijk brengt de regiopartners tijdig op de hoogte van nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van duurzaam en toekomstbestendig bouwen zodat processen tijdig kunnen worden aangepast en ingeregeld.
- 8.5 De regiopartners conformeren zich aan landelijk wetgeving en bekijken jaarlijks welke landelijke instrumenten ingezet kunnen worden om uniform en eenduidig woningbouwprojecten te toetsen aan de dan geldende wet- en regelgeving. Uitgangspunt hierbij is dat procedures sneller doorlopen worden en er voor aanvragers van vergunningen eenduidige en transparante toetsing plaats vindt op duurzaamheid, circulariteit en natuur-inclusiviteit. Waarbij uitgangspunt is dat er regionaal en nationaal een 'level playingfield' is.

## 9. Ruimtelijke ordeningsaspecten

- 9.1 Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouw aantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken in deze woondeal, zijn hiervoor uitgangspunt.
- 9.2 In het kader van de Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen zijn ontwikkelprincipes opgesteld waaraan woningbouwplannen getoetst worden. De ontwikkelprincipes worden uitgangspunt voor een nader uit te werken Kwalitatief Afweegkader. Dit afweegkader is bedoeld om richting te geven aan de discussie of de ontwikkeling bijdraagt aan de gewenste ruimtelijke ordeningsaspecten, vastgelegd in de Verstedelijkingsstrategie. Op basis van deze discussie wordt gekomen tot een afgewogen advies aan de stuurgroep. Zie bijlage IV voor het afwegingsproces.
- 9.3 In de water en bodem brief van 25 november 2022 is aangegeven dat IenW en BZK gezamenlijk een richtinggevend kader ontwikkelen, in overleg met mede-overheden. Doel van dit kader is om ondersteuning te bieden aan het regionale proces en om een bewuste afweging te maken over waar wordt gebouwd gegeven het water en bodem systeem en de risico's vanuit wateroverlast, overstromingen, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid. Hiermee worden water en bodem sturend bij ruimtelijke planvorming. Ook wordt binnenkort de Landelijke maatlat 'Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' gepresenteerd.
- 9.4 Voor bouwplannen op locaties die op dit moment al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging zou leiden, wordt het richtinggevend kader bedoeld in 9.3 niet toegepast. Deze plannen blijven onveranderd.
- 9.5 Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.
- 9.6 Knelpunten als gevolg van de uitgangspunten van water en bodem sturend, worden geagendeerd op de regionale woondeal tafel en regionale versnellingstafel. Desgewenst kan het aan de orde worden gesteld bij de landelijke versnellingstafel.

## 10. Samenwerking en sturing

Met deze woondeal Regio Groningen-Assen wordt de regionale samenwerking op het gebied van wonen verder geïntensiveerd en wordt het Rijk partner in deze regionale samenwerking. Hierbij maken we zoveel mogelijk gebruik van de bestaande overlegstructuren binnen de regionale samenwerking. Dit zijn het Projectteam Wonen, Het Portefeuillehoudersoverleg Wonen en de Stuurgroep RGA. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave en de regionale samenhang in de woningvoorraad te behouden. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over de samenwerking en sturing op deze afspraken:

- Monitoring en rapportage om zicht te houden op de uitvoering van de woningbouwopgave
- Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang van de afspraken
- De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken
- De overlegstructuur zoals vastgelegd in het Regionale Woondocument
- Het indien nodig oplossen van belemmeringen
- Het nemen van besluiten

### A. Monitoring en bespreking voortgang

- 10.1 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken over de woningbouwprogrammering en -realisatie wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke

opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Deze knelpunten worden geagendeerd aan de versnelingstafel, die vorm krijgt binnen het Projectteam Wonen van de Regio Groningen-Assen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies, gemeenten en het Regiokantoor.

- 10.2 De gemeenten en beide provincies spreken af tweemaal per jaar gezamenlijk de woningbouwproductie te monitoren volgens de landelijke harmonisatieafspraken tussen IPO, VNG en BZK. De provincies faciliteren en bekostigt het monitoringssysteem. De gemeenten zetten hun data in het monitoringssysteem. De gemeente blijft bronhouder en eigenaar van de data.
- 10.3 Omdat de regio Groningen-Assen een woondealregio is met een zeer complexe opgave is de regio aangewezen als NOVEX-gebied. Voor de beeld-, oordeel-, en besluitvorming over de voortgang van de voorliggende bestuurlijke (proces)afspraken vindt daarom vier keer per jaar regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK, de provincies en gemeente.
- 10.4 Wanneer zich signalen voordoen die wezenlijke gevolgen hebben voor de uitvoering van deze woondeal, treden partijen met elkaar in overleg over de herijking van de woondeal. Daarbij kunnen de nieuwste provinciale prognoses worden betrokken. De richtinggevendende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 kan worden bijgewerkt op basis van onder andere de prognose, de gerealiseerde woningbouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 kan worden gestart met de herijking op basis van recente prognoses en de provinciale ruimtelijke arrangementen, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.
- 10.5 Een overleg tussen de directeur woningbouw van BZK en het Directeurenoverleg van de regio Groningen-Assen vindt vier keer per jaar plaats. Dit wordt aangeduid als DO Rijk-Regio. Een afvaardiging uit het PTW, sluit aan bij dit DO Rijk-Regio. Het DO Rijk-regio toetst adviezen en besluiten.
- 10.6 Taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingsstafel agenderen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke, directeuren en bestuurlijke overleggen. Zie bijlage VII.

## B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

- 10.7 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering van de woningbouwprogrammering en -realisatie. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingsstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: 'los het op, of schaal het op'. Zie bijlage VII.
- 10.8 Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.
- 10.9 Partijen spreken af tweemaal per jaar te bespreken of en voor welke woningbouwprojecten er belemmeringen zijn en hoe deze weggenomen kunnen worden.
- 10.10 De regio Groningen-Assen stemt al ruimt 25 jaar de woningbouwprogrammering af op basis van het Regionale Woondocument en het onderliggende Instemmingsmodel. Instemming vindt plaats voor woningbouwprojecten die vallen buiten de regionale woningbouwafspraken. Deze regionale afstemming en instemming vindt plaats binnen de bestaande overlegstructuur van het Projectteam Wonen, het Portefeuillehoudersoverleg Wonen en de Stuurgroep RGA. Zie bijlage VI.



## 11. Kritische succesfactoren en ondersteuning

- 11.1 Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie en gemeenten. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning.
- 11.2 Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van deze Woondeal Regio Groningen-Assen met procesgeld. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeal. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincies zijn verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de Woondealregio.
- 11.3 Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze twee keer per jaar besproken zullen worden bij de regionale versnellingstafel om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert de Regiopartners tijdens het regulier overleg Rijk-Regio als er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden over, van, voor de aanvraag van financiële middelen.

### A. Kritische succesfactoren en locaties

- 11.4 Voor de locaties opgenomen op kaart 1 in deze woondeal zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Deze zijn opgenomen in de bijlage van de provinciale delen, bijlage I & II.
- 11.5 De benoemde kritische succesfactoren zullen periodiek besproken worden bij de regionale versnellingstafel. Dit geldt ook als nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen.

### B. Ondersteuning locaties

*Onderstaand enkele voorbeeldafspraken over de ondersteuning van specifieke locaties. Deze afspraken zullen per regio verschillen, afhankelijk van de regionale context.*

- 11.6 Locaties Westflank (Suikerzijde) en de Oostflank (Stadshavens/Eemskanaalzone) zijn aangewezen als grootschalige NOVEX- woningbouwlocatie. Voor deze gebiedsontwikkelingen geldt dat – naast uitdagingen rond het realiseren van bijvoorbeeld voldoende betaalbaar aanbod of de uitplaatsing van bedrijven – er omvangrijke ingrepen in de omliggende mobiliteitssystemen nodig zijn om de beoogde volumes te realiseren. Hiervoor maken betrokken overheden, woningcorporaties, marktpartijen en andere stakeholders langdurige samenwerkingsafspraken, gebaseerd op best practices vanuit de publiek/private gebiedsontwikkeling. Op het BO MIRT van november 2022 is door het Rijk een bedrag van € 192,95 miljoen gereserveerd aan voor de Ring West, Station Suiker, de insnijding Emmaviaduct en mobiliteitsmaatregelen langs de A7 bij Hogezaand. De Regio heeft 210,8 miljoen aan cofinanciering bijgedragen aan deze maatregelen. Hiermee kunnen versneld 6.246 aantal woningen gerealiseerd worden
- 11.7 Het Rijk en de gemeenten Groningen maken maatwerkafspraken voor de ondersteuning van grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties.
- 11.8 Tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving in het voorjaar van 2022 is een eerste ronde versnellingsafspraken gemaakt. In deze regio hebben de locaties Suikerzijde, Stadshavens, Eemskanaalzone, Kloosterveen en Roden-Peize een bijdrage van 58.57 miljoen ontvangen voor maatregelen om locaties beter te ontsluiten. Hiermee kunnen versneld 10.650 aantal woningen gerealiseerd worden. De bouw hiervan wordt gestart in 2023.
- 11.9 In de eerste drie tranches van de woningbouwimpuls is in totaal 31,1 miljoen toegekend vanuit het Rijk aan de regio. Het gaat om locaties Suikerzijde Noord, Stadshavens en Assen Centraal. Daarbij gaat het om respectievelijk 2.200, 1.850 en 866 woningen. Waarmee in 2024 wordt gestart met bouwen.

- 11.10 In 2023 wordt door het Rijk de vijfde tranche van de woningbouwimpuls opengesteld. De regio spant zich in om voor in ieder geval de volgende prioritaire locatie: Laarhove met ongeveer 265 woningen een aanvraag in te dienen. Ook gaat de regio zich inspannen om ontwikkellocaties te bundelen zodat gekomen wordt tot één aanvraag. Het Rijk adviseert hierbij.
- 11.11 Gemeenten en provincies zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten. Bijvoorbeeld door op regionaal niveau experts in te huren waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken. De provincie Groningen stelt hiervoor in de periode 2022-2024 middelen beschikbaar vanuit de flexpoolmiddelen voor de Groningse gemeenten. In Drenthe wordt gebruik gemaakt van het Impulsteam Wonen.
- 11.12 In deze regio is nog geen realisatieovereenkomst gesloten voor de realisatie van tijdelijke wooneenheden. Het Rijk en regio verkennen samen de mogelijkheden tot totstandkoming van een realisatieovereenkomst.
- 11.13 Voor de provincie Drenthe geldt dat de provincie Drentse gemeenten ondersteunt met (financiële) middelen ten behoeve van het realiseren van de versnellingsopgave. Er is vanuit de provincie jaarlijks 4,5 miljoen euro beschikbaar ten behoeve van de hele provincie Drenthe voor de uitvoering van de versnellingsopgave.
- 11.14 Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Een overzicht van deze regelingen is opgenomen in bijlage V. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

Ondertekening

5.1.2.e

Ondertekend te Groningen op 15 februari 2023.

De provincie Groningen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Tjeerd van Dekken, gedeputeerde wonen, handelend ter uitvoering van een besluit van het college van Gedeputeerde Staten d.d. 15 februari 2023.

Mariette de Visser (Gemeente Het Hogeland)  
Wethouder Wonen

5.1.2.e

Hans Kuipers (provincie Drenthe)  
Gedeputeerde Wonen

Erik Drenth (Gemeente Midden-Groningen)  
Wethouder Wonen

5.1.2.e

Hugo de Jonge (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening)  
Minister voor VBO

Jos Darwinkel (Gemeente Noordenveld)  
Wethouder Wonen

5.1.2.e

Cor Staal (Gemeente Assen)  
Wethouder Wonen

Jurrit Vellinga (Gemeente Tynaarlo)  
Wethouder Wonen

5.1.2.e

Rik van Niejenhuis (Gemeente Groningen)  
Wethouder Wonen

Hans Haze (Gemeente Westerkwartier)  
Wethouder Wonen

5.1.2.e



# Bijlagen

- Bijlage I:** Provinciale afspraken Drenthe  
Overzicht opgaven op gemeenteniveau. Inclusief betaalbaarheid en sleutelprojecten.
- Bijlage II:** Provinciale afspraken Groningen  
Overzicht opgaven op gemeenteniveau. Inclusief betaalbaarheid en sleutelprojecten.
- Bijlage III:** Convenant Regio Groningen - Assen  
Samenwerkingsafspraken van de Regio Groningen-Assen
- Bijlage IV:** Regionaal Woondocument Regio Groningen - Assen  
Samenwerkingsafspraken van de Regio Groningen-Assen over de afstemming van de woningbouw.
- Bijlage V:** Generieke ondersteuning woningbouw
- Bijlage VI:** Regionaal Instemmingsmodel
- Bijlage VII:** Voorlopige uitwerking Regionale Versnellingstafel

## Bijlage V: Generieke ondersteuning woningbouw

Het Rijk ondersteunt door:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden over de aanvraag van financiële middelen.
  - Procesgeld woondeals
  - Woningbouwimpuls
  - Regeling flexpools
  - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
  - Volkshuisvestingsfonds
  - Transformatie faciliteit
  - Tijdelijke huisvesting
  - PM mogelijke ondersteuning verpleegzorgplekken
- Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
  - Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
  - Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
  - Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
  - Landelijke versnellingstafels
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.
- BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken

De provincie Drenthe ondersteunt door:

- De provincie Drenthe ondersteunt de Drentse gemeenten in personele capaciteit ten behoeve van het realiseren van de versnellingsopgave. Dit kan bijvoorbeeld via de inzet van het Impulsteam Wonen vanuit de provincie of aanvulling van de gemeentelijke ambtelijke capaciteit op basis van de gemeentelijke planlijsten.
- De provincie Drenthe ondersteunt de Drentse gemeenten daarnaast ook in (financiële) middelen ten behoeve van het realiseren van de versnellingsopgave. Er is vanuit de provincie jaarlijks 4,5 miljoen euro beschikbaar ten behoeve van de hele provincie Drenthe voor de uitvoer van de versnellingsopgave. Waar mogelijk stelt de provincie ook subsidies beschikbaar, bijvoorbeeld de subsidieregeling voor de financiering van onrendabele toppen.
- De provincie Drenthe faciliteert voor de Drentse gemeenten de monitoring van de woningbouwproductie, zoals nader is beschreven in hoofdstuk 8 in de regionale woondeal Noord-Drenthe.
- De provincie Drenthe is voor de Drentse gemeenten verantwoordelijk voor de organisatie van de overleggen binnen de overlegstructuur, behorende bij de regionale woondeal Noord-Drenthe. De overlegstructuur staat beschreven in hoofdstuk 9 in de regionale woondeal Noord-Drenthe.

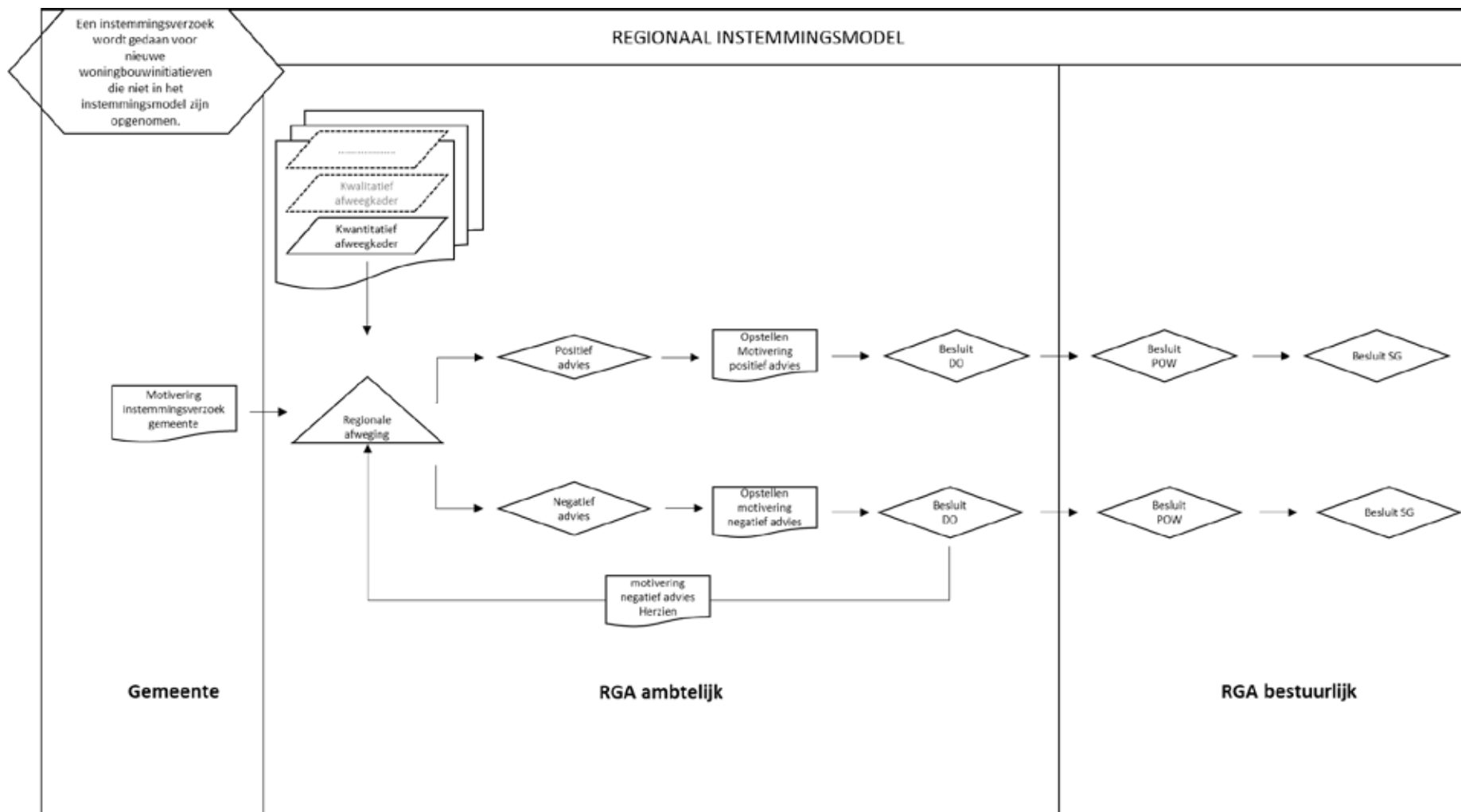
De provincie Groningen ondersteunt door:

- Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal met procesgeld. Dit geld kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeal. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

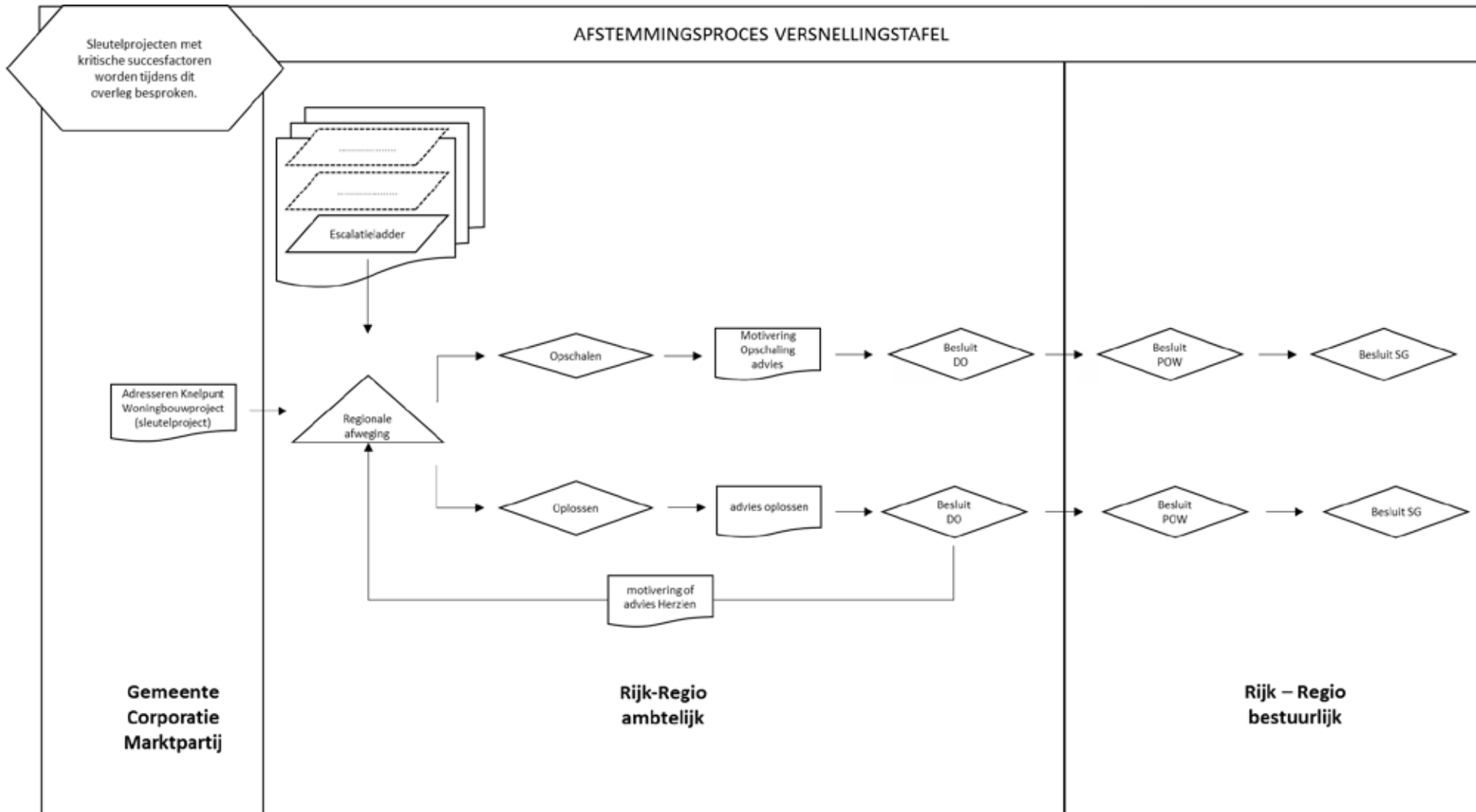
- De provincie Groningen heeft met input van woningmarktexperts, gemeenten, ontwikkelaars en woningbouwcorporaties begin 2022 de provinciale uitvoeringsagenda wonen vastgesteld. In deze agenda zijn 18 actielijnen opgenomen. Met de uitvoering van deze actielijnen draagt de provincie bij aan het aanpakken van succesfactoren die de realisatie van de woningbouwopgave beïnvloeden.
- In de provincie Groningen is een woningtransitiefonds en rotte kiezen aanpak vastgesteld om de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad te verbeteren. Hiermee kunnen binnen de bestaande voorraad woningen verbeterd en opgeknapt worden en kunnen kwetsbare en incurante woningen uit de bestaande voorraad onttrokken worden. Deze regeling is opengesteld tot en met 2023. Hiervoor is in totaal een budget van twee miljoen euro beschikbaar gesteld.
- De provincie Groningen stelt in samenwerking met de Groningse gemeenten een flexpoolregeling op. Gemeenten en waterschappen kunnen een aanvraag doen om de voorfase van de woningbouw te versnellen. De middelen komen deels van het Rijk (SPUK) en deels van de provincie Groningen. Het totale bedrag hiervoor wordt in februari 2023 bekend gemaakt.



## Bijlage VI: Regionaal Instemmingsmodel



## Bijlage VII: Voorlopige uitwerking Regionale Versnellingstafel



## CONVENANT 2020

## REGIO GRONINGEN - ASSEN 2030

### DE ONDERGETEKENDEN:

1. Gedeputeerde staten van de provincie Drenthe, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gedeputeerde;
2. Gedeputeerde staten van de provincie Groningen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gedeputeerde;
3. Burgemeester en wethouders van de gemeente Assen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder;
4. Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder;
5. Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder;
6. Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder;
7. Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder;
8. Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder;
9. Burgemeester en wethouders van de gemeente Tynaarlo, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder.

hierna gezamenlijk te noemen "Deelnemers",

### Overwegende:

- a. dat de deelnemers, dan wel hun rechtsvoorgangers in eerdere convenanten overeen kwamen actief te zullen samenwerken ten behoeve van het benutten en uitbouwen van economische kansen voor de Regio Groningen-Assen (RGA), alsmede het versterken en benutten van de gebiedskwaliteiten
- b. dat een evaluatie van de regionale samenwerking over de periode 2014-2019 heeft plaatsgevonden
- c. dat de evaluatie heeft geleid tot een actualisatie van de Regio Groningen-Assen "Kwaliteitssprong voor de regio", hierna te noemen Toekomstagenda
- d. dat in de Toekomstagenda een uitvoeringsagenda is opgenomen
- e. dat de Toekomstagenda een uitwerking is van de huidige Regiovisie 2030.
- f. dat er afspraken zijn gemaakt over de hoofdlijnen van de samenwerking, organisatie, governance, uitvoering, financiën en monitoring
- g. dat het wenselijk is om een convenant te sluiten, waarin deze afspraken bindend zijn vastgelegd
- h. dat Deelnemers aan hun Staten dan wel raden zullen voorstellen te besluiten medewerking te verlenen aan de in dit convenant opgenomen afspraken ter uitwerking en realisering van de Toekomstagenda.

### VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Dat dit convenant een vervanging is van het Convenant 2014 Regio Groningen-Assen 2030.

### PARAGRAAF A. DE SAMENWERKING



### **Artikel 1. De doelstelling**

Deelnemers onderschrijven de inzet op integrale ontwikkeling van de regio, zoals die is neergelegd in de Toekomstagenda en zetten zich er voor in om deze uit te voeren.

### **Artikel 2. De samenwerking**

Deelnemers werken samen, waarbij zij:

1. eigen beleid afstemmen op de Toekomstagenda
2. gezamenlijk optreden met het regionale belang voor ogen
3. gezamenlijk oplossingen zoeken voor (nieuwe) regionale vraagstukken/opgaven
4. elkaar informeren over te nemen initiatieven en ontwikkelingen binnen eigen provincie- en gemeentegrenzen, die het regionaal belang of het belang van andere Deelnemers raken
5. als eenheid naar buiten treden
6. onderlinge concurrentie vermijden, die nadelig is voor de realisatie van de Toekomstagenda
7. zich inspannen de regionale uitvoeringsagenda te realiseren
8. gezamenlijk en afzonderlijk zorgdragen voor het verwerven van de benodigde financiële middelen
9. relevante externe partners, maatschappelijke instellingen, marktpartijen en bedrijven betrekken bij de realisatie van het uitvoeringsprogramma
10. afzonderlijk en gezamenlijk zorgdragen voor een goede communicatie met inwoners en externe partners
11. zorgdragen voor de belangenbehartiging op lokaal, regionaal, nationaal en internationaal niveau.

### **Artikel 3. De aansprakelijkheid**

Deelnemers zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de gevolgen van de besluiten die door de Stuurgroep worden genomen.

## **PARAGRAAF B. DE BESTUURLIJKE EN AMBTELIJKE ORGANISATIE**

### **Artikel 4. De Stuurgroep**

1. Er is een Stuurgroep, waarin de provincies Drenthe en Groningen en de gemeenten Assen en Groningen elk met twee bestuurlijke vertegenwoordigers zitting hebben en elke overige Deelnemers met één bestuurlijke vertegenwoordiger.
2. Eén van de vertegenwoordigers van de provincie Groningen respectievelijk van de provincie Drenthe is voorzitter respectievelijk vice-voorzitter van de Stuurgroep.
3. De leden van de Stuurgroep dragen zorg voor een goede terugkoppeling naar de Deelnemer die zij vertegenwoordigen, alsmede via Deelnemers naar hun Staten en raden.
4. De Stuurgroep beslist bij unanimitéit van de ter vergadering aanwezige leden. Voor het nemen van beslissingen is de aanwezigheid vereist van ten minste zeven leden, die ten minste vijf Deelnemers vertegenwoordigen

### **Artikel 5. De taken van de Stuurgroep**

1. De Stuurgroep is het hoogste orgaan, waarin de bestuurlijke samenwerking door het nemen van beslissingen vorm krijgt.
2. Voorzover beslissingen de instemming behoeven van de Deelnemers of de Staten en raden, zullen zij tijdig daaraan worden voorgelegd en door de leden van de Stuurgroep worden verdedigd.
3. De Stuurgroep heeft in ieder geval de volgende taken:
  - a. het bewaken van de strategie die is vastgelegd in de Toekomstagenda, evenals de integraliteit van de doelen van Regio Groningen-Assen
  - b. het vaststellen van de programmatische uitwerking van de Toekomstagenda, waaruit desgewenst een jaarprogramma en bestuursopdrachten volgen

- c. een actieve opstelling om de netwerkorganisatie te laten slagen
- d. het jaarlijks vaststellen van de jaarstukken bestaande uit: jaarrekening en begroting met het uitvoeringsprogramma, bedoeld in Artikel 11.
- e. het nemen van beslissingen naar aanleiding van de uitkomsten van de monitor, bedoeld in Artikel 15.
- f. het aansturen van de evaluatie en de actualisatie
- g. het nemen van besluiten bij (nieuwe) regionale vraagstukken/opgaven.

#### **Artikel 6. De ambtelijke organisatie**

1. Er is een secretaris/directeur met de volgende taken:
  - a. secretaris en eerste adviseur van de stuurgroep
  - b. directeur van het Regiobureau
  - c. faciliteren van het netwerk.
2. Er is een Directeurenoverleg die bestaat uit ambtelijke vertegenwoordigers van de Deelnemende provincies en gemeenten. Het directeurenoverleg heeft de volgende taken:
  - a. adviesorgaan van de Stuurgroep en secretaris/directeur,
  - b. zorgt voor de inbedding van de Toekomstagenda in de ambtelijke organisaties en de bestuurlijke afstemming met eigen bestuurlijke vertegenwoordiger(s)
  - c. zorgt voor de middelen voor de ambtelijke inzet van de Deelnemers
  - d. signaleert nieuwe ontwikkelingen en adviseert over hun betekenis voor de doelen van Regio Groningen-Assen
  - e. kan nieuwe projecten aandragen en doet hiertoe voorstellen aan de Stuurgroep voor prioritering van deze projecten.
3. Het Regiobureau ondersteunt de vrijwillige samenwerking van de deelnemers. Het Regiobureau heeft de volgende taken:
  - a. de voorbereiding van de vergaderingen van de Stuurgroep, portefeuille-overleggen, het directeurenoverleg en andere bestuurlijke en ambtelijke overleggen die ten dienste staan aan het faciliteren van de samenwerking
  - b. zorgdragen voor het uitvoeren van de afspraken die bestuurlijk zijn gemaakt
  - c. het financieel beheer en de verantwoording over het Regiofonds
  - d. het uitvoeren van de monitoring als bedoeld in Artikel 15
  - e. het onderhouden van contacten met deelnemers, andere overheden, maatschappelijke partners en organisaties, voorzover noodzakelijk voor de uitvoering van de werkzaamheden
  - f. de realisatie van de Toekomstagenda.
  - g. het verzorgen van de communicatie (Artikel 8).

#### **Artikel 7. Rechtspositie personeel Regiobureau**

1. De medewerkers van het Regiobureau zijn gedetacheerd door de Deelnemers, waarbij een spreiding van de Deelnemers de voorkeur heeft.
2. Het Regiobureau kan medewerkers van derden inhuren.
3. De invulling van medewerkers vindt plaats door sollicitatie op basis van vastgestelde functieprofielen.
4. Na iedere actualisatie van de voorgaande visie wordt de benodigde formatie van het Regiobureau vastgesteld. Deze posities worden gefinancierd vanuit het Regiofonds.
5. Eén van de Deelnemers is rechtspositioneel verantwoordelijk voor het personeel van het Regiobureau. Het Regiobureau is geen rechtspersoon en kan derhalve niet optreden als werkgever. De Provincie Groningen neemt deze verantwoordelijkheid op zich totdat de Stuurgroep een andere Deelnemer aanwijst.
6. Personeelsbeleid en regelingen die het Regiobureau gebruikt, passen binnen de kaders en regelingen van de Deelnemer die rechtspositioneel verantwoordelijk is.
7. De Deelnemers ondersteunen de detachering van de medewerker bij het Regiobureau, zowel wat betreft de detachering zelf als de terugkeer van de medewerker in de eigen organisatie.
8. Bij rechtspositionele aangelegenheden ligt de besluitvorming bij de eigen werkgever.

### **Artikel 8. Communicatie**

1. De Stuurgroep stelt een communicatieplan vast voor de interne en externe communicatie.
2. Het plan wordt samen met de Deelnemers uitgevoerd. Het Regiobureau zorgt voor afstemming en regie, in samenwerking met de communicatieadviseurs van Deelnemers.

## **PARAGRAAF C. DE UITVOERING**

### **Artikel 9. De uitvoering**

Deelnemers zijn in samenwerking met het Regiobureau belast met de realisatie van de Toekomstagenda.

### **Artikel 10. De sturing**

1. In de Stuurgroep vindt in het belang van bewaking van de kwaliteit en de integraliteit de afstemming plaats in de realisatie van de Toekomstagenda.
2. De Stuurgroep stelt desgewenst bestuursopdrachten vast.

### **Artikel 11. Het Uitvoeringsprogramma**

1. De Stuurgroep stelt jaarlijks vóór 31 december het uitvoeringsprogramma voor het daaropvolgende kalenderjaar vast.
2. Het uitvoeringsprogramma maakt deel uit van de begroting.
3. Het Financieel Kader is een samenvatting van de lasten en baten voor de periode tot en met 2025 voor wat betreft de uitvoering en financiering. Het Financieel Kader maakt deel uit van de begroting.

## **PARAGRAAF D. DE FINANCIËLE ASPECTEN**

### **Artikel 12. Het Regiofonds.**

1. Deelnemers spannen zich afzonderlijk en gezamenlijk in om financiële middelen te genereren, zowel uit eigen bronnen als uit andere bronnen, zoals fondsen van het Rijk en de Europese Unie.
2. Ten behoeve van de regionale medefinanciering van voor de Regio belangrijke projecten is er een Regiofonds. De provincie Groningen beheert het Regiofonds en voert de financiële administratie daarvan.
3. Rente over het saldo van het Regiofonds wordt aan het Regiofonds toegevoegd. Het saldo van het Regiofonds mag op kasbasis (de som van de ontvangen stortingen, bedoeld in Artikel 13, en de bijgeschreven rente verminderd met de uitgekeerde bijdragen, bedoeld in Artikel 14) niet negatief zijn.
4. De Stuurgroep stelt jaarlijks vóór 15 maart een ontwerp van een begroting voor het Regiofonds voor het daaropvolgende kalenderjaar vast. Het ontwerp gaat vergezeld van een uitvoeringsprogramma, waarin zijn opgenomen de projecten, die in het begrotingsjaar uitvoeringsgereed zijn. De ontwerp-begroting en het uitvoeringsprogramma worden voorzien van een toelichting en, zonodig, ondersteunende bijlagen.
5. In het ontwerp van de begroting worden in ieder geval afzonderlijk de ramingen opgenomen van:
  - a. de kosten van de bestuurlijke en de ambtelijke organisatie;
  - b. de kosten van de monitoring;
  - c. de bijdragen aan de projecten en programma's, bedoeld in Artikel 14.
6. De Stuurgroep zendt het ontwerp van de begroting en het uitvoeringsprogramma zo spoedig mogelijk naar de Deelnemers. Deze worden door de Deelnemers ter kennis van de Staten en de raden gebracht. Vóór 15 juni kunnen Deelnemers van hun zienswijze doen blijken.



7. De Stuurgroep betreft de ontvangen zienswijzen van de Deelnemers bij haar oordeel en stelt, de begroting vóór 1 juli vast.
8. De Stuurgroep legt vóór 15 maart van elk jaar aan de Deelnemers rekening en verantwoording af van het door haar gevoerde beheer over het daaraan voorafgaande kalenderjaar. De rekening en verantwoording is voorzien van een accountantsverklaring. De rekening en verantwoording worden door de Deelnemers ter kennis van de Staten en de raden gebracht. Vóór 15 juni kunnen Deelnemers van hun zienswijze doen blijken.

#### **Artikel 13. De stortingen**

1. De Deelnemers storten jaarlijks vóór 1 maart van het lopende jaar haar bijdrage in het Regiofonds.
2. Voor elk der jaren 2020 tot en met 2025 leveren de Deelnemers gezamenlijk een storting in het Regiofonds te weten € 6.649.998 miljoen, als volgt over hen verdeeld:

<b>Deelnemer</b>	<b>Storting in €</b>
Provincie Groningen	1.848.308
Provincie Drenthe	921.732
Gemeente Groningen	1.611.570
Gemeente Assen	931.190
Gemeente Midden-Groningen	416.402
Gemeente Noordenveld	253.585
Gemeente Tynaarlo	300.003
Gemeente Het Hogeland	126.792
Gemeente Westerkwartier	240.416

3. De Stuurgroep kan besluiten tot afwijking van de stortingen als bedoeld in het tweede lid. Een dergelijke afwijking, zowel naar boven als naar beneden, wordt ter instemming voorgelegd aan de Staten en raden.
4. De Deelnemers verplichten zich jegens elkaar tot het tijdig treffen van een regeling die voorziet in de vaststelling van de jaarlijkse stortingen van de Deelnemers.

#### **Artikel 14. De bijdragen**

1. De Stuurgroep toetst besluiten tot bijdragen aan het Spelregelkader Regiofonds.
2. Bij het vaststellen van de bijdragen uit het Regiofonds houdt de Stuurgroep er rekening mee, dat het totaal van bijdragen op verplichtingenbasis en de overige in het vijfde lid van Artikel 12 bedoelde uitgaven niet meer kan zijn dan de beschikbare middelen in het Regiofonds. Onder beschikbare middelen worden hier begrepen alle stortingen van Deelnemers in het Regiofonds van het lopende jaar en de vier jaren daarna, vermeerderd met de rente, bedoeld in Artikel 13, tweede lid.
3. De betaling van de bijdragen, bedoeld in het eerste lid, geschiedt op basis van een opgemaakte declaratie van de werkelijk gedane uitgaven. De declaratie is voorzien van een accountantsverklaring.

### **PARAGRAAF E. MONITORING EN EVALUATIE**

#### **Artikel 15. De beleidsmonitoring**

1. De Stuurgroep draagt zorg voor de monitoring op de thema's economie, wonen, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, evenals andere ontwikkelingen die van invloed zijn op de Regiovisie.
2. De Stuurgroep neemt naar aanleiding van de resultaten van de monitoring indien nodig besluiten.
3. De Stuurgroep stelt de monitoringsinformatie beschikbaar aan de Deelnemers. De Deelnemers informeren de raden en Staten over de resultaten van de monitoring.

#### **Artikel 16. De evaluatie & actualisatie**

1. De Stuurgroep draagt zorg voor een onafhankelijke evaluatie en actualisatie, eens in de vier jaar, waarbij aan de start van dit traject rekening wordt gehouden met een verkiezingsjaar van gemeente/provincie. Dit om te voorkomen dat een nieuw college besluit over de bevindingen van het voorgaande college. In de actualisatie wordt antwoord gegeven op de vraag of de gevolgen van de samenwerking in de Regio zowel bestuurlijk, organisatorisch, inhoudelijk als financieel in overeenstemming zijn met de Regiovisie, en voldoende antwoord biedt op maatschappelijke ontwikkelingen.
2. De Deelnemers betrekken Staten en raden bij de evaluatie. De actualisatie wordt ter vaststelling voorgelegd aan Raden en Staten.

## **PARAGRAAF F. SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 17. De geschillenregeling**

1. Indien zich gedurende de looptijd van dit convenant een verschil van mening voordoet over de toepassing van dit convenant, over de uitleg van de gemaakte afspraken, over de deelname van een of meer Deelnemers aan de uitvoering of de inzet die daarbij van hen wordt gevraagd of over de wijze van uitvoering, wordt de in het tweede tot en met vijfde lid aangegeven geschillenregeling toegepast.
2. Van een geschil is sprake, indien ten minste één Deelnemer dit als zodanig benoemt.
3. Aan de Stuurgroep wordt door de meest gerede Deelnemer gevraagd een uitspraak in het geschil te doen. De Stuurgroep stelt voor de behandeling van geschillen een procedureregeling op.
4. Indien (een) Deelnemer(s) zich in de uitspraak van de Stuurgroep niet kan (kunnen) vinden, kan door deze Deelnemer(s) beroep worden ingesteld door een arbitraal vonnis te vragen. De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering betreffende arbitrage zijn hierop van toepassing. De klagende Deelnemer(s) en de Stuurgroep proberen tot overeenstemming te komen over te benoemen arbiters. Kunnen zij over de benoeming geen overeenstemming bereiken, dan wijzen de Deelnemer(s) en de Stuurgroep ieder een eigen arbiter aan. Deze arbiters wijzen vervolgens de derde arbiter aan.
5. In het arbitraal vonnis wordt in elk geval een termijn opgenomen, waarbinnen dit vonnis moet zijn uitgevoerd. Naast de afdwingbaarheid van het vonnis door de tussenkomst van de burgerlijke rechter, zal de meest gerede Deelnemer bij niet-nakoming van de uit het vonnis voortvloeiende verplichtingen alle beschikbare instrumenten kunnen inzetten.

### **Artikel 18. Wijziging of beëindiging van de samenwerking**

In geval van wijziging of beëindiging van de samenwerking worden door de Deelnemers passende voorzieningen getroffen, in het bijzonder met betrekking tot het Regiofonds.

### **Artikel 19. De werkingsduur**

1. Dit convenant treedt in werking op de dag, waarop alle deelnemers het convenant hebben ondertekend.
2. Behoudens het derde lid, wordt dit convenant aangegaan tot 1 januari 2030.
3. Deelnemers kunnen naar aanleiding van elke evaluatie & actualisatie, bedoeld in Artikel 16, besluiten tot wijziging van dit convenant, tot verlenging van zijn werkingsduur dan wel tot beëindiging van het convenant.

Gedeputeerde Staten van de provincie  
namens

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

E.M. Wulfse, gedeputeerde

5.1.2.e

T. van Dekken, gedeputeerde

Gedeputeerde Staten van de provincie  
namens dezen,

5.1.2.e

J.N. Kuipers, gedeputeerde

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Assen  
namens dezen,

5.1.2.e

5.1.2.e

K. Dekker, wethouder

H.A. Vlieg - Kempe, wethouder

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Groningen  
namens de

5.1.2.e

5.1.2.e

P. de Rook, wethouder

5.1.2.e

R. van der Schaaf, wethouder



Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld  
namens dezen

5.1.2.e

H. Kusters, w

---

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Midden-Groningen  
namens dezen,

5.1.2.e

J. van Schie, wethouder

---

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tynaarlo  
namens dezen,

5.1.2.e

P. Veme

---

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Het Hogeland

5.1.2.e

E. Dijkhuis, wethouder

---

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Westerkwartier

5.1.2.e

A. van der Tuuk, burgemeester

---

# Regionaal woondocument Regio Groningen-Assen



GEMEENTE NOORDENVELD



gemeente Tynaarlo



Regio Groningen-Assen  
STEDELIJK NETWERK



gemeente Leek



provincie  
groningen



provincie Drenthe

## Aanleiding Regionaal Woondocument

Dit Regionaal Woondocument bundelt het instemmingsmodel uit 2012, de uitvoeringspraktijk van deze afspraken en de tussentijdse aanpassingen samen in één document. De laatste aanpassingen op basis van de Regionale woningmarktanalyse regio Groningen Assen 2018-2030 zijn de aanleiding geweest tot deze bundeling. Dit Woondocument bevat dus geen nieuwe afspraken, wijzigingen van bestaande afspraken of nieuw beleid. Met de vaststelling van dit Woondocument door de raden van de Groninger gemeenten wordt voldaan aan artikel 2.15.1 van de omgevingsverordening van de provincie Groningen. De vaststelling is voor de Drentse gemeenten vormvrij.

## Leeswijzer

- *Hoofdstuk 1: Inleiding - pagina 3*  
Introductie over 20 jaar samenwerken op het gebied van ruimtelijke en economische ontwikkelingen binnen de Regio Groningen-Assen. Daarbij wordt ingezoomd op de sturingsopgaven voor de regionale woningmarkt.
- *Hoofdstuk 2: De regionale woningbouwafspraken - pagina 4*  
Terugblik op het regionale instemmingsmodel uit 2012. Daarnaast wordt ingegaan op de tussentijdse wijzigingen. Er wordt afgesloten met de actualisaties naar aanleiding van het regionale woningbehoefteonderzoek (2016) en de regionale woningmarktanalyse (2017). Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de gemaakte afspraken binnen de Regio Groningen-Assen.

## Bijlagen 1-3 bevatten uitsneden van de meest relevante passages uit de Regionale Woningmarktanalyse 2017-2030 (KAW-Weusthuis 2017):

- *Bijlage 1: De ontwikkeling van de bevolking - pagina 7*
- *Bijlage 2: De regionale woningmarkt - pagina 11*
- *Bijlage 3: Uitwerking naar deelmarkten - pagina 21*
- *Bijlage 4: Regionaal instemmingsmodel 20-12-2012 - pagina 30*

## Chronologisch overzicht

2011-2012	4 informatiebijeenkomsten raden en Staten regionaal instemmingsmodel
20-12-2012	Vaststelling regionaal instemmingsmodel wonen en bedrijventerreinen door SG RGA
08-10-2015	Informatiebijeenkomst raden en Staten Woningbehoefteonderzoek (Companen)
03-07-2015	Vaststelling rapport Woningbehoefteonderzoek (Companen) door POW
07-07-2017	Vaststelling rapport Regionale Woningmarktanalyse 2017-2030 (KAW-Weusthuis) door POW
13-07-2017	Vaststelling rapport Regionale Woningmarktanalyse 2017-2030 (KAW-Weusthuis) door SG RGA
01-11-2017	Informatiebijeenkomst raden en Staten



## Hoofdstuk 1: Inleiding

### *Van afspraken over meer woningen naar afspraken over maximaal te bouwen woningen*

Binnen de Regio Groningen-Assen wordt al 20 jaar intensief samengewerkt aan de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio. Vanaf het ontstaan van de Regio Groningen-Assen is het woningbouwdossier als een regionale en gezamenlijke opgave opgepakt. Terugkijkend kan geconstateerd worden dat zowel in tijden van groei als in tijden van crisis er sprake is van regionale verbondenheid; de woningmarkt beperkt zich niet tot de gemeentegrenzen. De sturingsopgave voor de regionale woningmarkt is door de jaren heen van karakter veranderd:

- Toen de Regio Groningen-Assen 20 jaar geleden werd gevormd, was een van de opgaven: het beperken van de suburbanisatie vanuit de stad Groningen naar de regio.
- Rond 2000 bleek de woningbouwopgave zo omvangrijk dat werd besloten grote nieuwe locaties bij de stad en in de regio te realiseren: Leek-Roden, Meerstad, Groene Compagnie-Hoogezand, Ten Boer, Zuidhorn. Er werden afspraken gemaakt over de wijze waarop de grote kwantitatieve opgave om de RGA moest worden ingevuld.
- Met het ontstaan van de woningmarktcrisis rond 2008 bleek de vraag naar veel van deze locaties tegen te vallen en werd regionaal gestuurd op afbouw van het aantal ontwikkellocaties.

In 2012 zijn er binnen de RGA afspraken gemaakt over woningbouw om ervoor te zorgen dat de vraag en het aanbod van locaties in goede balans kwam. In 2015 is besloten om onderzoek te doen naar de actuele trends en ontwikkelingen en zijn nieuwe prognoses opgesteld. Dit onderzoek bevestigde de enorme populariteit van het stedelijke wonen in Groningen. Tevens gaf het een geactualiseerd en genuanceerder beeld van de om de stad heen liggende regio. Zo is de regio in een aantal subregio's (samenhangende deelregio's) opgedeeld en zijn ook verschillen binnen een gemeente benoemd (het ene dorp heeft andere perspectieven dan het andere dorp op grond van ligging, imago en bevolkingsopbouw). In het vervolg op dit onderzoek is tevens de vraag gesteld of de afspraken uit 2012 - tot stand gekomen ten tijde van crisis op de woningmarkt en sterk gericht op aantallen - ook niet herijkt zouden moeten worden. Hiertoe is een "Regionale woningmarktanalyse regio Groningen Assen 2017-2030". Deze analyse bevestigde dat de opgave op de woningmarkt anno 2017 anders is dan in 2012. In 2012 moest drastisch in het aantal nieuwbouwwoningen worden gesnoeid. De recente woningmarktmonitor laat zien dat er in 2017 een sterk toegenomen vraag naar woningen is.

## Hoofdstuk 2: De regionale woningbouwafspraken

### 2.1 Het regionaal instemmingsmodel (2012)

In 2012 zijn er binnen de Regio Groningen-Assen (hierna: RGA) afspraken gemaakt op het vlak van woningbouw om ervoor te zorgen dat de vraag en het aanbod van locaties in goede balans kwamen. Aanleiding was de forse daling van de verkoop van woningen de jaren daarvoor en de verwachting dat de markt op dit vlak ook definitief veranderd is. Doel van de afspraken was meer balans aan te brengen in het aanbod van locaties, verkleining van risico's, benutting van marktkansen en het realiseren van regionale kwaliteitsdoelstellingen op het vlak van bereikbaarheid en landschap. Hierbij is het uitgangspunt geweest dat alle gemeenten naar verhouding bouwen conform een scenario dat er jaarlijks 1000 woningen aan de voorraad binnen de regio worden toegevoegd. Verder is hierbij afgesproken dat de beide steden en de gemeenten Haren en Tynaarlo meer mogen bouwen conform het 1500-woningen/ jaar scenario. Dit omdat de woningbouwopgave zich in toenemende mate concentreert in de steden (Groningen en Assen) en Haren en Tynaarlo een bijzondere positie innemen op de woningmarkt. Zij bieden ruimte aan meer excellente woonmilieus waar relatief veel vraag naar was en is. Deze regionale afspraken komen tot uitdrukking in het regionale instemmingsmodel (zie bijlage 4). Kern van dit model is dat voor woningbouw en bedrijventerreinen planningslijsten zijn opgesteld. Op deze lijsten wordt inzichtelijk gemaakt welke woningbouwontwikkelingen de gemeente wenst. Voor volumeafwijkingen naar boven is regionale instemming nodig in de RGA.

#### *Hoe werkt regionale instemming?*

Gemeenten vragen vooraf regionale instemming voor:

- A. Het voornemen tot het toevoegen van nieuwe plannen voor woningbouw die niet zijn opgenomen in de planningslijst dan wel binnen een ander scenario vallen;
- B. Het voornemen een marktazet voor woningbouw te genereren dat uitgaat boven het vastgestelde scenario voor de betreffende gemeente.

Nieuwe plannen kunnen in verschillende vormen worden voorgelegd; instemming vindt slechts één maal plaats. Gemeenten agenderen schriftelijk en gemotiveerd hun bedoelde voornemens voor nieuwe plannen en leggen deze voor aan het Portefeuillehoudersoverleg Wonen (voorbereiding via projectteam Wonen). Bij het beoordelen van een voornemen wordt gekeken naar de (sub)regionale marktontwikkeling, de risico's, kwalitatieve concurrentie en toepassing van de SER-ladder. Als er geen instemming wordt bereikt wordt de casus voorgelegd aan de Stuurgroep. Een besluit van de Stuurgroep RGA heeft het karakter van een zwaarwegend advies aan een college.

#### *Provinciale omgevingsverordeningen*

Met deze werkwijze werd voldaan aan de provinciale omgevingsverordeningen van Groningen en Drenthe. Binnen de planningslijst voor wonen kan een gemeente een aantal te ontwikkelen woningen opgeven die niet direct zijn toebedeeld aan concrete locaties. Dit geeft gemeenten de ruimte om zonder instemming en afstemming te anticiperen op kleine planontwikkelingen (PM-post). Tevens is in 2012 dat studentenwoningen in Groningen niet meetellen in de regionale verdeling. Tenslotte is afgesproken de vraag en het aanbod naar woonlocaties te monitoren; dit kan aanleiding zijn de planningslijsten bij te stellen.

### 2.2 Wijzigingen 2014 en 2016

Op het instemmingsmodel zijn in 2014 en 2016 wijzigingen en aanvullingen gemaakt over de werkwijze. Vanwege onder meer ontwikkelingen in de zorg, het belang van inbreiding en een uniforme duidelijke werkwijze zijn er nadere afspraken gemaakt over hoe er in de regio omgegaan wordt met de planningslijsten, de wijze van tellen en de combinaties van wonen met zorg.

#### Wijze van tellen van woningen

1. Van bruto naar netto - alleen de netto toevoeging wordt meegeteld binnen de RGA.
2. Geen onderscheid meer tussen zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden, omdat dit sinds de invoering van de BAG niet meer geregistreerd wordt.
3. Binnen de eigen aantallen (al dan niet met PM-post) mag een gemeente naar eigen inzicht schuiven/toevoegen/wijzigen in binnenstedelijke/-dorpse locaties. Voorwaarde is dat deze aantallen passen binnen de totalen van een gemeente. Bij overschrijdingen van het gemeentelijke totaal blijft het instemmingsmodel van toepassing. Indien woningbouwplannen uitvallen, zijn gemeenten vrij aantallen te schuiven tussen locaties. Voor nieuwe plannen in uitlegebieden blijft regionale instemming vereist.

### Wonen en zorg

4. Het ombouwen van kamers in verzorgingstehuizen naar zelfstandige woningen voor dezelfde doelgroep (extramuralisering) telt niet mee als regionale bouwproductie. De aantallen worden via de lijst wel inzichtelijk gemaakt.
5. Het scheiden van wonen en zorg ten gevolge van de BAG en transformaties in het sociale domein tellen niet mee in de regionale woningbouwafspraken.
6. Vervangende nieuwbouw van zorgvastgoed (al dan niet op dezelfde locatie) telt niet mee voor de regionale woningbouwafspraken, omdat per saldo geen woonruimte wordt toegevoegd.
7. Nieuwbouw van wooncomplexen voor bijzondere doelgroepen (bijv. begeleid wonen) valt niet onder de regionale woningbouwafspraken, omdat deze complexen exclusief zijn bestemd voor bijzondere doelgroepen en niet beschikbaar komen voor de reguliere huurmarkt.

### Planningslijsten

8. Wijzigingen in het aantal woningen tussen plannen onderling, binnen een gemeente, die allemaal zijn opgenomen in de lijst en passen binnen het scenario, hoeven niet te worden gemeld en worden jaarlijks inzichtelijk gemaakt.
9. Uitgangspunt is bouwen voor de behoefte en niet de productie. Dit betekent dat in het totaal aan nieuwe woningen het 5-jaarlijkse totaal leidend is en niet de planningslijsten.

### Monitoring & prognoses

10. De woningbouwmonitor wordt uitgebreid met demografische gegevens
11. Om in de toekomst beter te kunnen inspelen op de actualiteit is afgesproken om elke vier jaar een woningbehoefteonderzoek uit te voeren en zo nodig op basis hiervan de woningbouwafspraken te herijken. Het volgende WBO is naar verwachting gereed in juni 2019.
12. Ten aanzien van boeggolven is gesteld dat via de woningbouwmonitor jaarlijks bekeken wordt of het een en ander leidt tot een overschot/overschrijding. Op dat moment wordt bezien of regionale instemming vereist is.

### **2.3 Wijzigingen 2017**

Onderstaande wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van het regionale woningbehoefteonderzoek (2015) en de regionale woningmarktanalyse (2017). In beide rapporten is onderzoek gedaan naar wijzigingen in de vraag naar woningen. Aan de hand van een aantal scenario's is de vraag in beeld gebracht. Hierbij is ervoor gekozen om de te verwachte vraag niet vast te zetten op één getal, maar hiervoor een bandbreedte te hanteren. Voor achtergrondinformatie over de aanleiding van deze wijzigingen wordt verwezen naar de bijlagen 1, 2 en 3.

De wijzigingen betreffen:

1. De kwantitatieve woningbouwbehoefte (de vraag) per gemeente wordt uitgewerkt binnen de in bijlage 2 aangegeven bandbreedte voor de uitbreidingsbehoefte.
2. Het aanbod van elke gemeente is opgenomen in een actuele planningslijst. Uitgangspunt bij deze wijzigingen van de regionale woningbouwafspraken is dat het aanbod op de planningslijsten zoals deze is aangeleverd en opgenomen in de regionale woningmarktanalyse, ongewijzigd blijft.
3. Nieuw is dat per 1 januari 2018 in de planningslijsten er een onderscheid gemaakt wordt tussen de eerste 5-jaarsperiode en de daarop volgende periode tot 2030. De eerste 5-jaarsperiode (2018-2023) wordt meer concreet uitgewerkt en er wordt een doorkijk gegeven richting 2030. De ervaring laat zien dat voor een periode van 5 jaar er in redelijke mate voorspeld en gepland kan worden, maar dat de onzekerheden na 5 jaar toenemen.
4. De planningslijsten worden aangevuld met een sloopprogramma.
5. Voor de gemeente Groningen is de bandbreedte voor de uitbreidingsbehoefte vooral van belang als leidraad voor het realiseren van de grote, minimale, woningbouwopgave in het (centrum-)stedelijke gebied.
6. Om te anticiperen op de herindelingen in de provincie Groningen en planningslijsten van herindelingsgemeenten is afgesproken deze samen te voegen na de feitelijke herindeling.
7. Rekening wordt gehouden met de aandachtspunten per subregio. Hieronder de hoofdlijnen van de inzet per subregio:
  - a. **Groningen:** Geen kwantitatieve restricties in centrum stedelijk gebied. Bij toevoeging in de uitbreiding, alleen als de noodzaak aannemelijk te maken is, meer kennis van de vraag en overdruk. Meer (centrum-)stedelijke locaties, waarbij de verstedelijking van Meerstad kansen biedt, doorzetten van de langjarige inzet voor wijkvernieuwing (huur en koop).
  - b. **Noord:** ontwikkelingen binnen de bebouwde kom hebben prioriteit, bestaande uitbreidingslocaties kritisch volgen en middelen creëren voor sturen, strategisch voorraadbeleid huur en koop, particuliere voorraad een extra impuls geven, sturen kwaliteit en bandbreedtes.



- c. **Oost:** ontwikkelingen binnen de bebouwde kom hebben prioriteit, bestaande uitbreidingslocaties kritisch volgen en middelen creëren voor sturen, strategisch voorraadbeleid huur en koop, particuliere voorraad een impuls geven, sturen kwaliteit en bandbreedtes, kansen voor inbreiding in beeld brengen.
  - d. **Zuidwest:** balans tussen inbreiden, uitbreiden en stedelijke vernieuwing, geen nieuwe grootschalige uitleglocatie met excellent woonmilieu bij de stad, meer excellent wonen op inbreidingslocaties, uitbreiding: meer onderscheidend vermogen, nieuwe uitleglocaties: onderbouwen, de gemeenten ontwikkelen strategisch voorraadbeleid, sturen kwaliteit en bandbreedtes: binnen het subregionale maximum blijven. Het aantal woningen van de gemeente Zuidhorn op de planningslijst is conform besluit van het Portefeuillehoudersoverleg Wonen van 7 juli 2017 uitgebreid met 300.
  - e. **Assen:** balans tussen inbreiden, uitbreiden & stedelijke vernieuwing, sturen kwaliteit en bandbreedtes, strategisch voorraadbeleid ontwikkelen (gericht op enkele wijken).
8. Een verzoek tot regionale instemming wordt, voor zover dit niet al gebeurde, vergezeld door een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing. Bij een nieuw verzoek gaat het erom de regionale en kwalitatieve meerwaarde van nieuwe locaties te onderbouwen. Doel is om de onderscheidendheid ten opzicht van andere locaties inzichtelijk te maken en te vergroten en tevens aan te tonen dat er voldoende marktvrage is. Dit kan beschreven worden aan de hand van de volgende kenmerken:
- Ladder duurzame verstedelijking
  - Locatie, soort en type woning (rij, 2-onder-1-kap, vrijstaand, grondgebonden, gestapeld, appartementen)
  - Woonmilieu (dorps, centrumstedelijk, excellent, stedelijk, moderne stadswijk)
  - Opzet van een plan (onderscheidendheid, uniciteit, stedenbouw en woonmilieu)
  - Bebouwingsdichtheid (meer stads of juist meer dorps)
  - Prijsniveau
  - Relatie met de opgave in de subregio (zie onder 5. per subregio eigen aandachtspunten)
  - Omvang marktvrage in het betreffende marktsegment in vergelijking tot het beschikbare regionale planaanbod

Hierbij moet wel in het achterhoofd gehouden worden dat planontwikkeling zich veelal voltrekt over meerdere jaren, waarbij ontwikkelingen in de markt tot een bijstelling kunnen leiden.

## **Bijlage 1: De ontwikkeling van de bevolking**

*[De bijlagen 1 t/m 3 zijn een samenvatting van het rapport Regionale Woningmarktanalyse 2017-2030 (2017, KAW-Weusthuis)]*

### **B1.1 Inleiding**

In de Regio Groningen-Assen staan ca. 213.000 woningen, oud en nieuw, grondgebonden en gestapeld, in stedelijk gebied, een buitenwijk of een dorp. Een grote variatie aan woningen in een grote variatie aan woonmilieus. De regio kent woningen en woonmilieus van een hoge kwaliteit, maar ook veel woningen en woonmilieus van een matige tot slechte kwaliteit die onvoldoende toekomstperspectief hebben. Dit betekent dat we voor de komende 15 jaar, naast het toevoegen van ca. 25.000 nieuwe woningen, ook een opgave hebben in het herstructureren van de bestaande voorraad: slopen, renoveren of herontwikkelen. Het herstructureren van de bestaande voorraad en het realiseren van de nieuwbouwopgave dienen op elkaar te worden afgestemd door goed te kijken naar de veranderingen in de woonvraag.

In dit hoofdstuk ligt het accent op de bestaande voorraad. Eerst wordt beschreven hoe de vergrijzing en demografische hobbels effect hebben op de woonvraag (kwalitatieve vraag). Vervolgens wordt de kwaliteit van de bestaande voorraad beschreven. Daarna komen de verandering in de vraag (de hobbels) en de analyse van het aanbod (de kwaliteit bestaande voorraad) bij elkaar in de paragrafen over herstructurering en strategisch voorraadbeleid.

### **B1.2 Demografisch perspectief**

Binnen de regio zien we een onevenwichtige ontwikkeling van de bevolking. Blijvende groei van de bevolking is te verwachten in Groningen (fors), Assen en Zuidhorn. Een stabiel inwonertal of beginnende krimp is, afhankelijk van de demografische scenario's, te verwachten in de gemeenten Noordenveld, Tynaarlo, Haren, Leek en Slochteren. Doorzettende krimp is te verwachten in de gemeenten Bedum, Ten Boer, Hoogezand-Sappemeer en Winsum. Voor het bepalen van de woningvraag in de komende jaren is de te hanteren bevolkingsprognose een belangrijk gegeven. Companen heeft in haar onderzoek van 2015 een zorgvuldige analyse gedaan van de te verwachten natuurlijke aanwas en van de binnen- en buitenlandse migratie per gemeente. Daarbij zijn aan de hand van mogelijke ruimtelijke en economische modellen verschillende scenario's ontwikkeld. Die scenario's vormen een bandbreedte waarbinnen de bevolkingsontwikkeling per gemeente zich zou kunnen ontwikkelen. Via regelmatige monitoring van migratiepatronen moet worden bepaald welk ontwikkelingsscenario per gemeente het meest passend is (in bijlage 2 van het bijlagenrapport bij de Woningmarktanalyse 2017-2030 is een overzicht van de belangrijkste migratiepatronen per gemeente opgenomen).

Naast het prognosemodel van Companen zijn meer prognosemodellen in omloop: CBS, Primos/ABF. De diverse prognosemodellen kunnen tot geheel verschillende resultaten leiden, afhankelijk van de gehanteerde parameters. Dat leidt tot verwarring. Wij hebben meer vertrouwen in de methodiek van Companen dan in die van het CBS. Ten eerste omdat de CBS-prognose een algemene landelijk prognose is die geen rekening houdt met de specifieke situatie in de regio (o.a. tekort aan woningen en beperkte planvoorraad in de stad Groningen) zoals de Companen-prognose dat doet. Ook gaat Companen uit van een meerjarige migratie-analyse. Dit verdient de voorkeur boven de beperktere (korte termijn) migratie-analyse van het CBS.

Toch zijn er ook bij de door Companen opgestelde prognoses kanttekeningen te plaatsen. De migratiepatronen voor de toekomst zijn gebaseerd op trendmatige ontwikkeling in de achter ons liggende 10 jaar. Een periode waarin de woningmarkt vanwege de economische crisis op slot zat, er weinig nieuwbouw plaatsvond en dientengevolge ook weinig doorstroming op de woningmarkt richting moderne stadswijken en rond de stad Groningen gelegen kernen. Nu de woningmarkt in beweging komt, zien we dat er weer omvangrijke migratiestromen naar de buitenwijken en omliggende kernen plaatsvindt. Dit geeft aan dat het klakkeloos omarmen van de prognoses van Companen uit 2015 risico's met zich meedraagt.

In het algemeen geldt echter dat voor vrijwel alle gemeenten de Companenprognoses een betrouwbaar beeld geven binnen de geschetste bandbreedtes. Een uitzondering maken we voor de gemeente Groningen. We zijn van mening dat de door Companen ontwikkelde prognose voor de stad Groningen te optimistisch is in de verwachte groei van het aantal studenten en in de binding van afgestudeerden aan de stad. De prognose voor de gemeente Groningen is naar beneden bijgesteld door uit te gaan van een minder sterke groei van het aantal buitenlandse studenten dan de trendmatige groei zoals die in de prognose van Companen zit. Ook voor de gemeente Hoogezand-Sappemeer willen we een correctie toepassen, hier lijkt de prognose aan de lage kant. De migratieontwikkeling rechtvaardigt een prognose die overeenkomt met het maximale scenario van Companen.

De stad Groningen is de demografische motor van de regio. De stad trekt veel jongeren aan vanuit heel Nederland, maar de laatste jaren ook vanuit de rest van de wereld (30 procent van de studenten aan de RUG komt nu uit het buitenland). We hebben te maken met grote onzekerheden omtrent de ontwikkeling van het aantal buitenlandse studenten. Dat is de laatste vijf jaar fors gegroeid, maar of die groei zich voortzet is onzeker. Dit geeft tevens de kwetsbaarheid van de te verwachten bevolkingsontwikkeling aan. In onze prognoses gaan we uit van een beperkte groei. Ook de mate waarin afgestudeerde studenten in de stad of de regio blijven wonen is onzeker. Deze onzekerheden in de bevolkingsprognose maakt het gewenst de bevolkingsontwikkeling en de migratiepatronen regelmatig te monitoren en zo nodig aan te passen.

De groep afgestudeerden die in de regio blijven hangen, blijft bij voorkeur in de stad Groningen wonen. Dit verklaart de verwachte grote groei van de bevolking van de stad Groningen. Een klein deel van de afgestudeerden kiest voor wonen in Assen of in een meer landelijke omgeving, in een van de ‘volledige kernen’ of de woondorpen in de regio.

Ondanks de (beperkte) uitstroom van de stad naar de regio zien we bevolkingskrimp in grote delen van de regio. Dit heeft te maken met de sterke vergrijzing en de trek naar de stad van jongeren. Ondanks de bevolkingskrimp zien we toch nog een lichte groei van het aantal huishoudens, vooral veroorzaakt door gezinsverdunding (individualisering en vergrijzing). Huishoudenskrimp gaat zich als eerste voordoen in het oostelijk en noordelijk deel van de regio (na 2020), de regio West volgt na 2025.

Table 1: Bevolkingsontwikkelingsscenario's per gemeente (periode 2015-2030). Cijfers zijn afgerond op tientallen. Bron: Companen (2015) (gecorrigeerd voor Groningen; zonder correctie substitutie naar regio).

Periode 2015-2030	Inwoners 1-1-2015	Hoogste scenario 2030	Laagste scenario 2030
Groningen*	200.900	237.590	231.810
Assen	67.090	72.780	71.200
Noordenveld	31.150	30.840	29.210
Tynaarlo	32.500	32.580	31.840
Haren	18.590	18.970	17.040
Leek	19.440	19.390	18.880
Zuidhorn	18.730	19.610	18.910
Bedum	10.480	10.140	9.910
Ten Boer	7.480	6.540	6.160
Winsum	13.720	12.330	11.860
Hoogezand-Sappemeer	34.500	33.390	31.460
Slochteren*	15.490	15.550	15.010

Opmerking (\*): Het inwonertal van Slochteren op 1 januari 2015 is inclusief Meerstad, de prognose voor Slochteren is exclusief Meerstad. Het inwonertal van Groningen op 1 januari 2015 is exclusief Meerstad, de prognose voor Groningen is inclusief Meerstad.

#### Kader: vergrijzing en effect op de woonvraag

Belangrijk voor de toekomstige woonvraag is de verandering van de bevolkingssamenstelling. Vergrijzing en ontgroening zorgen voor een afname van het aantal gezinnen met kinderen (van 28 procent nu -56.000- naar 24 procent -54.000- in 2030) en een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens (nu 44 procent - 88.000- en in 2030 50 procent: 112.500). Het aantal tweepersoonshuishoudens krimpt licht (van 28 naar 26



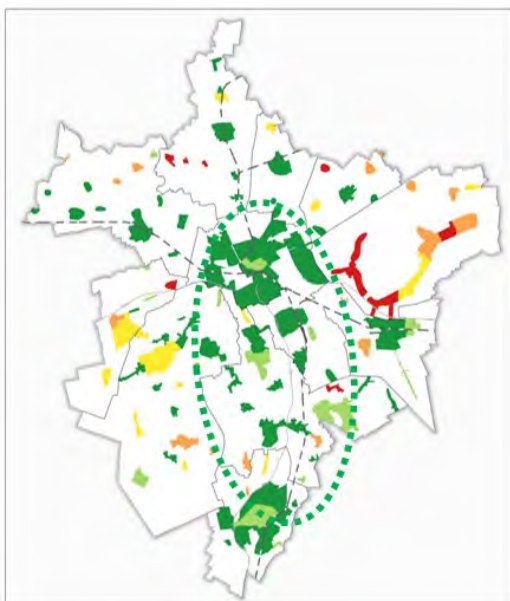
procent). Het aantal oudere huishoudens groeit sterk: van 24 procent nu naar 30 procent in 2030. In de stad Groningen blijft het aantal ouderen onder de 15 procent, maar in de overige gemeenten binnen de regio stijgt het aandeel ouderen naar 30 procent of meer in 2030.

Door de sterke vergrijzing in het grootste deel van de regio ontstaat er discrepantie tussen het beschikbare woningaanbod en de woningvraag. Veruit de grootste groep ouderen met een toenemende zorgvraag blijft zelfstandig wonen. In de praktijk overlijdt meer dan 95 procent van de ouderen uiteindelijk in een zelfstandige woning. Redenen: andere regelgeving in de zorg, een grotere vitale en zelfredzame groep ouderen, vaak een sterke binding aan de eigen woning, woonomgeving en sociaal netwerk en tot slot de fysieke mogelijkheden om de woning (voldoende) toegankelijk te maken. Naast het langer thuis wonen van mensen met een zorgvraag, is er ook behoefte aan meer verzorgde woonvormen: wel zelfstandig, maar met zorg op afroep nabij. Deze woningen staan bij voorkeur direct nabij voorzieningen. Tal van nieuwe initiatieven spelen al in op deze vraag, zowel stedelijke (Leyhoeve-Groningen) als landelijke (Pathuis-Zeyen) woonvormen. Companen becijferde in 2015 een benodigde toename verzorgd wonen voor ca. 140 huishoudens per jaar.

### B1.3 De hobbel

De meeste gemeenten in de regio krijgen in samenhang met de vergrijzing te maken met de 'demografische hobbel'. Dat wil zeggen dat er de komende jaren nog vraag zal zijn naar uitbreiding van de woningvoorraad, terwijl er na ca. 2025 sprake zal zijn van vraaguitval en er dus minder woningen nodig zijn om aan de woningvraag tegemoet te komen. De woningen die na 2025 nodig zijn, zullen bovendien anders van kwaliteit zijn: meer afgestemd op de woonbehoeften van ouderen (levensloopbestendig) en duurzamer. Doorgaan met nieuwbouw op de vertrouwde manier kan ertoe leiden dat de problematiek van de kwetsbare woningvoorraad zich over ca. 10 jaar gaat verdiepen en verspreiden over steeds meer kernen in de hele regio. Dit ontstaat bijvoorbeeld als een bestaande woning het in een ontspannen markt verliest van een nieuwbouwwoning en hierdoor niet meer wordt verkocht. Dat kan op veel locaties leiden tot leegstand en verpaupering. Het noordoostelijk deel van de regio heeft het einde van 'de hobbel' in het zicht. Hier is lokaal al vraaguitval al merkbaar. Het zuidwestelijk deel gaat dit pas op wat langere termijn ervaren, na 2025. Zo zien we een driedeling in de regio:

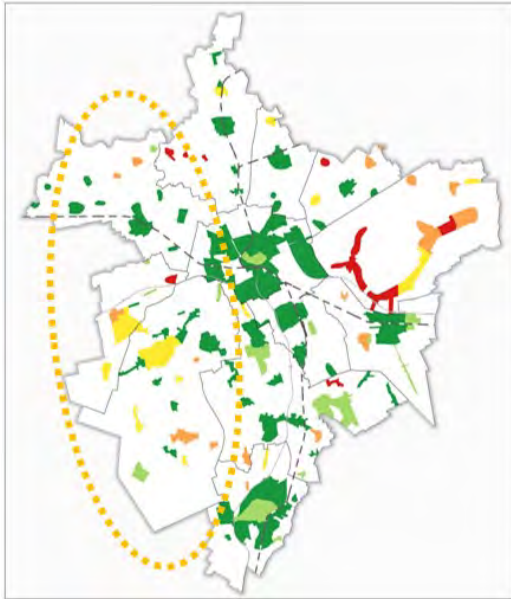
1. De zone van de stad Groningen tot Assen, met de gemeente Haren en delen van de gemeente Tynaarlo: hier zien we tot 2030 nog groei van het aantal huishoudens en een krappe woningmarkt.



#### Accent op stimuleren investeringen corporaties en particulieren

- aanbodsturing
- groeiende vraag, geen hobbel
- corporaties vernieuwen met oog op de toekomst, wel extra inzet nodig
- particulieren moeten meer investeren in verduurzaming
- rol overheid: bewustwording, informeren, prikkelen, financieel ondersteunen, aanbod creëren

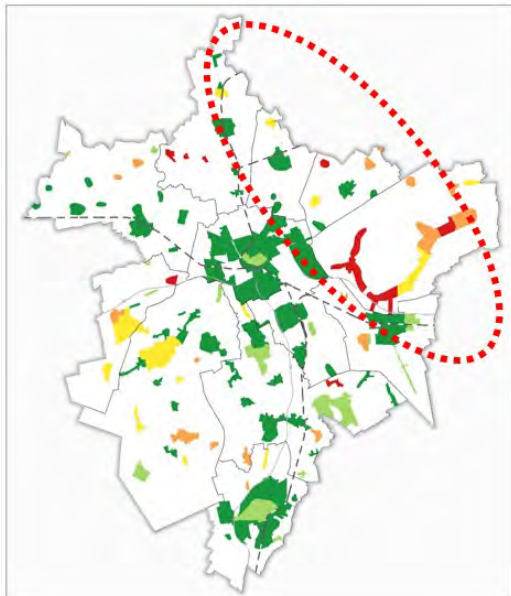
2. Het westelijk deel van de regio. Hier zien we tot 2025 nog een lichte groei van het aantal huishoudens. Er is sprake van een ontspannen woningmarkt.



#### **Investering in bestaande voorraad en sloop-nieuwbouw**

- vraagsturing
- hobbel over tien jaar: nieuwbouw + sparen voor herstructurering
- groeiende samenhang in opgave huur en koop: samen met corporaties
- herstructureringsfondsen vormen voor opkoop en verdunning op termijn: 650 koopwoningen
- particulieren en corporaties stimuleren tot investeren in voorraad met toekomst

3. Het noordoostelijk deel van de regio met een zeer ontspannen woningmarkt, huishoudenskrimpt en bovendien zorgen de aardbevingen voor problemen op de woningmarkt.



#### **Aanpak krimp en bevingsschade vertalen naar integrale gebiedsontwikkeling**

- vraagsturing
- hobbel bijna voorbij, krimp
- versterkingsopgave
- herstructureringsfondsen vormen voor opkoop en verdunning versleten vastgoed: 2000 woningen, waarvan 350 in de koopsector, kosten herstructurering koopsector ca. 25 miljoen euro.
- investeren in wonen op plekken met toekomst
- middelen NAM inzetten voor sloop incurante woningen en versterking toekomstbestendige woningen (lobby NAM, NCG/Rijk)

## **Bijlage 2: De regionale woningmarkt**

### **B2.1 Werking van de woningmarkt**

#### **Locatiekeuze van huishoudens gaat om meer dan de woning alleen**

De natuurlijke demografische ontwikkeling (geboorte en sterfte) van gemeenten is goed te voorspellen in demografische modellen. Migratie tussen wijken, dorpen en gemeenten is een veel dominantere factor in de demografische ontwikkeling en veel lastiger te voorspellen. Huishoudens verhuizen doorgaans over korte afstanden en hun keuze is een afweging tussen hun woonvoorkeuren en hun mogelijkheden.

De afweging van huishoudens gaat verder dan het type woning, de prijs en de vraag of het huur of koop is. Verhuismotievenonderzoek (KAW, 2011) wijst uit dat de plek van de woning een doorslaggevende rol speelt bij de keuze van de meeste huishoudens, en minder vaak de woning op zich. Uit dat onderzoek blijkt bovendien dat plekken met veel voorzieningen, werkgelegenheid en goede bereikbaarheid een bindende en aantrekkende werking hebben. Aanvullend speelt de landschappelijke kwaliteit, de uitstraling van de woongebieden en het imago een rol. Dit uit zich duidelijk in vierkantemeterprijzen op de woningmarkt: locaties waarin bovengenoemde factoren bijeenkomen, zijn gewild, de vraag is vaak groter dan het aanbod, en dat leidt tot hogere prijzen per vierkante meter woning. Het toevoegen van woningen, op plekken waar bovengenoemde factoren in voldoende mate aanwezig zijn, kan leiden tot demografische groei. Gedragsanalyse (Companen, 2015) bevestigt dit beeld.

Vraaggericht ontwikkelen betekent voor de regio Groningen-Assen: woningbouw concentreren op gewilde plekken, toevoegen wat aan de bestaande voorraad ontbreekt. Daarin vullen stad en regio elkaar aan.

#### **Denken in woonmilieus, als bouwsteen voor vraaggericht ontwikkelen**

Het regionale Woningbehoefteonderzoek uit 2015<sup>1</sup> analyseerde niet alleen de vraag naar woningen per type, prijs en eigendom, maar ook de behoefte aan het wonen in de verschillende woonmilieus die de regio rijk is. Het onderzoek maakt onderscheid in de woonmilieus centrum-stedelijk, stedelijk, moderne stadswijk, volledige kernen, woondorpen en als bijzonderheid het excellente woonmilieu. Daarmee legde de regio een basis voor vraaggericht programmeren. Deze woonmilieu-indeling vormt ook de basis voor dit onderzoek, zij het dat we op meer plekken het excellente woonmilieu herkennen dan in de analyse van 2015<sup>2</sup>. De kaart hierna geeft een overzicht van de aanwezige woonmilieus zoals die door ons worden onderscheiden.

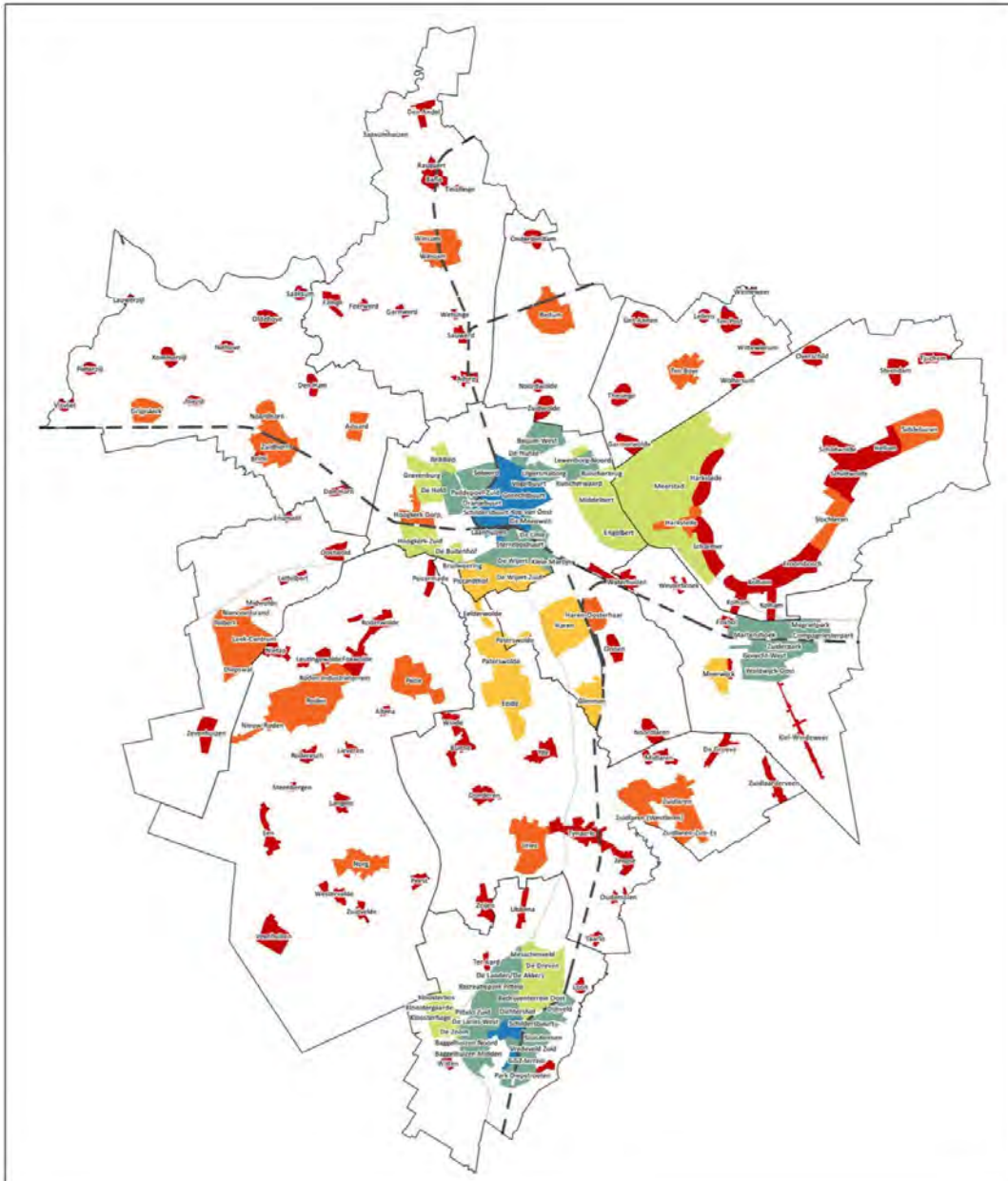
---

<sup>1</sup> Companen (2015).

<sup>2</sup> Op basis van vierkantemeterprijzen en signalen van marktpartijen rekenen we ook bestaande wijken in Groningen-Zuid mee als excellent wonen, en rekenen we niet alleen Paterswolde maar ook Eelde toe aan excellent wonen.



Figuur 1: Woonmilieus in de Regio Groningen-Assen



**Legenda**

**Woonmilieus**

- centrum-stedelijk
- stedelijk
- moderne stadswijk
- excellent
- volledige kern
- woonkern



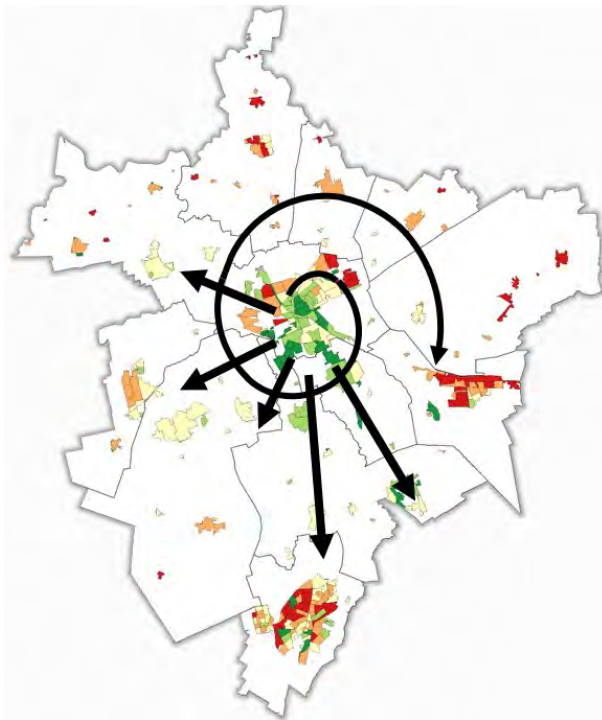
## De markt begrijpen, vraagt om méér dan kijken naar woningen en woonmilieus

Aanvullend op het regionale onderzoek uit 2015 constateren we dat een vraaggerichte benadering nog verder gaat dan een indeling in woningtypen en woonmilieus. Drie belangrijke andere factoren maken, op hoofdlijnen, aanvullend het verschil op de woningmarkt:

1. nabijheid van het centrum van de stad Groningen;
2. de windrichting/subregio;
3. een bijzonderheid; excellent wonen.

Figuur 2 illustreert de eerste twee factoren, gevolgd door een toelichting op de factoren.

Figuur 2: Positionering woningmarkt Regio Groningen-Assen op basis van de gemiddelde woningprijs per m<sup>2</sup>. De pijlers geven de overwegende migratierichting vanuit het woningmarktgebied van de stad Groningen.



1. Startpunt Martinitoren als beginpunt oriëntatie woningzoekenden;
2. Van Haren naar Hoogezand-Sappemeer: van 'excellent' naar 'value for money'. Het zwaartepunt van de vraag ligt hierbij op de regio Zuidwest.

### 1. De nabijheid van het centrum van de stad Groningen.

De stad trekt van oudsher veel jongeren aan vanuit het hele noorden en in iets minder mate de rest van het land. Steeds meer komen zij ook vanuit de rest van de wereld<sup>3</sup>. De groep jonge, kleine huishoudens kiest traditioneel voor wonen in de stad.

In eerdere decennia kozen huishoudens in grote aantallen voor ruim en betaalbaar wonen aan de rand van de stad of in dorpen in de regio, op het moment dat zij aan gezinsvorming begonnen. De laatste twee decennia blijkt dat niet alleen kleine, jonge huishoudens een voorkeur hebben voor de stad, maar dat dit ook geldt voor steeds meer gezinnen. Bovendien neemt vooral het aantal kleine huishoudens toe. Dit is een internationaal fenomeen dat ook in andere Nederlandse steden en zeker ook in Groningen zichtbaar is.

Het is de stad Groningen met wisselend succes gelukt om binnen de gemeentegrenzen voldoende passende woningen te bieden. In de jaren waarin Groningen relatief veel gezinswoningen in of aan de stad wist toe te voegen, bleken veel stedelijke gezinnen dat daadwerkelijk te verkiezen boven het wonen in regiokernen. De regiokernen ontwikkelen in dat geval vooral voor eigen vraag, en minder voor instroom vanuit de stad.

<sup>3</sup> 30 procent van de instromende studenten aan de RUG komt inmiddels uit het buitenland.

Ruim voor de woningmarktcrisis reikte de uitstroom vanuit de stad Groningen tot aan de uiteinden van de regio. Tijdens de crisis was er eveneens uitstroom naar buiten de gemeente, maar vooral naar feitelijk stedelijke uitbreidingslocaties als Ter Borch (Tynaarlo), Meerstad (Slochteren) en Haren-Noord (Haren), aangevuld met de uitbreiding van het dorp Zuidhorn (Oostergast). Actueel merken ook andere regiogemeenten weer een aantrekkende toestroom, als gevolg van de grote woningbehoefte in de stad, en de opgelopen druk op de woningmarkt in de stad<sup>4</sup>.

Huishoudens maken elk een unieke afweging, tussen factoren als prijs, ruimte, bereikbaarheid van werk of sociaal netwerk, gewenste uitstraling, en vele minder meetbare zaken. Niet voor iedereen heeft de mate van stedelijkheid van het wonen evenveel waarde. Zie voor een nadere onderbouwing het onderzoek [Woonmilieus in Stad](#). Met name huishoudens die zich uit eigen beweging al oriënteren op groen-stedelijke woonwijken aan de rand van de stad, blijken zich breder te oriënteren dan hun eigen gemeentegrens. Zij richten zich ook op voorzieningenkernen en soms ook op woondorpen in voornamelijk de eerste ring rond de stad.

## 2. De windrichting.

De zuidwestkant van de regio blijkt relatief veel huishoudens te binden en heeft bovendien een aantrekkende werking op de stad Groningen en de subregio's Noord en Oost. Binnen de subregio Zuidwest zijn er per kern verschillen in aantrekkingskracht op andere gebieden, maar daar waar afstand tot de stad, voorzieningen, bereikbaarheid van werk per auto en OV, landschap, uitstraling en imago in positieve zin samenkomen, leidt dat tot sterke vraag en hoge prijzen voor het wonen. Haren is daarvan het traditionele voorbeeld, en meer recent blijkt de uitbreidingslocatie Ter Borch in de gemeente Tynaarlo aan die voorwaarden te voldoen.

Op hoofdlijnen verandert de woningmarkt 'met de klok mee' van karakter, vanaf Haren ('excellent wonen') naar Hoogezand ('value for money') en alles wat daartussen ligt. Elke regiokern heeft een eigen, uniek palet aan kenmerken die daarin van invloed zijn. In aantal richt de grootste groep woningzoekenden zich op de zuidwestelijke delen van de regio (zone Haren t/m Zuidhorn).

## 3. Bijzonder milieu: excellent wonen bij de stad Groningen

De laatste decennia bleek dat er vanuit de stad Groningen een grote vraag was naar excellent wonen: hoogwaardige woonlocaties in het hogere prijssegment, vlakbij de stad Groningen, bij voorkeur aan de zuidrand van de stad, zoals Haren-Noord, Ter Borch en Helpermaar. In onze analyse herkennen we meer gebieden met excellent wonen dan in het onderzoek uit 2015. Dit is te herkennen in de vierkante meterprijzen op gebiedsniveau (zie ook de kaart in Figuur 3).

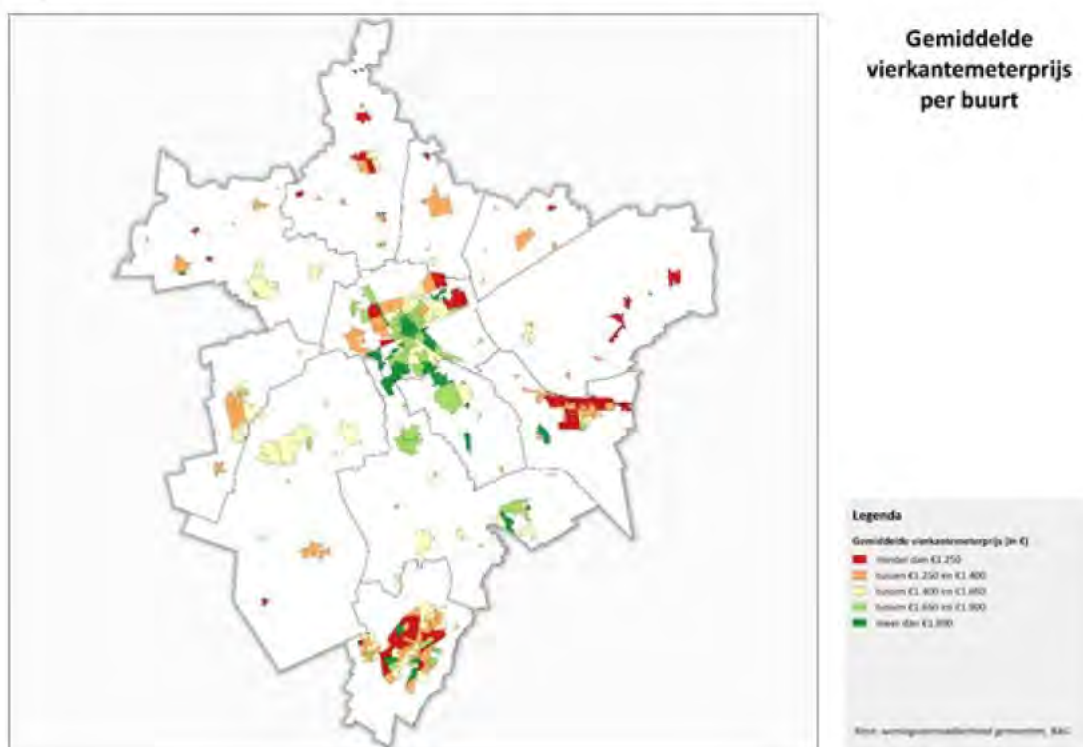
Ook tijdens de crisisperiode bleef de vraag naar excellent wonen bestaan. Dit duidt op een stabiele vraag naar woningen in het hogere prijssegment op aantrekkelijke locaties langs de zuidrand van de stad Groningen.

Voor de economische ontwikkeling van de Regio Groningen-Assen is het van belang te voorzien in een breed scala aan woonmilieus, waaronder ook het excellente woonmilieu, onder andere voor het versterken van het vestigingsklimaat voor bedrijven. Voor het aantrekken van bedrijven is het niet alleen van belang goede bedrijfslocaties te kunnen aanbieden, maar ook aantrekkelijke woonmogelijkheden zijn belangrijk.

---

<sup>4</sup> <http://www.rtvnoord.nl/nieuws/170792/Buurgemeenten-Groningen-liften-mee-op-gespannen-markt-stad>

Figuur 3: Gemiddelde vierkantemeterprijs van woningen per buurt. Berekend door WOZ-waarde te delen door het woonoppervlak van een pand.



## B2.2 Eerste confrontatie vraag en aanbod op de regionale woningmarkt

De vijf woningbehoefte-scenario's uit het regionale onderzoek van 2015 vormen het startpunt voor verdere analyse van de kwalitatieve vraag en de mogelijkheden om daarin te voorzien. Uitzondering vormen de cijfers voor Groningen, waarvoor een nadere analyse is uitgevoerd<sup>5</sup>.

### Scenario's voor de woningvraag per gemeente

Op regioniveau komt het laagste vraagscenario uit op 19.000 woningen in de periode 2017 tot 2030, het hoogste scenario op 29.000. Daarvan komt ruim driekwart voort uit de stedelijke woonvraag van Groningen en een kwart uit de autonome vraag naar woningen in de rest van de regio.

Tabel 2: Woningvraag per subregio (periode 2017-2030), cijfers afgerond op vijftallen.

Periode 2017-2030	Gemiddelde van 5 scenario's	Hoogste	Laagste
<b>Groningen</b>	20.145	21.840	18.200
<b>Assen</b>	2.730	3.430	850
<b>Noord</b>	65	390	-320
<b>Oost</b>	-65	530	-550
<b>Zuidwest</b>	1.910	2.810	1.220
<b>Totaal Regio</b>	24.785	29.000	19.400

Opmerking: De hier getoonde drie scenario's vormen een bandbreedte: het laagste en hoogste scenario, en het gemiddelde van de vijf trendmatige en beleidmatige demografische scenario's uit het onderzoek uit 2015

De tabellen en figuren hierna bevatten cijfers uit het gemiddelde scenario (meest waarschijnlijke) en maximale scenario (relevant voor het voorkomen van overprogrammering). Het laagste scenario laten we, voor de leesbaarheid en met het oog op de aantrekkelijke markt, achterwege.

<sup>5</sup> Door de cijfers voor in- en uitstroom van de groep buitenlandse studenten te actualiseren, binnen het model waarmee ook de vijf bestaande demografische scenario's zijn opgesteld.



Bovenstaande cijfers vormen een zijn gebaseerd op de demografische scenario's uit 2015, maar gezien de sterke dynamiek in de stedelijke ontwikkeling is het raadzaam op korte termijn tot een herijking van de regionale vraagscenario's te komen.

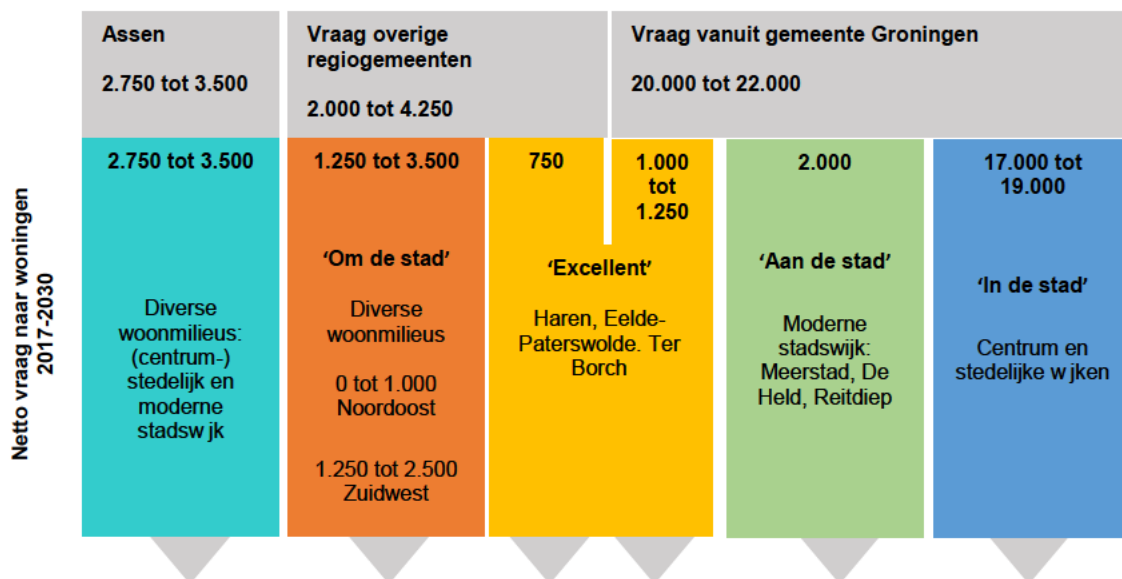
#### Scenario's woningvraag verdeeld naar woonmilieu

Het schema hierna geeft de behoeftescenario's per woonmilieu vereenvoudigd weer.

- Er is een grote stedelijke woonvraag: mensen die zich bij hun woningkeuze richten op de afstand en de verbinding met het centrum van Groningen. Trends en studies naar woonwensen wijzen hier unaniem op. Het gaat om 17.000 tot 19.000 woningen tot 2030 in stedelijke woonmilieus (voor het (centrum-) stedelijk woonmilieu is dit ongeveer gelijk verdeeld in grondgebonden en gestapeld, voor de andere woonmilieus 80 procent grondgebonden en 20 procent gestapeld<sup>6</sup>). Het gaat om ca. 2.000 woningen in de moderne stadswijken en het gaat om excellent wonen (zie hierna).
- Daarnaast is er een autonome vraag naar wonen in de omliggende gemeenten. In Assen en in de regio Zuidwest is in alle scenario's sprake van een behoeftegroei met enkele duizenden woningen tot 2030, in Noordoost is alleen in het hoogste scenario nog een substantiële behoeftegroei mogelijk.
- Excellent wonen houdt in: clusters van hoogwaardig wonen met dito imago in directe nabijheid van de stad Groningen. Dit is in de praktijk nu voornamelijk mogelijk in Groningen-Zuid, Haren, Eelde-Paterswolde en Ter Borch (gemeente Tynaarlo). Ook de behoefte richt zich op die gebieden, in totaal bijna 2.000 woningen tot 2030.

Nota bene: deze cijfers houden geen rekening met de werkelijke plancapaciteit en 'second-best'-keuzes.

Figuur 4: Woningvraag en plannen verdeeld naar woonmilieu, scenario's midden en hoog, aantallen afgerond op 250-tallen, volgens het onderzoek uit 2015, zonder rekening te houden met werkelijke capaciteit en 'second-best'-keuzes.



De hier getoonde twee scenario's vormen een bandbreedte: het hoogste scenario en het gemiddelde van de vijf trendmatige en beleidsmatige demografische scenario's uit het onderzoek uit 2015.

#### Match met het beschikbare planaanbod

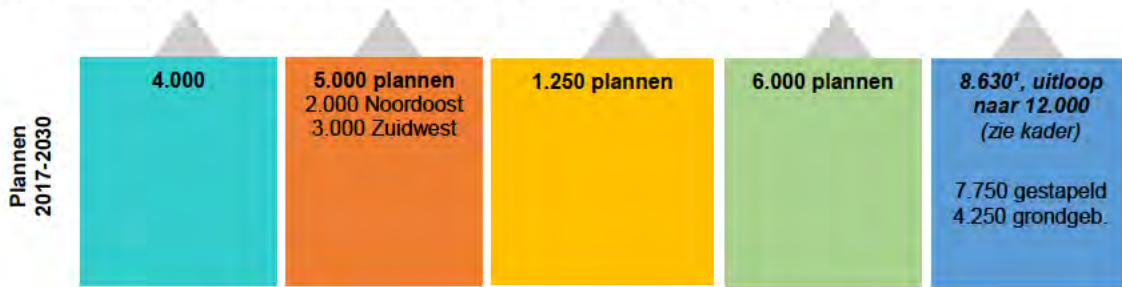
Vergelijking van de vraagscenario's en het aanbod laat zien dat er te weinig planruimte op regionaal toereikend is in het gemiddelde scenario, en tekort schiet in het hoge scenario. Er zijn grote verschillen per woonmilieu: er is vooral een tekort in de stad Groningen. Als we volledig tegemoet willen komen aan de woningvraag naar het gewenste *stedelijke* woonmilieu in de stad, dan:

- is er in het *stedelijke* woonmilieu van de stad Groningen, bovenop de beschikbare planruimte, nog eens 5.000 tot 7.000 nodig. Daarbij houden we al rekening met de opbrengst van een aanvullende locatiestudie (zie ook paragraaf 0);
- is er speelruimte in het woonmilieu *moderne stadswijk* om in een deel van de stedelijke vraag te voorzien;

<sup>6</sup> Gebaseerd op de opbouw van alle wijken binnen de gemeente Groningen die binnen deze woonmilieus vallen (grondgebonden: 80,4 procent en gestapeld: 19,6 procent).

- is er te weinig ruimte voor 'excellent wonen' om zowel de vraag vanuit de regio Zuidwest als de vraag uit de stad Groningen te bedienen.

Figuur 5: Beschikbaar planaanbod tot 2030, voor zover nu bekend en vastgelegd in de regionale planmonitor.



### B2.3 Substitutie van de vraag: second-best-keuzes

#### Drie vormen van substitutie, die naast elkaar voorkomen

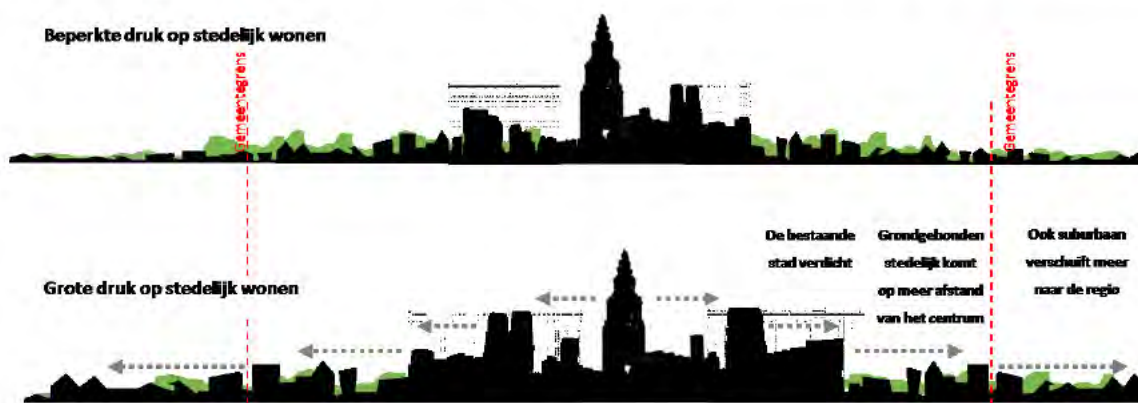
Ondanks forse inspanningen lijkt het niet aannemelijk dat de totale (centrum-)stedelijke woningvraag tot 2030 binnen het (centrum-)stedelijke gebied kan worden gerealiseerd. Woningzoekenden die op hun voorkeurlocatie (stedelijke woonmilieus) niet de door hen gewenste woning kunnen vinden, zullen op zoek gaan naar een alternatief: er vindt substitutie plaats van de woningvraag naar andere locaties of gebieden die voldoende aan een ieders wensenpakket voldoen.

We zien drie substitutiemodellen waarmee het tekort aan plancapaciteit wordt 'opgelost' en waarbij de aanwezige speelruimte in andere woonmilieus noodzakelijk is:

1. In de stad;
2. Aan de stad;
3. Om de stad.

We lichten deze modellen hierna toe. Het substitutiedrag is niet geheel voorspelbaar, maar de trend en ook de ervaringen van makelaars wijzen uit dat elk van de drie substituties in meer of mindere mate realiteit wordt bij overdruk in de stad Groningen. Mensen kiezen deels voor hogere dichtheid of hogere prijzen in de stad zelf, deels voor uitbreidingswijken aan de stad (Reitdiep, De Held, Meerstad), deels voor kernen rondom de stad, en dan nadrukkelijk in zuidwestelijke richting, met in het bijzonder Haren, Leek-Roden, Eelde-Paterswolde, Peize, Zuidlaren, Zuidhorn (zie hiervoor Figuur 6).

Figuur 6: Naarmate de druk binnen de stad toeneemt, oriënteren huishoudens met een grondgebonden woonwens zich sterker op de stadsrand én de regio.



#### Model 1. In de stad

Het tekort wordt deels ingevuld in de stad. De wens om gestapeld te wonen is moeilijk substitueerbaar naar andere woonmilieus. In dit model krijgen grondgebonden stedelijke locaties noodzakelijkerwijs een meer gestapeld karakter. De benodigde extra 500 gestapelde woningen zijn daarmee realiseerbaar in de gewenste stedelijke woonmilieus, maar als neveneffect zijn er geen 2.000 maar ca. 1.000 grondgebonden woningen buiten de stedelijke woonmilieus nodig.

Aandachtspunten bij stedelijke ontwikkelingen zijn: zorgen voor behoud van variatie in doelgroepen (leeftijd, inkomen) en producten (grondgebonden, gestapeld), en zorgen voor behoud van een aantrekkelijke leefomgeving (goede openbare ruimte, oplossingen voor toenemende drukte).

### Model 2. Aan de stad

Het tekort wordt deels ingevuld op niet-stedelijke locaties in Groningen; hier is sprake van een plancapaciteit van ca. 6.000 woningen (Meerstad, De Held, Reitdiep). Deze plancapaciteit wordt volledig ingevuld door woningzoekenden die bewust kiezen voor grondgebonden wonen in een moderne stadswijk. Om een deel van het tekort aan plancapaciteit op te vangen in de moderne stadswijken zal de beschikbare capaciteit in de moderne stadswijken moeten worden vergroot. Dat kan door nieuwe wijken te ontwikkelen of door verdichting in de reeds geplande wijken.

Aandachtspunten bij de ontwikkeling van niet-stedelijke wijken aan de stad: om hier stedelijk georiënteerde doelgroepen te huisvesten, is vooral de verbinding met de bestaande stedelijke woonmilieus en het centrum van groot belang: de functionele kwaliteit van die verbinding maar ook de beleving ervan, ofwel de ervaring dat mensen verbonden zijn aan de binnenstad. Met name voor Meerstad ligt hier een belangrijke opgave in het tussenliggende gebied. Door de mogelijke extra plancapaciteit hier te ontwikkelen slaan we twee vliegen in één klap: extra plancapaciteit en Meerstad meer met de stad verbonden.

De Held en Reitdiep bieden als moderne-stadswijken voldoende aantrekkelijke woonmilieus als alternatief voor het (centrum-)stedelijk wonen, voornamelijk in het middensegment en deels in het hogere segment. Meerstad sluit op dit moment in ruimtelijk-kwalitatieve zin onvoldoende aan bij het (centrum-)stedelijke gebied. Hierdoor ervaren veel mensen Meerstad als 'ver van het centrum'. Door de verbindingzone met prioriteit en een hoog stedelijke kwaliteit te ontwikkelen kan Meerstad een aantrekkelijker alternatief vormen voor het (centrum-)stedelijke gebied. De ontwikkeling van de zone langs het Eemskanaal is daarbij van groot belang.

Daarnaast is het denkbaar dat er wordt geïnvesteerd in het landschap rondom Meerstad, bijvoorbeeld door het gebied beter te laten aansluiten op het recent aangelegde natuurgebied 't Roegwold (richting Slochteren en het Schildmeer) of het aan te sluiten op de 'laagveengordel' tussen het Schildmeer en het Leekstermeer, Zuidlaardermeer en Paterswoldsemeer.

### Model 3. Om de stad

Een deel van de stedelijke vraag naar grondgebonden wonen zal terecht komen in kernen rond de stad Groningen, mits deze een voldoende aantrekkelijk woonmilieu bieden en goed bereikbaar zijn. De meest kansrijke kernen zijn: Eelde-Paterswolde, Zuidlaren, Peize, Roden, Leek, Zuidhorn, Haren. Op kleine schaal is dit ook mogelijk in woonkernen. De kernen hebben binnen de bestaande plancapaciteit (ca. 4.000) ruimte om extra vraag te kunnen opvangen, met uitzondering van de kern Roden. De autonome woningvraag in het zuidwestelijk deel van de regio is berekend op ca. 2.000 tot 3.000, vanuit de stedelijke woningvraag is er dus een overloop mogelijk van nog eens ca. 1.000 huishoudens tot 2030.

Marktpartijen wijzen op de noodzaak om binnen het woonmilieu 'Volledige kern' te werken aan onderscheidende woonkwaliteit. De aanknopingspunten voor het bieden van onderscheidende kwaliteit zijn per gemeente en per kern verschillend en vaak ook locatie-specifiek. De specifieke woonkwaliteit van deze kernen zit vooral in de bestaande kernen en in mindere mate in de uitbreidingswijken. Mede vanwege de grote vraag naar ouderen huisvesting is het van belang te zorgen voor inbreidingsplannen die de ruimtelijke kwaliteit en de voorzieningen van de volledige kernen ondersteunen. Inspelend op de ladder voor duurzame verstedelijking.

### Verwachtingen rondom substitutie

De stedelijke woningvraag tot 2030 verdeelt zich naar verwachting als volgt over de regio:

- *In de stad*: (centrum-)stedelijke locaties: capaciteit voor **ca. 12.000** woningen, deels door verdere verdichting. Vraag naar 17.000 tot 19.000 woningen. Daarmee is een stedelijk vraag van 5.000 tot 7.000 woningen nog niet bediend;
- *Aan de stad*: moderne stadswijken: capaciteit maximaal **ca. 6.000** woningen. Autonome vraag is ca. 2.000 woningen. Daarmee is er speelruimte voor maximaal ca. 4.000 woningen, als second-best-keuze door mensen die eigenlijk een stedelijk woonmilieu wensen.
- *Om de stad, Zuidwest*: capaciteit van **ca. 3.000** woningen. De autonome vraag naar woningen is 2.000-2.750 woningen. Er is nog speelruimte voor 250-1.000 woningen, zij het dat in de kernen op de kortste

afstand van de stad juist de minste speelruimte is, en vooral in de kernen Vries en Norg meer speelruimte.

- *Om de stad, Noordoost*: capaciteit van **ca. 2.000** woningen. De autonome vraag naar woningen is 0 tot 1.000. Er is voldoende speelruimte maar de oriëntatie in noordoostelijke richting is kleiner dan in zuidwestelijke richting. Voor een deel is deze ruimte in de programmering nodig om de vernieuwing van de voorraad op gang te houden.
- *Excellent wonen nabij de stad*<sup>7</sup>: capaciteit **ca. 1.250** op bestaande locaties in Haren, Eelde-Paterswolde en Ter Borch. De vraag is ca. 1.750, zowel uit de regio Zuidwest als uit de stad Groningen. De oriëntatie is sterk gericht op de hier genoemde locaties. Een grootschalige nieuwe uitbreidingslocatie in dit gebied is niet gewenst. Dit leidt tot de noodzaak om op kleinschalige binnendorpse locaties in Haren en Eelde-Paterswolde te zoeken naar aanvullende plancapaciteit. Daarnaast is het denkbaar dat op zeer kleine schaal excellent wonen wordt ontwikkeld in nieuwbouwlocaties in Groningen of andere binnendorpse locaties in de regio Zuidwest, maar dat leidt niet tot het creëren van een nieuw excellent 'woonmilieu'.

### Conclusies

Gegevens over de vraag, mogelijkheden op locaties en signalen van marktpartijen leiden tot de volgende conclusie voor de periode 2017-2030:

- Het wordt bijzonder lastig om de totale stedelijke woningvraag van **ca. 17.000 tot 19.000** in het (centrum-)stedelijke gebied te realiseren. We schatten dat het realistisch is uit te gaan van de toevoeging van **12.000** woningen in het (centrum-)stedelijk gebied ('in de stad').
- Van de resterende 5.000 tot 7.000 schatten we in dat dit leidt tot het vollopen van bestaande locaties 'aan de stad', ofwel 2.000 autonome vraag en *maximaal* 4.000 door mensen met een eigenlijk stedelijke woonwens tot in totaal **6.000** in de moderne stadwijken.
- *Minimaal 1.000* woningen zijn aanvullend nodig in de zuidwestelijke gemeenten.

We rekenen dit toe als te verwachten vraag aan de betreffende gebieden 'aan' en 'om' de stad.

Nogmaals benadrukken we de onzekerheid in de vraagscenario's. Goede monitoring en frequente updates van de scenario's zijn noodzakelijk.

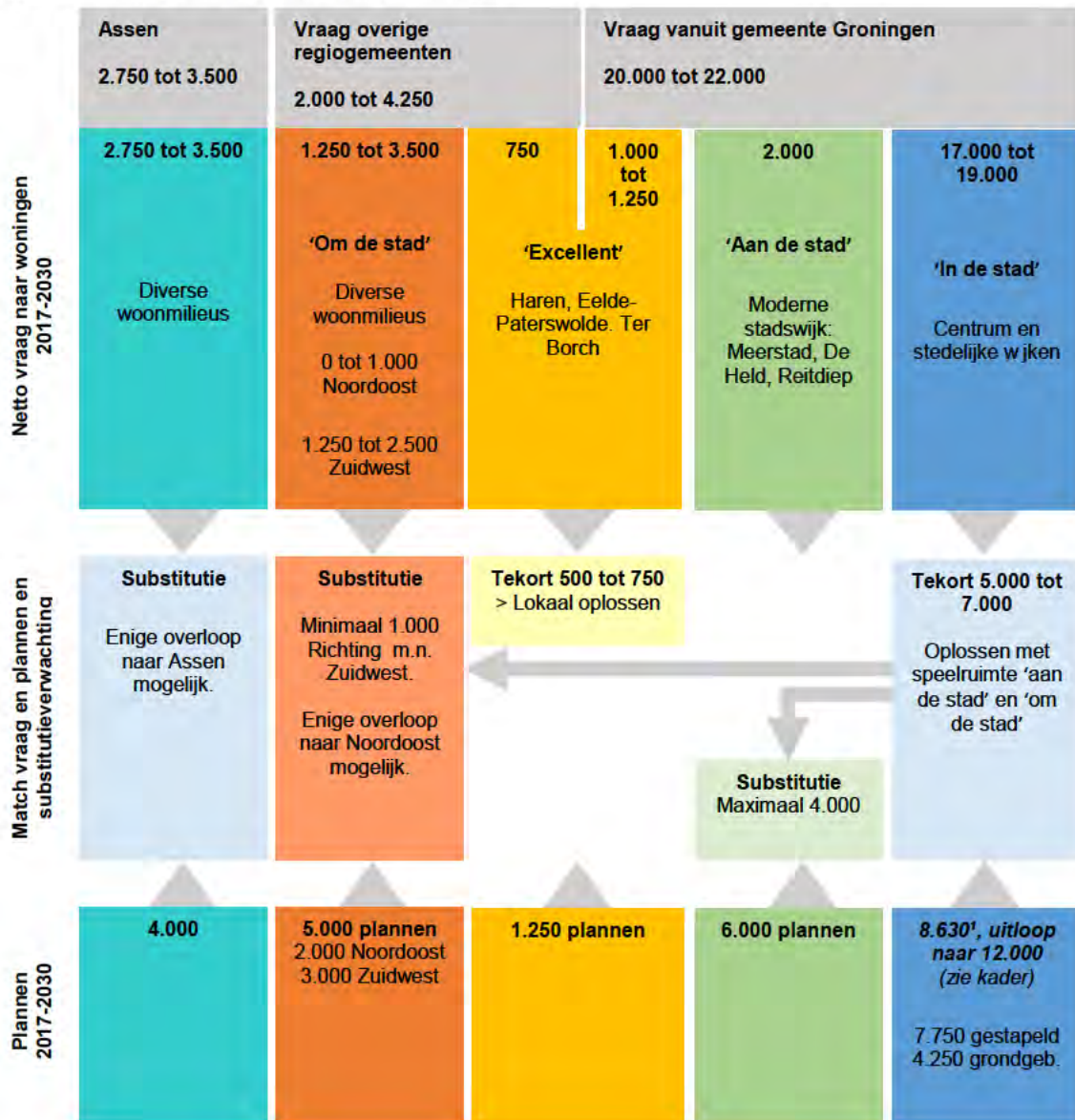
---

<sup>7</sup> Haren, Eelde-Paterswolde, Ter Borch



Samenvoeging van de vraagscenario's, het aanbod en de te verwachten substitutie leidt tot het volgende overzicht:

Figuur 7: Stedelijke woonvraag verdeeld naar woonmilieus



## Bijlage 3: Uitwerking naar deelmarkten

### Woningmarkt stad Groningen

Uit de confrontatie van vraag met aanbod blijkt dat er in de stad Groningen een tekort zal zijn aan woningen in het (centrum-)stedelijke woonmilieu. Daarom is het van belang dat er binnen de randvoorwaarden van ruimtelijke kwaliteit gezorgd wordt voor de ontwikkeling van (centrum-)stedelijke woonmilieus in stedelijke dichtheden. Er is zowel vraag naar grondgebonden als naar gestapelde woningen, elk globaal de helft. Om invulling te kunnen geven aan de vraag zal het herontwikkelen van voormalige bedrijvenlocaties, zoals de Eemskanaal- en Damsterdiepzone en de vloeivelden van de Suikerfabriek, met voortvarendheid worden aangepakt, zodat in het (centrum-)stedelijke gebied tot 2030 ca. 12.000<sup>8</sup> woningen kunnen worden gerealiseerd (zie het kader hieronder).

De stedelijke vraag naar grondgebonden woningen zal deels binnen de bestaande stad, maar ook in de stedelijke uitbreidingswijken kunnen worden opgevangen: Reitdiep, De Held, Meerstad, naast de restruimte in Ter Borch en Haren-Noord.

Meerstad biedt als moderne-stadswijk voldoende ruimte voor de vraagsubstitutie uit het (centrum-)stedelijk woonmilieu. De positie van Meerstad als volwaardig alternatief kan echter nog verder versterkt worden door de verbindingzone tussen Meerstad en het centrum prioritair te ontwikkelen met een hoog stedelijke kwaliteit.

#### **Kader: zoektocht naar meer ontwikkelruimte**

Omdat de huidig bekende planruimte onvoldoende groot is om in de vraag te voorzien, onderzocht KAW samen met de gemeente Groningen mogelijke nieuwe (centrum-)stedelijke locaties die voor 2030 zijn te ontwikkelen. De voornaamste zijn de vloeivelden achter de Suikerunie, diverse locaties langs het Eemskanaal, Damsterdiep en Reitdiep, en enkele kleinere stedelijke locaties.

Bij deze locatiestudie is als uitgangspunt gekozen de stad Groningen een gevarieerde mix aan woningtypologieën zouden moeten aanbieden, niet alleen gestapelde woningbouw, maar ook grondgebonden, zodat een gemengde bevolkingsopbouw kan worden gerealiseerd.

In totaal bieden deze locaties ruimte voor de bouw van ca. 11.000 woningen tot 2030. Daarmee zou het totaal aan plancapaciteit aan (centrum-)stedelijke locaties voor de periode 2017-2030 op ca. 17.000 komen. Veel van de mogelijk te ontwikkelen locaties zijn echter onzeker. De meeste woningen in het stedelijke gebied moeten worden gebouwd op locaties die bijzonder lastig zijn te ontwikkelen; veel van de beschikbare locaties zijn niet in eigendom van de gemeente. De gemeente is wel eigenaar van de Suikerunielocatie, inclusief de vloeivelden, daar kan dan ook beter gestuurd worden op woningbouw. Dit neemt niet weg dat ook dit een locatie is waarvoor extra kosten moeten worden gemaakt om deze goed te ontsluiten.

Het onderzoek bevat een inschatting van de werkelijke tijdige realiseerbaarheid van locaties. Daarmee rekening houdend schatten we in dat de huidige planruimte kan worden verhoogd naar in totaal ca. 12.000 tot 2030.

<sup>8</sup> De bijlagen 1,2 en 3 zijn rechtstreeks overgenomen van de regionale woningmarktanalyse, die medio juli 2017 is vastgesteld. Per 18 december 2017 is het aantal geplande woningen in de gemeente Groningen gegroeid naar circa 16.000 (tot 2030).

Tabel 3: Verwachte woningbehoefte en plannen Stad Groningen, ingezoomd naar grondgebonden ('ggb') en gestapeld wonen ('gest') (periode 2017-2030). De behoefte-aantallen zijn afgerond op vijftallen. Zie voetnoot 7 voor de verdeling grondgebonden en gestapeld.

Stad Groningen		(centrum-)stedelijk	moderne stadswijk	excellent	totaal Stad Groningen
<b>Periode 2017-2022</b>					
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	ggb	3255	570	325	4150
	gest	3525	145	80	3750
	totaal	6780	715	405	7905
Uitbreidingsbehoefte hoog	ggb	3550	590	330	4470
	gest	3845	150	85	4080
	totaal	7395	740	415	8550
Netto programma (nieuw minus sloop)	totaal	7292	1896	118	9306
<b>Periode 2022-2030</b>					
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	ggb	5005	880	500	6385
	gest	5425	220	125	5770
	totaal	10430	1100	625	12160
Uitbreidingsbehoefte hoog	ggb	5515	925	515	6955
	gest	5970	230	130	6330
	totaal	11485	1155	645	13285
Netto programma (nieuw minus sloop)	totaal	1338	3994	0	5332
<b>Periode 2017-2030</b>					
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	ggb	8260	1450	825	10535
	gest	8950	365	205	9520
	totaal	17210	1815	1030	20065
Uitbreidingsbehoefte hoog	ggb	9060	1515	850	11425
	gest	9820	380	210	10410
	totaal	18880	1895	1060	21835
Netto programma (nieuw minus sloop)	totaal	8630 <sup>9</sup>	5890	118	14638
<i>vast in bestemmingsplan</i>	<i>totaal</i>	<i>2916</i>	<i>1421</i>	<i>67</i>	<i>4404</i>

Opmerking 1: Plannen in het woonmilieu 'moderne stadswijk' vallen o.a. in Meerstad, Reitdiep en De Held.

Opmerking 2: De behoefte aan modern stedelijk wonen (waaronder in Meerstad) valt naar verwachting hoger uit door substitutie vanuit de stedelijke woonvraag.

### Woningmarkt Regio Assen

Assen vormt een zelfstandige woningmarkt binnen de regio, met een sterke uitwisseling naar plaatsen in de directe omgeving (Rolde, Smilde, Beilen, Vries) en met de stad Groningen. Assen biedt een aantrekkelijk stedelijk woonklimaat in combinatie met een hoge kwaliteit aan stadsrand-wonen. Assen kiest qua woningmarktontwikkeling voor een 'voorzichtig herstel': tot 2025 ca. 300 woningen per jaar, daarna ca. 230 woningen per jaar. Dit komt voor de periode 2017-2030 overeen met iets meer dan 3.500 woningen. Dit woningbouwprogramma van in Assen kan worden gerealiseerd binnen de beschikbare plancapaciteit van circa 3.900 woningen, waarvan een deel is vastgesteld en een deel onzeker.

<sup>9</sup> Dit aantal kan uitlopen tot 12.000 woningen. De opbouw is als volgt: ca. 10.000 woningen met redelijke zekerheid bekend: 8.630 woningen door nieuwbouw, transformatie van bestaand vastgoed, splitsing. 1.500 door vrijkomende (voormalige) studentenwoningen als resultante van het programma Bouwjong. Daarnaast zijn enkele grote stedelijke locaties voor 2030 ontwikkelbaar, maar nog niet opgenomen in plannen. De voornaamste zijn diverse locaties langs Eemskanaal, Damsterdiep en Ulgersmaweg, en enkele kleinere stedelijke locaties. De realiseerbaarheid hiervan wisselt sterk. Maximaal zijn er – aanvullend op de bekende 8.630 – nog eens 7.000 woningen toe te voegen, waarvan onze inschatting is dat ca. 2.000 in stedelijke milieus ook haalbaar zijn voor 2030.

De woonwensen richten zich beperkt op gestapeld wonen en vooral op het grondgebonden wonen. Volgens de woongedragsanalyse van Companen (2015) en conform een woonwensenenquête van KAW (2015) is er te weinig aanbod in het stedelijk woonmilieu en te veel in de moderne stadswijk (Kloosterveen). De praktijk leert echter dat stedelijk wonen in Assen ook kan betekenen: nabij voorzieningen, aan de rand van de stad. Marktpartijen bevestigen dat dit een juiste interpretatie is van de woonwensen van Assenaren. We concluderen dat de balans tussen het woningaanbod in de stedelijke en stadsrandmilieus goed is.

Een punt van zorg vormt wel de kwaliteit van de woningvoorraad in enkele oudere, naoorlogse woonwijken. Door de relatief ruime woningmarkt zien we vraaguitval in deze wijken, met op termijn een risico van leegstand en verpaupering.

Tabel 4: Verwachte woningbehoefte en plannen Regio Assen (periode 2017-2030). De behoefte-aantallen zijn afgerond op vijftallen.

<b>Assen</b>	
<b>Periode 2017-2022</b>	
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	1300
Uitbreidingsbehoefte hoog	1600
Netto programma (nieuw minus sloop)	1838
<b>Periode 2022-2030</b>	
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	1430
Uitbreidingsbehoefte hoog	1830
Netto programma (nieuw minus sloop)	2088
<b>Periode 2017-2030</b>	
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	2730
Uitbreidingsbehoefte hoog	3430
Netto programma (nieuw minus sloop)	3926
<i>vast in bestemmingsplan</i>	1668

### Woningmarkt Subregio Oost

De woningmarkt in de regio Oost<sup>10</sup> stagneert. De aardbevingen versterken de demografische teruggang die al eerder werd ingezet. Dit leidt tot stagnatie op de woningmarkt in verkoop en nieuwbouw. De beperkte vraag naar nieuwbouw komt vooral uit de eigen gemeente en directe omgeving. De bevolkingsprognoses voor beide gemeenten leiden tot een zekere bevolkingskrimp. Het aantal huishoudens neemt mogelijk licht toe tot 2020 à 2025, afhankelijk van het demografische scenario. Na 2025 speelt huishoudenskrimp en is er geen behoefte meer aan uitbreiding van de woningvoorraad. Extra onzekerheid is recentelijk ontstaan door de in beeld gekomen uitkoopregeling, waarvan de effecten niet zijn te overzien. Mogelijk wordt de krimp hierdoor versneld.

De kwaliteit van de woningen is op veel plekken matig, zowel huur als koop. De aardbevings-problematiek en de lage druk op de woningmarkt leiden tot weinig investeringsbereidheid in de bestaande woningvoorraad. Desondanks is er een forse kwaliteitsslag nodig, door sloop en nieuwbouw van woningen (en gelijktijdige verdunning van de woningvoorraad op die plekken), en door verbetering van woningen. Naast herstructureringslocaties zijn er nieuwbouwlocaties nodig om verdunning in bestaande woonbuurten getalsmatig te compenseren zolang er nog sprake is van huishoudensgroei. Met het oog op de beperkte groei, is het noodzakelijk om vooral binnenstedelijke of binnen-dorpse locaties te benutten voor woningbouw, omdat de kansen op herontwikkeling van die locaties wegvallen op het moment dat daadwerkelijk huishoudenskrimp optreedt.

<sup>10</sup> De gemeenten Hogeveen-Sappemeer, Slochteren en Menterwolde zijn op 1 januari 2018 samengegaan in de gemeente Midden-Groningen. Let op: Menterwolde valt buiten de Regio Groningen-Assen. Cijfers voor deze gemeente zijn daarom niet in bovenstaand overzicht opgenomen.



Bij subregio Oost ligt de (netto) plancapaciteit voor de periode 2017-2030 (circa 1.100) boven het maximumscenario (740). Dit overschot aan plancapaciteit is grotendeels het resultaat van een eerder gestelde opgave vanuit de Regio Groningen-Assen. Het afbouwen heeft tijd nodig. Bovendien is enige plancapaciteit nodig om de (grote) opgaven die er met name in Hoogezand-Sappemeer is te faciliteren; het aanhouden van enkele reservelocaties biedt ruimte voor fluctuaties en snel meebewegen. De focus ligt op slimme planontwikkeling, waarbij inbreiding voorop staat. We adviseren flexibel om te gaan met de beschikbare plancapaciteit in Hoogezand-Sappemeer, mede omdat er twijfels zijn over de hardheid van de door Companen opgestelde vraagscenario's voor Hoogezand-Sappemeer.

Hoogezand-Sappemeer heeft een stevig herstructureringsprogramma voor de huursector, met name in Gorecht-West, plannen voor herontwikkeling van het stadshart en focus op het afronden van lopende exploitaties in uitbreidingsplannen. De gemeente is bezig met het uit de markt nemen van niet-harde uitleglocaties. Ook voor de gemeente Slochteren geldt dat het accent de komende decennia zal liggen op de herstructurering van de bestaande voorraad, mede vanwege de aardbevingsproblematiek. Voor de aanpak van de bestaande koopvoorraad zouden de gemeenten in de toekomst een beroep kunnen doen op het regionale herstructureringsfonds. Nieuwbouw zal vooral plaatsvinden in de vorm van inbreidingsplannen binnen bestaande kernen. De plancapaciteit in uitbreidingsplannen (ca. 385) zal, naast de beperkte nieuwe woonvraag, vooral worden gebruikt ter compensatie van te slopen woningen.

Tabel 5: Verwachte woningbehoefte en plannen Regio Oost / gemeente Midden-Groningen (periode 2017-2030). Zie de noot onderaan de pagina voor opmerkingen bij de tabel.

<b>Oost (per 1 januari 2018: gemeente Midden-Groningen)</b>	
<b>Periode 2017-2022</b>	
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	250
Uitbreidingsbehoefte hoog	565
Netto programma (nieuw minus sloop) <sup>11</sup>	484
<b>Periode 2022-2030</b>	
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	-195
Uitbreidingsbehoefte hoog	175
Netto programma (nieuw minus sloop)	617
<b>Periode 2017-2030</b>	
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	55
Uitbreidingsbehoefte hoog	740
Netto programma (nieuw minus sloop)	1.101
<i>vast in bestemmingsplan</i>	473

### Woningmarkt Subregio Noord

Voor de regio Noord<sup>12</sup> wordt voor de komende 15 jaar een krimp van de bevolking verwacht. Tot 2025 neemt het aantal huishoudens nog wel beperkt toe en daarmee de vraag naar uitbreiding van de woningvoorraad. Het is echter verstandig rekening te houden met de huishoudenkrimp na 2025.

De aardbevingsproblematiek in combinatie met de woningmarktcrisis hebben de nieuwbouw in de drie gemeenten doen stagneren. Sinds kort lijkt de markt weer aan te trekken en is er beperkte belangstelling voor nieuwbouw in Ten Boer, Bedum en Winsum. In het meest optimistische scenario zal de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad niet groter zijn dan circa 450, maar volgens het meest waarschijnlijke scenario moet rekening worden gehouden met een netto uitbreiding van de woningvoorraad met niet meer

<sup>11</sup> In Hoogezand staat een stevige sloopopgave gepland. Op dit moment is niet uit de cijfers af te leiden in welk jaar een bepaalde woning wordt gesloopt. We hebben de sloopopgave voor die gemeente daarom voor de helft aan de periode 2017-2022 en voor de helft aan de periode erna toegekend. In het kader van monitoring wordt nog gewerkt aan een betere weergave van de netto plancapaciteit per jaar.

<sup>12</sup> De gemeenten Winsum, Bedum, Eemsmond en de Marne gaan op 1 januari 2019 op in de herindelingsgemeente Het Hogeland. Daarnaast gaat het gebied Middag-Humsterland naar de nieuwe gemeente Westerkwartier. Let op: Eemsmond en de Marne vallen buiten de Regio Groningen-Assen. Cijfers voor deze gemeenten zijn daarom niet in bovenstaand overzicht opgenomen.

dan 45 woningen tot 2030. Onderwijl is er een netto plancapaciteit van 750 woningen. De drie gemeenten moeten er dan ook rekening mee houden dat de plancapaciteit de komende 15 jaar niet volledig zal worden benut, dat geldt met name voor Ten Boer en Winsum. Na 2025 wordt bovendien huishoudenskrimp verwacht. De programmaruimte voor wonen tot die tijd moet vooral benut worden om de dorpen van binnenuit te vernieuwen. Na 2025 is die ruimte er nog maar heel beperkt.

Tabel 6: Verwachte woningbehoefte en plannen Regio Noord (periode 2017-2030, per gemeente). De behoefte-aantallen zijn afgerond op vijftallen.

Noord	Bedum	Ten Boer	Winsum	totaal regio Noord
<b>Periode 2017-2022</b>				
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	190	60	5	255
Uitbreidingsbehoefte hoog	245	110	60	415
Netto programma (nieuw minus sloop)	154	72	194	420
<b>Periode 2022-2030</b>				
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	30	0	-240	-210
Uitbreidingsbehoefte hoog	85	95	-145	35
Netto programma (nieuw minus sloop)	26	202	102	330
<b>Periode 2017-2030</b>				
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	220	60	-235	45
Uitbreidingsbehoefte hoog	330	205	-85	450
Netto programma (nieuw minus sloop)	180	274	296	750
<i>vast in bestemmingsplan</i>	134	63	222	419

De kernen Ten Boer, Bedum en Winsum bieden ieder het woonmilieu 'volledige kern' (zie de woonmilieukaart), met elk hun lokale unieke accenten. Winsum onderscheidt zich nadrukkelijk door het aanbieden van een volledig duurzaam woonmilieu, wonen aan bevaarbaar water in een gasloze wijk met energie-neutrale woningen. Het programma van de gemeente omvat de nieuwbouw van bijna 300 woningen, waarvan de helft langs het Winsumerdiep bij Winsum staat gepland. In totaal komt dit neer op 120 inbreidingsplannen, tegenover 176 op uitbreidingslocaties. Ten Boer richt zich bij haar nieuwbouwplannen op inbreidingsplannen in het centrum van het dorp en op uitleglocatie Dijkshorn: 274 woningen. Bedum heeft haar focus op de ontwikkeling van een inbreidingslocatie (de Kop van Noord) en op de uitbreidingswijk Ter Laan. De netto toevoeging is 180 woningen, inclusief de herstructurering van wonen en zorg.

Zorgen rond de kwaliteit van de woningvoorraad spelen vooral in enkele kleinere kernen. Daarbij gaat het om vooroorlogse woningen met matige woon- en bouwtechnische kwaliteit. In de kernen Bedum en Ten Boer zien we enkele kleinere buurten met matige woningkwaliteit in de vroeg-naoorlogse bouw. Het verdient aanbeveling nader onderzoek te doen naar de kwaliteit van de woningvoorraad en de risico's van leegstand en verpaupering na de hobbel (na 2025). Voor de aanpak van de bestaande koopvoorraad zouden de gemeenten in de toekomst een beroep kunnen doen op het regionale herstructureringsfonds. De kwaliteitsverbetering van de huurvoorraad blijft achter bij het gemiddelde in de regio. Dit vormt een aandachtspunt bij de jaarlijkse prestatieafspraken met de corporaties.

## Woningmarkt Subregio Zuidwest

Voor de regio Zuidwest<sup>13</sup> geldt dat de bevolking de komende 15 jaar licht gaat krimpen en dat het aantal huishoudens, en dus ook de woningvraag, tot 2025 blijft groeien. Dit algemene beeld geldt voor de gemeenten Haren, Leek, Noordenveld en Tynaarlo, maar niet voor Zuidhorn. De bevolking in de gemeente Zuidhorn blijft groeien tot 2030 en ook het aantal huishoudens groeit fors. In de praktijk kunnen ook de andere gemeenten blijven groeien, afhankelijk van hoeveelheid overdruk vanuit de stad Groningen op deze gemeenten afkomt.

Voor de periode 2017-2030 wordt voor de regio Zuidwest een toename van de woningvraag verwacht met 1.900 tot 3.300 woningen (waarvan 750 excellent wonen), aangevuld met ca. 2.000 grondgebonden woningen vanuit de stedelijke woonvraag, (waarvan ca. 1.000 excellent). Het netto bouwprogramma van de vijf gemeenten tot 2030 bedraagt in totaal ca. 4.000 woningen. De regio heeft dus bij het gemiddelde scenario net voldoende capaciteit om een deel van de overdruk uit de stad Groningen over te nemen. Indien de woningvraag in Zuidwest in de buurt komt van het maximumscenario, zoals onderscheiden door Companen, dan is sprake van te weinig plancapaciteit. Voor de verdeling van de woningvraag over de afzonderlijke gemeenten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de autonome woningvraag per gemeente vormt de basis (750 in excellente woonmilieus, 1.150 tot 2.550 in overige woonmilieus);
- minimaal 1.000 extra woningen vanuit de stedelijke woonvraag zijn over de vijf gemeenten verdeeld naar evenredigheid van de autonome woningvraag;
- minimaal 1.000 woningen in excellente milieus vanuit de stedelijke woonvraag zijn over de gemeenten Haren en Tynaarlo verdeeld naar evenredigheid van de verwachte woningvraag volgens het midden- en maximumscenario, en in verhouding met de totale vraag naar excellent wonen in de perioden 2017-2022 en 2022-2030.

### Kader: excellent wonen

Er is vraag naar ca. 1.750 woningen in een excellent milieu (iets meer dan de helft grondgebonden). Er is ruimte bekend voor ca. 1.250 woningen (vooral grondgebonden) tot 2030. Dat is onvoldoende om invulling te geven aan de regionale vraag naar excellent wonen. Bovendien ligt hier een spanningsveld: Haren en Eelde-Paterswolde hebben ook te maken met een lokale (niet per se 'excellente') woonvraag. Het verdient de voorkeur het excellent wonen meer te spreiden over de bestaande woongebieden en geen grote nieuwe locaties uitsluitend en alleen voor deze specifieke doelgroep te ontwikkelen. Een deel van het tekort aan plancapaciteit voor excellent wonen kan worden opgelost door het realiseren van appartementen op inbreidingslocaties, waardoor bestaande grondgebonden woningen beschikbaar kunnen komen voor jonge gezinnen. Mogelijk is – op kleine schaal – ook ontwikkeling mogelijk in nieuwbouwwijken, zoals Meerstad, de Suikerunielocatie, Peize, Leek-Roden of Zuidhorn. Het is wel de vraag in hoeverre deze specifieke woonvraag buiten de nu bekende excellent woonmilieus maakbaar zijn op de relatief grote schaal van een woonmilieu.

Per gemeente hebben we voor de subregio Zuidwest de beschikbare plancapaciteit en de te verwachten vraagontwikkeling in schema gezet (zie de volgende pagina). De overloop van de stedelijke woonvraag zit hierin verrekend.

De beschikbare plancapaciteit bestaat voor de helft uit harde plannen. Voor de zachte, nog uit te werken plannen heerst blijvende onzekerheid, omdat de overdruk uit de stad Groningen lastig voorspelbaar is.

De woonmilieus 'volledige kernen' Zuidhorn, Leek, Roden, Norg, Peize, Eelde-Paterswolde, Haren, Vries en Zuidlaren zorgen voor een gevarieerd aanbod aan woningbouw met eigen accenten. Onderscheidend door de specifieke kwaliteit van de verschillende kernen in combinatie met het landschap, maar minder onderscheidend als het gaat om de aangeboden woningtypologie.

Het bouwprogramma van Haren komt voor de komende 15 jaar overeen met de gesignaleerde woningvraag vanuit Haren volgens het gemiddelde van de scenario's. Haren bouwt vooral voor de stedelijke woningvraag van de stad Groningen. Een interessante opgave voor de gemeente Haren vormt het realiseren van appartementen op inbreidingslocaties, waarmee voor oudere huishoudens in de bestaande voorraad een

<sup>13</sup> De gemeenten Zuidhorn, Leek, Grootegast en Marum gaan op 1 januari 2018 op in de herindelingsgemeente Westerkwartier. Het gebied Middag-Humsterland, dat nu bij Winsum hoort, wordt ook onderdeel van Westerkwartier. Let op: Grootegast en Marum vallen buiten de Regio Groningen-Assen. Cijfers voor deze gemeenten zijn daarom niet in bovenstaand overzicht opgenomen.

aantrekkelijk woonalternatief kan worden geboden. Daarmee komen de grotere woningen beschikbaar voor gezinnen met kinderen.

Tabel 7: Verwachte woningbehoefte en plannen Regio Zuidwest (periode 2017-2030, per gemeente). De behoefte-aantallen zijn afgerond op vijftallen.

Zuidwest	Haren*	Leek	Noordenveld	Tynaarlo*	Zuidhorn	totaal regio Zuidwest
<b>Periode 2017-2022</b>						
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	500	415	450	825	400	2590
Uitbreidingsbehoefte hoog	785	440	585	805	460	3095
Netto programma (nieuw minus sloop)	498	381	366	995	466	2633
<b>Periode 2022-2030</b>						
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	0	100	75	725	385	1390
Uitbreidingsbehoefte hoog	575	190	365	685	415	2225
Netto programma (nieuw minus sloop)	104	256	439	577	76	1452
<b>Periode 2017-2030</b>						
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	500	510	525	1550	785	3980
Uitbreidingsbehoefte hoog	1360	630	950	1490	880	5320
Netto programma (nieuw minus sloop)	602	637	805	1572	542	4085
<i>vast in bestemmingsplan</i>	431	521	253	624	124	1880

Opmerking (\*): De overloop van 1.000 extra woningen uit de stedelijke woonvraag is naar rato verdeeld over vijf gemeenten in Zuidwest, voor zowel het midden- als het maximumscenario. De extra vraag naar excellent wonen (1.000 woningen) is naar rato over de gemeenten Haren en Tynaarlo verdeeld (in verhouding met de vraag in de tijdvakken 2017-2022 en 2022-2030). Als gevolg hiervan komt scenario 'hoog' in de praktijk iets lager uit dan scenario 'laag'.

Voor Tynaarlo geldt dat de huidige plancapaciteit iets groter is dan de verwachte behoefte. Vooral de mogelijkheden om de plancapaciteit in de kern Vries te benutten zijn twijfelachtig. Overigens geldt ook voor de gemeente Tynaarlo dat een deel van de plancapaciteit wordt gebruikt voor de stedelijke woningvraag van Groningen, waaronder ook de vraag naar excellent wonen. Dat geldt voor de locatie Ter Borch en voor woningbouwlocaties in en bij Eelde-Paterswolde. Gezien de woningprijzen vertoont ook Zuidlaren kenmerken van excellent wonen, maar vanwege de afstand tot de stad Groningen onvoldoende om als excellent woonmilieu aangeduid te worden. Naast ontwikkeling van woningen op uitleglocaties is het bieden van nieuwe inbreidingslocaties in elk van deze kernen zeer kansrijk.

Ook voor de gemeente Noordenveld geldt dat de plancapaciteit groter is dan de behoefte bij het gemiddelde van de scenario's. Een groot deel van de beschikbare capaciteit zit in Norg, terwijl de vraag zich vooral richt op Roden en Peize. Aandachtspunt vormt de overcapaciteit in Norg, maar ook het ontbreken van voldoende planaanbod bij de kern Roden. De landschappelijke kwaliteit beperkt de mogelijkheden tot het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties. De consequentie is dat een deel van de woningvraag zal afvloeien naar omliggende kernen in Zuidwest, zoals Eelde-Paterswolde, Peize en Leek.

Voor de gemeente Leek geldt dat de beschikbare plancapaciteit ook iets hoger ligt dan de berekende woningvraag bij het gemiddelde van de scenario's. De locatie Oostindie biedt voldoende ruimte om de vraag vanuit Leek en Roden op te vangen. Recent bevestigt een toenemende stroom huishoudens uit de stad Groningen naar Leek dat ook locaties op iets grotere afstand, aan de zuidwestkant van de stad, weer in beeld komen.

De woningvraag in Zuidhorn is aanzienlijk. Het bestaande programma biedt ruimte om te voorzien in de woningvraag tot 2022. Tegen 2022 zal, afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt, extra plancapaciteit moeten worden toegevoegd.



De inventarisatie van woningen met een risicovolle marktpositie laat in deze vijf gemeenten zien dat dergelijke woningen op verschillende locaties voorkomen, o.a. in Leek, Roden en enkele kleinere kernen. Gezien de druk op de woningmarkt in dit deel van de regio hoeft dit op korte termijn niet tot problemen te leiden. Als na 2025 de huishoudenskrimp gaat optreden, kunnen echter ook hier knelpunten ontstaan. Een stimuleringsprogramma gericht op het verbeteren van de bestaande voorraad is belangrijk om problemen te voorkomen.

In de volledige kernen en de woondorpen in dit deel van de regio is extra aandacht nodig voor het versterken van de dorpscentra door het realiseren van inbreidingsplannen voor vrijvallende locaties of rotte kiezels in het dorp. Daarbij kan worden ingespeeld op de grote vraag naar ouderen huisvesting.

## Conclusies

1. Binnen de Regio Groningen Assen is er een variatie aan woonmilieus te vinden, van stedelijk tot landelijk. Waar in een deel van de regio sprake is van een forse woonvraag en bevolkingsgroei (stad Groningen), is in een ander deel sprake van krimp (Noord en Oost). De forse stedelijke woonvraag zal deels landen in de regio, met name aan de zuidwestkant.
2. Uit de confrontatie van vraag met aanbod blijkt dat er in de stad Groningen een tekort ontstaat aan woningen in het (centrum-)stedelijke woonmilieu. Daarom is het van belang dat er binnen de randvoorwaarden van ruimtelijke kwaliteit gezorgd wordt voor de ontwikkeling van (centrum-)stedelijke woonmilieus in stedelijke dichtheden. Er is zowel vraag naar grondgebonden als naar gestapelde woningen. Om invulling te kunnen geven aan de vraag zal het herontwikkelen van voormalige bedrijvenslocaties, zoals de Eemskanaal- en Damsterdiepzone en de vloeivelden van de Suikerfabriek, met voortvarendheid worden aangepakt, zodat in het (centrum-)stedelijke gebied tot 2030 ca. 12.000 woningen kunnen worden gerealiseerd.
3. De stedelijke vraag naar grondgebonden woningen zal deels binnen de bestaande stad, maar ook in de stedelijke uitbreidingswijken kunnen worden opgevangen: Reitdiep, De Held, Meerstad, naast de restruimte in Ter Borch en Haren-Noord. In dit woonmilieu 'moderne stadswijk' is veel capaciteit, met name in Meerstad. We verwachten dat de totale ruimte van 6.000 woningen op deze locaties geheel benut wordt doordat mensen die in eerste instantie een stedelijk woonmilieu wensen, als alternatief het wonen 'aan de stad' verkiezen. Randvoorwaarde is dat de gemeente de verbindingzone tussen Meerstad en het centrum verder ontwikkelt, zodat ook Meerstad door steeds meer mensen gezien wordt als alternatief voor stedelijk wonen.
4. De vraag naar excellent wonen is groot. Deze vraag is specifiek gekoppeld aan locaties aan de zuidkant van de stad, zoals Haren, Eelde-Paterswolde, Ter Borch. Er is onvoldoende ruimte op nu bekende locaties. Rekening houdend met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking ligt het voor de hand om zoveel mogelijk excellent wonen te realiseren op inbreidingslocaties in de bestaande kernen of binnen bestaande uitbreidingslocaties.
5. Een deel van de stedelijke vraag naar grondgebonden wonen zal terecht komen in kernen aan vooral de zuidwestkant van de stad Groningen, mits deze een voldoende aantrekkelijk woonmilieu bieden en goed bereikbaar zijn. Getalsmatig zal het vooral gaan om de kernen met een volledig pakket aan voorzieningen. We rekenen op minimaal 1.000 extra benodigde woningen bovenop de lokale behoefte. Voor die kernen is dat een welkome aanvulling op hun lokale woningbehoefte, waarmee zij hun positie als volledige kern kunnen bestendigen. Dat is voor de vitaliteit van de regiogemeenten van belang. De meest kansrijke kernen zijn: Haren, Eelde-Paterswolde, Zuidlaren, Peize, Roden, Leek, Zuidhorn. Hierbij is het van belang voor de kwaliteit van deze kernen dat er allereerst geïnvesteerd wordt in het opvullen van binnendorpse locaties in de bestaande kernen (zoals schoollocaties), conform de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Gezien de sterke vergrijzing vormt ouderenhuisvesting een belangrijke opgave. De kernen hebben binnen de bestaande plancapaciteit voldoende ruimte om extra vraag te kunnen opvangen, met uitzondering van de kernen Roden en Zuidhorn, waar binnen enkele jaren al onvoldoende plancapaciteit beschikbaar is.
6. Een klein deel van de stedelijke vraag naar grondgebonden wonen vindt zijn weg in noordoostelijke richting. Daar is op korte termijn mogelijk nog een autonome behoefte aan voorraadgroei en na 2025 een

afnemende woningbehoefte. De mogelijke vraag uit stedelijk gebied kan niet voorkomen dat deze gemeenten keuzes moeten maken. Hier is het toepassen van de Ladder van Duurzame Verstedelijking noodzakelijk om de woonkernen van binnenuit te kunnen vernieuwen. Dat is een cruciaal middel om de aantrekkelijkheid als woonkern te behouden. Dit betekent ook dat sommige reeds geplande uitleglocaties niet geheel ontwikkelbaar zijn.

**Bijlage 4: Regionaal instemmingsmodel 20-12-2012**

## **Regionaal instemmingsmodel Wonen en Bedrijventerreinen**

---

### **De ondergetekenden:**

Leden van de stuurgroep Regio Groningen-Assen namens de betreffende colleges van burgemeester en wethouders en de colleges van Gedeputeerde Staten.

### **Besluiten:**

Tot het ondertekenen van het Regionaal Instemmingsmodel Wonen en Bedrijventerreinen.

### **Overwegende dat:**

Er een Regionaal instemmingsmodel Wonen en Bedrijventerreinen voor de Regio Groningen-Assen is opgesteld. De onderliggende afspraken zijn geïnitieerd en opgesteld door de Portefeuillehoudersoverleggen voor Wonen en Economie, en bekrachtigd door de stuurgroep Regio Groningen-Assen. Met deze afspraken worden de regionale kwaliteitsdoelstellingen gerealiseerd en balans aangebracht in het aanbod van locaties voor wonen en bedrijventerreinen.

### **1. Context**

Zowel de verkoop van woningen als de afzet van bedrijventerreinen is de afgelopen jaren fors teruggelopen. De komende jaren wordt geen herstel naar oude volumenniveaus verwacht. De besluitvorming over de ontwikkeling van plannen voor locaties voor wonen en bedrijventerreinen vindt vooral plaats op gemeentelijk niveau terwijl de markt voor woningen en bedrijventerreinen in belangrijke mate een (sub)regionaal karakter heeft.

Om ervoor te zorgen dat de vraag en het aanbod van locaties in goede balans is en blijft, zijn regionale afspraken gemaakt. Door deze afspraken wordt balans aangebracht in het aanbod van locaties, worden risico's geminimaliseerd, marktkansen benut en regionale kwaliteitsdoelstellingen ten aanzien van bereikbaarheid en landschappen gerealiseerd. De regionale samenwerking toont hiermee ook in moeilijke tijden daadkracht.

Op het publiekrechtelijke terrein hebben rijk en provincie een rol in het kader van de Wro. Deze rol blijft met deze regionale afspraken onverkort overeind.

Het regionale instemmingsmodel is ervoor bedoeld om regionale instemming te krijgen voor nieuwe plannen, ook in gevallen waarin het bestemmingsplan reeds is vastgesteld. Concreet kan het bijvoorbeeld gaan om planologische stappen (in het kader van de Wro), investeringen in grond of infrastructuur of privaatrechterlijke overeenkomsten voor gebiedsontwikkeling.

De regionale afspraken komen tot uitdrukking in het regionale instemmingsmodel. Kern van dit model is dat voor wonen en bedrijventerreinen planningslijsten zijn opgesteld. Voor volumeafwijkingen naar boven is regionale instemming nodig in Regio Groningen-Assen. Regionale instemming vindt plaats door een besluit van de stuurgroep van de Regio. Dit besluit vormt een zwaarwegend advies aan de colleges van de gemeenten in Regio Groningen-Assen.

Binnen dit model zijn de gemeenten vrij de binnen de regio vastgestelde meerjarige planning en programmering ter hand te nemen en worden de stappen beschreven die vooraf regionale instemming behoeven. De gemeenteraden nemen het finale besluit over de uitvoering van een plan, provincies hebben hun formele bevoegdheid.





De planning is niet statisch. Uitgangspunt voor de programmering en planning van wonen en bedrijven bij gemeenten is de vraagontwikkeling uit de (regionale) markt. Gesignaleerde afwijkingen uit opeenvolgende monitors kunnen aanleiding zijn tot het bijstellen van de programmering/planning. De monitors bevatten tenminste informatie over marktontwikkelingen en de ontwikkelingen van het aanbod.

De planning komt voor wonen en bedrijventerreinen tot uitdrukking in planningslijst per gemeente. De stuurgroep heeft met deze planningslijsten als uitgangspunt ingestemd op 19 oktober 2012.

In 2010 zijn regionale afspraken gemaakt over de kwaliteit bedrijventerreinen in Regio Groningen-Assen. Dit regionale instemmingsmodel vormt hiervan een nadere uitwerking.

## 2. Stappen die vooraf regionale instemming behoeven

1. Uitgangspunt bij het regionale instemmingsmodel is de regionale planning vastgelegd in planningslijsten voor Wonen en Bedrijventerreinen. Waarmee de stuurgroep in oktober 2012 voor de eerste keer heeft ingestemd.
2. Het besluit van de stuurgroep heeft het karakter van een zwaarwegend advies van Regio Groningen-Assen aan de colleges van de gemeenten van de Regio Groningen Assen.  
Voor besluitvorming en geschillen wordt verwezen naar het convenant 2004 Regio Groningen-Assen 2030.
3. Gemeenten vragen vooraf regionale instemming voor:
  - a. Het voornemen tot het toevoegen van nieuwe plannen voor woningbouw die niet zijn opgenomen in planninglijst dan wel binnen een ander scenario vallen.
  - b. Het voornemen een marktafzet voor woningbouw te genereren dat uitgaat boven het vastgestelde scenario voor de betreffende gemeente.
  - c. Het voornemen om plannen voor bedrijventerreinen te ontwikkelen die in de planningslijst staan vermeld onder "ontwikkelen onder voorwaarden".
  - d. Het voornemen tot het toevoegen van nieuwe plannen en nieuwe plancapaciteit boven de door RGA vastgestelde plancapaciteit voor bedrijventerreinen.

Nieuwe plannen kunnen in verschillende vormen worden voorgelegd; Het doen van investeringen in gronden en/of het voornemen tot planologische stappen in het kader van de Wro. Instemming over een voornemen vindt in Regio Groningen Assen slechts eenmaal plaats.

4. Gemeenten agenderen schriftelijk en gemotiveerd de bedoelde voornemens over nieuwe plannen zoals genoemd onder 3 en andere belangrijke planontwikkelingen aan de portefeuillehouders via de Portefeuillehoudersoverleg (PO) Wonen en Economie. Dit voornemen wordt voorbereid door de projectteams Wonen en Bedrijventerreinen van de regio.

Indien er geen regionale instemming kan worden bereikt door het PO op het voornemen van de vragende gemeente wordt het voornemen voorgelegd aan de stuurgroep Regio Groningen Assen.

5. Wijzigingen als bedoeld onder 4 worden door het programmabureau verwerkt in de planningslijsten.
6. Met deze regionale instemmingsprocedure wordt voldaan aan de regionale afstemming en instemming zoals genoemd in de provinciale omgevingsverordeningen van de provincies Groningen en Drenthe<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Provinciale Omgevingsverordening Provincie Groningen en Provinciale Omgevingsverordening Provincie Drenthe



7. Jaarlijks worden er monitors opgesteld voor zowel Wonen als Bedrijventerreinen. Deze monitors bevatten een terugblik naar het afgelopen jaar en geven inzicht in de verwachte vraagontwikkeling en het aanbod voor Woonlocaties en Bedrijventerreinen.
8. De monitors kunnen aanleiding zijn tot het bijstellen van de planningslijsten voor Wonen en Bedrijventerreinen.
9. Bijstelling van het scenario of de regionale planningslijsten vindt plaats door instemming in het portefeuillehoudersoverleg. Bij het ontbreken van unanimiteit in het PO wordt de planningslijst voorgelegd aan de stuurgroep Regio Groningen Assen.

## TOELICHTING

### OPZET:

De inhoud van de artikelen in dit regionale instemmingsmodel voor Wonen en Bedrijventerreinen is beknopt gehouden. In deze paragraaf wordt zo nodig artikelsgewijs een nadere toelichting gegeven.

#### *Toelichting op 1:*

De planningslijst voor wonen bevat een opsomming van de plannen waarin ondermeer de aantallen en ontwikkellocaties voor woningbouw is aangeduid. Binnen het vastgestelde scenario kan per gemeente een aantal toekomstig te realiseren woningen worden aangeven zonder toekenning aan concrete projecten. Dit geeft gemeenten de ruimte om zonder regionale instemming en afstemming te anticiperen op kleine planontwikkelingen die zich voordoen voor binnendorpse/binnenstedelijke woningbouw.

#### *Toelichting op 2:*

Bij het beoordelen van een voornemen van de gemeente bedoeld onder 2 wordt ondermeer gekeken naar de (sub)regionale marktontwikkeling en -afstemming, de financiële risico's, de kwalitatieve concurrentie en toepassing van de SER ladder.

Uitgangspunt is dat het voorleggen aan de regio van afwijkingen van de planningslijst in regionaal verband slechts eenmaal plaatsvindt. Indien de periode tussen de instemming door de regio voor planintenties en het in procedure brengen van een bestemmingsplan groter is dan 5 jaar dient dit plan opnieuw aan de regio te worden voorgelegd. Portefeuillehouders informeren elkaar wel in het portefeuillehoudersoverleg over planologische vervolgstappen van deze plannen.





Getekend in enkelvoud in Groningen op 20 december 2012

provincie Groningen  
namens het college van Gedeputeerde Staten

naam:

5.1.2.e

handtekening:

provincie Drenthe  
namens het college van Gedeputeerde Staten,

naam:

5.1.2.e

handtekening:

gemeente Assen  
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam:

5.1.2.e

handtekening:

gemeente Bedum  
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam:

5.1.2.e

handtekening:





gemeente Groningen  
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam: **5.1.2.e**  
handtek

---

gemeente Haren  
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam: **5.1.2.e**  
handtekening: .....

---

gemeente Hoogezand-Sappemeer  
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam: **5.1.2.e**.....  
handte .....  
.....

---

gemeente Leek  
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam: **5.1.2.e**  
handtek

---

gemeente Noordenveld  
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam: **5.1.2.e**

handte

---

gemeente Slochteren  
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam: **5.1.2.e**

handte

---

gemeente Ten Boer  
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam: **5.1.2.e**

handtek

---

gemeente Tynaarlo  
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam: **5.1.2.e**

handte

---



gemeente Winsum  
namens het college van burgemeester en wethouders.

naam:.....

5.1.2.e

handtekening

gemeente Zuidhorn  
namens het college van burgemeester en wethouders,

n  
h

5.1.2.e

# BIDBOOK DRENTHE

## GROEIEN IN DE PROVINCIE

Provincie Drenthe, in  
samenwerking met de Drentse  
gemeenten en corporaties





# INHOUDSOPGAVE

1. AANBIEDINGSTEKST
2. REGIO-INDELING
3. VISIE OP DRENTHE
4. REGIONALE VERSCHILLEN HEBBEN INVLOED OP GROEI
5. AANTALLEN
6. ONS DRENTSE BOD
7. RANDVOORWAARDEN DRENTHEBREED
8. REGIOSPECIFIEKE VOORWAARDEN
  - A. Zuidwest Drenthe
  - B. Zuidoost Drenthe
  - C. Noord Drenthe
9. VERVOLG



# 1. AANBIEDINGSTEKST

Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) is het snel aanpakken van de woonopgave. Om dit te bereiken wil het Rijk afdwingbare prestatieafspraken maken met provincies. Die maken weer regionale woondeals waarin afspraken staan over de te realiseren woningproductie voor de komende tien jaar. Die te realiseren woningproductie in combinatie met de gestelde randvoorwaarden noemen we een 'bod': dit kunnen wij doen om te helpen het woningtekort op te lossen en de woningvoorraad beter op de behoefte te laten aansluiten. In dit bidbook staat het bod van de provincie Drenthe.

## **Drie regio's: Noord, Zuidwest en Zuidoost**

Drenthe is onderverdeeld in drie regio's. Op de pagina hierna laten we zien hoe die indeling eruit ziet. In de gehele provincie wonen anno 2022 bijna 500.000 mensen, verspreid over ruim 220.000 huishoudens. Het is een rustige, maar groeiende provincie waar veel staat te gebeuren op het gebied van woningbouw en werkgelegenheid.

## **Een wederkerig aanbod**

Met de gemeentelijke woonvisies en de Drentse Woonagenda werken gemeenten en provincie aan de realisatie van tenminste 13.000 woningen in de komende tien jaar. Naast nieuwbouw kan ook herstructurering (verdichting of transformatie) zorgen voor meer woningen. Dit bidbook is de regionale bundeling en detaillering van al deze gemeentelijke woonplannen. We maken hierin inzichtelijk wat Drenthe kan bieden, maar ook wat Drenthe nodig heeft van het Rijk om dit programma te realiseren. We maken ook duidelijk onder welke voorwaarden er méér gebouwd kan worden: een 'plus'-scenario van respectievelijk 18.500 of nog meer extra woningen. De focus is breder dan alleen aantallen: ook ruimtelijke, sociale en economische ontwikkelingen worden meegenomen.

## **Totstandkoming van dit indicatieve bod**

Dit proces is gestart bij de gemeenten. Zij hebben veel energie gestoken in het verzamelen en concretiseren van hun woningbouwplannen. Dat zorgt voor beter inzicht in wat er waar staat te gebeuren, en tegen welke voorwaarden bepaalde projecten uitgevoerd kunnen worden. Die inzet is de basis voor dit bidbook.

## **Een (te) krappe planning**

De door het Rijk opgelegde planning maakt dat dit alles onder erg (en wellicht te) grote tijdsdruk is gebeurd. Dat betekent dat het effect heeft gehad op de volledigheid en de zorgvuldigheid en dat er ook dingen níet zijn gedaan. De afstemming met corporaties, een belangrijke partner in het realiseren van woningbouwproductie, heeft met veel wederzijdse inspanning op hoofdlijnen plaatsgevonden maar zal richting 1 oktober verder moeten worden geïntensiveerd om tot wederzijds gedragen plannen te komen en de aantallen sociale woningen, middenhuur en bij te kunnen sturen. Daarnaast is het overzicht in bouwplannen, prijssegmenten en opleverjaren een doorgaand proces waarvan wij verwachten dat ze richting 1 oktober nog verder verbeterd kunnen worden.

## **Versnelling**

De gewenste versnelling in woningbouwproductie kan voornamelijk na 2025 plaatsvinden. In de eerste jaren is het vooral het voorkomen van vertraging en het zorgen voor realisatie.

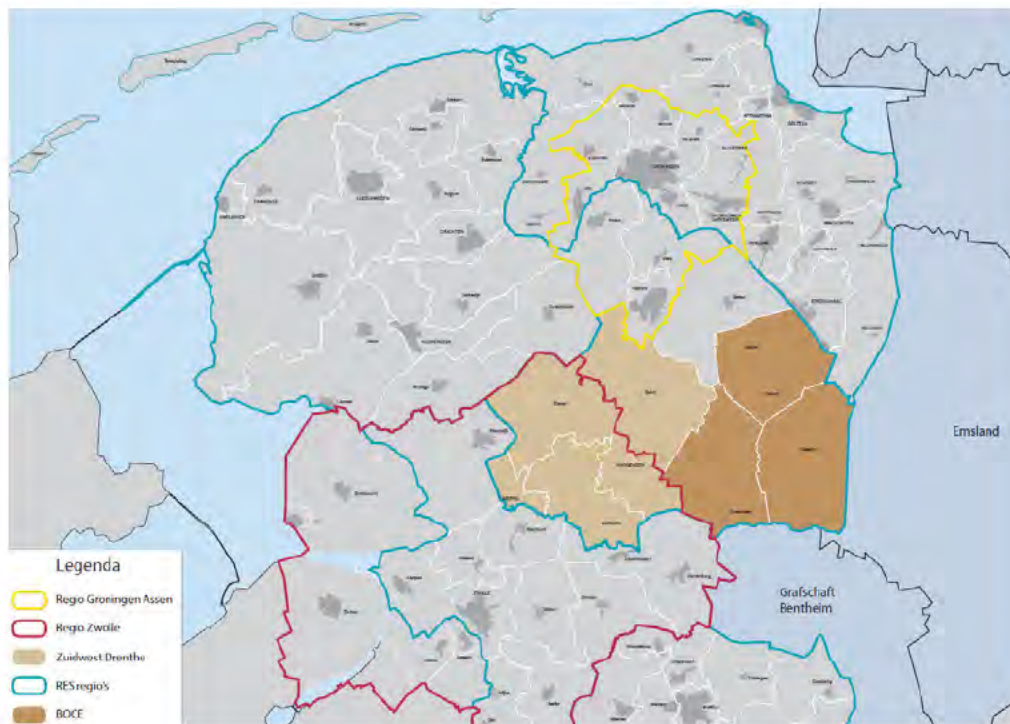
## 2. REGIO-INDELING DRENTHE

Drenthe bevindt zich op het snijvlak van verschillende samenwerkingsverbanden. Deze gebruiken we als basis voor een regio-indeling.

**Noord-Drenthe** is onderdeel van de Verstedelijkingsregio Groningen-Assen, en bestaat uit de gemeenten Assen, Noordenveld en Tynaarlo.

**Zuidoost-Drenthe** heeft als basis de BOCE-gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen aangevuld met Aa en Hunze. Deze gemeenten werken al samen in de Regiodeal Zuid en Oost Drenthe.

**Zuidwest-Drenthe** bestaat uit de Drentse gemeenten binnen het bestuurlijk samenwerkingsverband van 22 gemeenten en 4 provincies die samen Regio Zwolle vormen, namelijk De Wolden, Hoogeveen, Meppel en Westerveld, aangevuld met de gemeente Midden-Drenthe. Deze gemeenten werken ook binnen Drenthe nauw samen. Zo is er onlangs een gezamenlijk woningmarktonderzoek opgeleverd, welke tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met corporaties en huurdersorganisaties. Regio Zwolle werkt op verzoek van het Rijk samen om een verstedelijkingsstrategie op te zetten.



## 3. VISIE OP DRENTHE

### **Drenthe groeit**

Woningbouwplannen gaan om veel meer dan aantallen alleen. Het gaat om kwaliteit die kan worden toegevoegd, om duizend-en-één onderdelen waarover besloten moet worden en om vele voorwaarden die van invloed zijn. Uiteindelijk moet ieder plan bijdragen aan het verbeteren van het woongenot in Drenthe voor onze inwoners. Tegelijkertijd zijn alle plannen voor hun slagen ook afhankelijk van wat Drenthe te bieden heeft. Enkele bijzondere eigenschappen van het gebied zijn het unieke landschap met vele natuurgebieden en drie nationale parken, waar nog echte duisternis en stilte te vinden is, met daar omheen vele kleine dorpen en enkele steden met grotere voorzieningen. Dankzij de relatief schone lucht en lage bevolkingsdichtheid spelen grote (landelijke) obstakels bij woningbouwproductie hier minder. Denk daarbij aan klimaatbestendigheid en capaciteit van infrastructuur.

### **Woningbouw als onderdeel van grotere opgave**

Drenthe wil graag groeien, om zo bedrijven en voorzieningen te behouden en een levendige regio te blijven. Nieuwbouw draagt bovendien bij aan de energietransitie en ruimtelijke verbetering, zeker als het herstructurering of transformatie betreft. Daarbij is ook belangrijk voor wie er gebouwd wordt. Aandacht moet niet alleen uitgaan naar instromers die komen 'Drenthenieren', maar juist ook voor groepen die al in een eerdere fase van het leven aangetrokken worden door de combinatie van unieke eigenschappen. Om onze eigen kinderen te kunnen huisvesten, gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, maar ook naar groepen die bijzondere aandacht nodig hebben. Lokale starters, senioren, zorgvragenden, arbeidsmigranten. Gevarieerde nieuwbouw maakt de Drentse woningmarkt bereikbaar voor iedereen. Dat betekent ook ruimte bieden aan particuliere initiatieven en nieuwe vormen van (tijdelijk) wonen.

Als we breder kijken, zien we dat woningbouw kan bijdragen aan (maar ook afhankelijk is van) goede bereikbaarheid per auto, OV en fiets en voldoende werkgelegenheid. Extra woningen moeten de positie van Drenthe versterken, zonder dat de unieke kenmerken en de relatieve rust erdoor verloren gaan.

### **Nieuwe perspectieven**

Steeds meer mensen ontdekken Drenthe als prettige woonomgeving. De provincie groeit en we houden nergens meer rekening met krimp, althans niet de komende tien jaar. Wel verschilt de mate van groei: afhankelijk van sociaal-economische perspectieven van gebieden en de ligging ten opzichte van stedelijke gebieden (denk aan de Regio Groningen-Assen en Zwolle) groeit het ene gebied harder dan het andere. Dit bidbook speelt in op die verschillende snelheden en variërende opgaven.



## 4. REGIONALE VERSCHILLEN HEBBEN INVLOED OP GROEI

### Noord-Drenthe

Noord-Drenthe maakt in zijn geheel deel uit van de regio Groningen-Assen. Assen kan ook versnellen dankzij WBI-gelden voor Assen Centraal. In de Regio Groningen-Assen is een Verstedelijkingsstrategie opgesteld. Hierin wordt ingezet op verdichting rond centra en stations en een afgestemde ruimtelijke samenhang met investeringen in infrastructuur en werklocaties. Voor de totale regionale opgave die in de RGA tot 2030 gerealiseerd moet worden, is de basis aangegeven in het rapport 'Woningmarktonderzoek Groningen-Assen' van KAW van maart 2020. Voor de periode 2020-2030 wordt daarin uitgegaan van ruim 21.000 woningen, met een opgave voor de periode na 2030-2040 van nog eens 15.000 woningen. De RGA heeft behoefte aan het actualiseren van dit onderzoek. Mogelijk is de woningbouwbehoefte in de gehele regio groter dan uit het vorige onderzoek bleek. Op dit moment liggen de eerste resultaten van de trendanalyse in concept klaar. Het rapport presenteert een herverdeling van de geprognosticeerde aantallen.

### Zuidoost-Drenthe

In Zuidoost-Drenthe is nóg geen regionale strategie opgesteld, maar die wens bestaat wel. Richting 1 oktober wordt ingezet op te starten met het opzetten van een eigen bidbook voor de Stadsregio Emmen in de geest van de verstedelijkingsstrategieën. Voor nu zijn de aantallen voor het bidbook gebaseerd op de recente woningmarktonderzoeken en vastgestelde en in ontwikkeling zijnde woonvisies. De aantallen komen voort uit de forse woningvraag nú, aangevuld met een extra woonvraag door een verwachte en gewenste werkgelegenheidstoename. De uitbreidingsopgave is in deze regio ook meer dan elders verbonden aan de herstructurerings-, transformatie- en verduurzamingsopgave van bestaande wijken en dorpen.

### Zuidwest-Drenthe

Zuidwest-Drenthe maakt deel uit van Regio Zwolle. Midden-Drenthe is op eigen verzoek als extra gemeente aan Zuidwest-Drenthe toegevoegd. Ook in de regio Zwolle wordt een verstedelijkingsstrategie opgesteld. De genoemde aantallen komen vooral daaruit en uit het regionale woningmarktonderzoek uit 2021. Zuidwest-Drenthe wil en kan een stevige bijdrage leveren aan de verstedelijkingsopgave in Regio Zwolle en kan dat doen met inbegrip van de ontwikkelprincipes. Die gaan uit van een voorkeur voor door openbaar vervoer ontsloten locaties, en binnenstedelijke inbreiding en transformatie boven uitbreiding. Voor de snelheid van ontwikkelen staan er ook enkele uitbreidingslocaties op de planning. Deze zijn noodzakelijk om ook op korte termijn de benodigde woningproductie te halen.

Voor Zuidwest-Drenthe geldt dat kleinere kernen ook moeten kunnen uitbreiden voor de eigen behoefte. Hierbij gaat de voorkeur naar inbreiding, maar uitbreiding is ook een optie. Er is daarbij steeds oog voor ruimtelijke kwaliteit, differentiatie en klimaatbestendigheid.

# 5. AANTALLEN

## Indicatieve aantallen per 1 juni

Jaartal	Betaalbaarheid							
	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Aantal sociale huurwoningen in plannen	Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen	Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens door woning- (€355.000) in plannen	Aantal woningen door woning-corporaties	
2022	1512	1381	1376	83	24	95	108	
2023	2533	1936	1401	160	24	162	190	
2024	2567	2280	800	148	19	109	208	
2025	2464	2181	704	108	54	84	50	
2026	1770	1527	73	118	54	84	60	
2027	1687	1613	28	133	54	84	75	
2028	1360	1286	15	138	54	84	80	
2029	1763	1689	2	148	54	84	90	
2030	2957	2738	20	163	54	84	105	
<b>Totaal</b>	<b>18.771</b>	<b>16.879</b>	<b>4.419</b>	<b>3.371</b>	<b>1.027</b>	<b>2.921</b>	<b>2.868</b>	
Gemiddeld			26%	20%	6%	17%		

De aantallen in de jaarschijven tellen niet op tot de totalen. Dat komt omdat niet iedere gemeenten op dit moment de bovenstaande segmenten per jaar heeft kunnen uitzetten.

De totalen zijn de aantallen die nu duidelijk zijn, maar zijn ook nog niet compleet en kunnen nog toenemen bij het verder uitwerken van de individuele projecten.

## 6. ONS DRENTSE BOD

Samenvattend biedt Drenthe een waardevolle toevoeging aan de landelijke en lokale woningbouwopgave van ruim 18.500 woningen. We bieden deze aan in de wetenschap dat we geen luchtkastelen bouwen. Onze plannen zijn ambitieus maar realistisch, mits we de hierna te noemen randvoorwaarden kunnen invullen. Hieronder gaan we eerst in op wat we te bieden hebben.

Drenthe biedt hierin drie scenario's aan. Het eerste scenario gaat uit van een groei van 13.000 woningen. Dit scenario is reeds ingezet door de installatie van ons impulsteam, dat we hierna toelichten. Met dit bidboek leggen we een bod neer van ruim 18.500 woningen tot 2030.

### **Meer aanbieden bij betere voorwaarden**

De voorwaarden om dit mogelijk te maken staan in het bidboek, maar gelden in meer of mindere mate ook voor ons eerste scenario. Mocht het Rijk ook met ons willen werken aan de infrastructurele voorwaarden van pagina 10 en de verstedelijkingsstrategieën van de

regio Zwolle, de Regio Groningen-Assen en de nog op te stellen regiostrategie voor de Stadsregio Emmen omarmen, kunnen we als Drenthe ook toewerken naar een hoger bod van minimaal 25.000 woningen.

### **Voorwaardelijk**

Voor bovenstaand bod van 18.500 woningen gelden de volgende voorwaarden op hoofdlijnen die we op de pagina's hierna uitwerken.

- Continuering en uitbreiding ondersteuning aan gemeenten en Provincie;
- Adequaat pakket aan bevoegdheden lokaal en regionaal;
- Financiering publiek onrendabele top woonplannen, specifiek ook voor knelpunten mobiliteit en stikstof
- Inzet middelen afschaffing verhuurderheffing t.b.v. realisatie aandeel sociaal;
- Rijkssubsidies zoals WBI en VHF aanpassen voor opstelsom van vele kleine kansrijke projecten onder de 200 woningen elk;
- Frequentieverhoging bestaand spoor en Nedersaksenlijn.

### **Aantallen doorslaggevend voor mensen**

We willen daarbij benadrukken dat dit bod, ook al zijn de aantallen op het geheel van Nederland wellicht niet van doorslaggevend belang om de 900.000 woningen te halen, wel van doorslaggevend belang zijn voor onze inwoners. Onze jongeren en gezinnen die geen betaalbare woning kunnen vinden, onze ouderen die niet kunnen doorstromen naar een geschikte woning en onze aandachtsgroepen op de wachtlijsten.

# ONS DRENTSE BOD

## **Gelijkwaardige samenwerking met partners**

Wat wijzelf volstrekt normaal vinden, maar toch willen benadrukken is de wijze van samenwerken in Drenthe. Al jaren werken we met onze gemeenten en corporaties op basis van gelijkwaardigheid van belang en positie en met respect voor elkaars rol samen aan woningbouw. Dit maakt ook dat we in een proces als deze met te weinig tijd, toch een bijna volledig verhaal weten neer te zetten.

Met gemeenten werken wij aan de actualisatie van gemeentelijke Woonvisies in Drenthe zodat alle gemeenten op basis hiervan kunnen komen tot een eenduidige woningbouwprogrammering waarop alle partijen zich kunnen baseren. Hiermee voorkomen we onnodige vertraging vanwege procedures tot de Raad van State en onduidelijke besluitvorming in strijd met het Didam-arrest en streven we naar een goed participatieproces met omwonenden en andere belanghebbenden. De volgende stap hierin is tot uitvoerings- en capaciteitsplannen te komen.

## **Impulsteam Wonen Drenthe**

De provincie heeft het Impulsteam Wonen Drenthe ingesteld om gemeenten te ondersteunen. Dit Impulsteam bestaat uit experts die de opdracht hebben om namens de provincie meer, andere en betere woningen in Drenthe te realiseren. Dit doen ze door gemeenten, corporaties, marktpartijen en inwoners te helpen bij het ontwikkelen van hun plannen. Op deze wijze versnellen we bestaande plannen en projecten en stimuleren we nieuwe planvorming.

## **Ondersteuning voor bewonersinitiatieven**

Bijzonder om te noemen zijn onze twee ondersteuners specifiek voor bewonersinitiatieven, die ongeveer 70 wooninitiatieven in beeld en onder begeleiding hebben. Veelal kleine en middelgrote projecten die vooral lokale starters en senioren in staat stellen op deze lastige markt toch in het eigen dorp of stad een betaalbare plek te realiseren. En opgeteld ondertussen een flinke bijdrage leveren aan de benodigde extra woningen in steden en dorpen in Drenthe.

## **Vinger aan de pols**

Als Provincie zetten we vol in op onze rol om de komende jaren de ontwikkelingen en realisatie te volgen, op de woningbouwproductie en herstructurering te kunnen sturen en daarmee de vinger aan de pols te houden. We zetten daarom nu al in op een eenduidige wijze van projectadministratie en rapportage.



# 7. RANDVOORWAARDEN DRENTHEBREED

## Afspraken zijn wederkerig

We kunnen en willen veel bieden als provincie, er is hier ruimte voor en behoefte aan nieuwbouw. Maar om onze ambities waar te kunnen maken vragen we ook hulp van het Rijk. Hier benoemen we de randvoorwaarden die aanwezig moeten zijn om ons bod te kunnen uitvoeren. Aan hoe meer voorwaarden wordt voldaan, hoe meer we kunnen bouwen.

## Financiële en organisatorische randvoorwaarden

- Het Rijk beschouwt de woningbouwproductie als een gezamenlijke opgave tussen Rijk, provincies, gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en bouwers. Daarbij wordt ingezet op een stelsel van prestatieafspraken. Wij vragen hierbij aandacht om een dergelijk stelsel goed uit te werken, zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande constructies en duidelijkheid te scheppen over ordening, rollen en verantwoordelijkheden van de betreffende partijen;
- Borging van de ambtelijke capaciteit en expertise bij de regionale, provinciale en gemeentelijke organisaties en de bouwende en ontwikkelende

partijen;

- Door de stapeling van de opgaven hebben veel woonplannen (incl. benodigde infra, stikstofvoorzieningen en klimaatbestendigheid) een onrendabele top. Hiervoor zijn bijdragen vanuit het Rijk nodig om deze te realiseren;
- De stijging van bouwkosten loopt niet in gelijke tred met de stijging van de woningprijzen in onze regio. Doordat de woningprijzen ten opzichte van de bouwkosten op dit moment al niet in balans zijn wordt het verschil en daarmee de onrendabele investering alleen nog maar groter;
- In het geval van de hierna genoemde plannen met een bovenplans infra- en onsluitingsvraagstuk draagt het Rijk financieel bij;
- De verlaging en voorgenomen afschaffing van de Verhuurdersheffing en de daarbij te maken afspraken dragen er aan bij dat reeds geplande investeringen van corporaties in Drenthe, in nieuwbouw, transformatie/ herstructurering, verduurzaming en betaalbaarheid nog steeds uitgevoerd kunnen worden;
- Het Rijk draagt actief bij in het beschikbaar maken

van meer bouwlocaties en voert daarin een constructieve regiefunctie.

## Ruimtelijke randvoorwaarden

Naast de kwantitatieve opgave om woningen toe te voegen (waardoor de woonvraag bediend wordt en hierdoor ook de huidige woningvoorraad wordt verbeterd) is er een directe link met de kwalitatieve opgave om in bestaande wijken en dorpen bij te dragen aan het tegengaan van segregatie; via diversifiëring van typologieën, prijsklassen en leefstijlen en het herstructureren en transformeren van de woningvoorraad. De link die hierin bestaat tussen de diverse op te zetten programma's van het Rijk (Een thuis voor iedereen, programma betaalbaarheid en programma verduurzaming) zijn nadrukkelijk een integrale opgave waarvan we verwachten dat het Rijk deze ook als zodanig benadert.

# RANDVOORWAARDEN DRENTHEBREED

## **Juridische randvoorwaarden**

De Rijkswetgeving ten aanzien van stikstof, natuurcompensatie en klimaatbestendigheid moeten niet belemmerend zijn voor de uitvoering van de genoemde aantallen, hierdoor kunnen proceduretijden ook verkort worden.

## **Aantallen en aandeel corporatieontwikkelingen**

Voor de aantallen en het aandeel betaalbare koop en sociale huur gaan we in Drenthe over het algemeen uit van de regionale en lokale woningmarktonderzoeken en de daaruit volgende lokale woonvisies. Dit leidt niet tot de door het Rijk vastgestelde streefpercentage van 30% voor sociale huurwoningen. Wel sturen we als Provincie nadrukkelijker dan voorheen op een toename van de sociale huur in kleinere gemeenten met een lager dan gemiddeld percentage sociale huur.

Voor Assen gaan het bijvoorbeeld om een geprognostiseerde opgave van 525-625 sociale huurwoningen in de periode 2020-2030. Hier staat tegenover dat het aandeel betaalbare koop in onze Provincie hoger uitvalt.

Een toename richting de 30% zou echter onrealistisch en bovendien niet gewenst zijn. Door de relatieve betaalbaarheid vinden veel huishoudens met een inkomen rond de sociale huurgrens van oudsher een woning in de (betaalbare) koopsector. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dus ook dat 30% sociale huur in Drenthe niet nodig is.

Wel bestaan er over de exacte aantallen behoefte in enkele gemeenten nog meningsverschillen tussen gemeente en corporaties. Deze zullen wat ons betreft tot een uitkomst moeten komen in de lokale prestatieafspraken.

## **Aandeel betaalbare koop**

Omdat marktprijzen in Drenthe gemiddeld lager liggen dan in andere delen van Nederland, slagen wij er beter in het streefpercentage betaalbare koop tot aan de NHG-grens te realiseren. Dit is vanuit het oogpunt van de betaalbaarheid een zegen en tegelijkertijd een belemmering in het licht van de stijgende bouwkosten.

## **Infrastructureel**

Naast de gevraagde investeringen die noodzakelijk zijn voor een aantal grotere woningbouwontwikkelingen

(zie ook de regiospecifieke voorwaarden) zijn er voor het plusscenario een tweetal infrastructurele voorwaarden: de intensivering van het bestaande spoor is noodzakelijk voor onder andere de mogelijkheden in Meppel, Hoogeveen, Beilen, Assen en Emmen. Daarnaast is de Nedersaksenlijn onontbeerlijk voor een goede ontsluiting van het Noorden in het algemeen en de mogelijke ontwikkelingen in Emmen en regio. Ook de capaciteit van ons energienetwerk is randvoorwaardelijk. Extra ruimte moet gecreëerd worden om nieuwe huizen (en de bijbehorende zonnepanelen) aan te sluiten op het net.

## **Realiteitscheck**

De komende periode werken we graag samen met het Rijk aan de realiteitscheck op onze plannen, om tot een realistisch, ambitieus en haalbaar eindbod te komen. Onderdeel hiervan zou ook een afstemmingsronde kunnen zijn met huurdersorganisaties (in verband met het vastleggen in lokale prestatieafspraken), bouwontwikkel- en energiepartners.

# 8A. REGIOSPECIFIEKE VOORWAARDEN ZUIDWEST-DRENTHE

## Regio

- De woningen genoemd in de eerste jaren zijn zekerder en vaker harde plancapaciteit dan de woningen in de jaren vanaf 2025.
- Voor de aantallen en het aandeel betaalbare koop en sociale huur wordt meestal ook uitgegaan van het regionale woningmarktonderzoek 2021. Dit kan mogelijk afwijken van de landelijke doelen, maar hieraan vasthouden is noodzakelijk om de behoefte voor bestemmingsplannen goed te kunnen onderbouwen en problemen bij procedures te voorkomen.
- We vragen een bijdrage voor het extern salderen van stikstofruimte, bijvoorbeeld voor het uitkopen van agrarische bedrijven.

## Midden-Drenthe

- De huidige plannen van de woningcorporaties betreffen veel vervangende nieuwbouw en beperkte uitbreiding van de sociale voorraad. Bij de vertaling van het woningmarktonderzoek in de Woonvisie zal bekeken worden hoe/waar de

berekende uitbreidingsbehoefte van de sociale voorraad kan worden weggezet.

- Ten aanzien van het verstedelijkingsscenario (overloop vanuit Groningen-Assen en Zwolle) zien wij nadrukkelijk kansen voor Midden-Drenthe. Boven op de autonome groei gaan we uit van de in het woningmarktonderzoek genoemde bandbreedte van 450-500 woningen aan mogelijke 'overloop' uit die regio's. Beilen heeft hierbij veel potentie gezien de ligging langs de A28 en het spoor (zeker bij frequentieverhoging). Ten aanzien van het verstedelijkingsscenario moet worden opgemerkt dat, indien voornoemde steden niet kunnen voldoen aan hun eigen verstedelijkingsopgave, bijvoorbeeld wegens het ontbreken van ruimte, Midden-Drenthe in een grotere opgave zou kunnen voorzien. Er zijn nadrukkelijk mogelijkheden in Beilen, maar ook kernen als Smilde, Bovensmilde, Hooghalen en Westerbork zouden een rol kunnen vervullen.

# REGIOSPECIFIEKE VOORWAARDEN ZUIDWEST-DRENTHE

## Hoogeveen en De Wolden

- De gemeente bouwen zelf geen woningen, maar hebben een faciliterende rol. Ze spannen zich vanuit die rol in om tot realisatie van de genoemde aantallen te komen, maar zijn daarbij dus afhankelijk van andere partijen. De aantallen lijken met de huidige omstandigheden haalbaar.
- Diverse bovenplanse aanpassingen zijn noodzakelijk in de infrastructuur. Het gaat hier onder andere om ingrepen in en om het stationsgebied in Hoogeveen waarvoor we een mobiliteitsfiche hebben opgesteld.
- De financiële positie van Hoogeveen laat het niet toe om risicodragende grondposities te nemen. Ook cofinanciering is een probleem. Voor grotere woningbouwprojecten is grondverwerving echter wel wenselijk/noodzakelijk. Dat kan wat Hoogeveen betreft ook gedaan worden door provincie of Rijk.
- Ruimere mogelijkheden tot toewijzing van huur- en koopwoningen aan mensen met sociale of economische binding met de gemeente zijn nodig

om te kunnen bouwen voor de eigen bevolking, en daarmee mogelijke verdringing te voorkomen. Dit zorgt ook voor draagvlak voor en daarmee haalbaarheid van plannen.

## Meppel en Westerveld

- Diverse bovenplanse aanpassingen zijn noodzakelijk in de infrastructuur. Het gaat hier onder andere om ingrepen in en om het spoor in Meppel.
- Er moet extra openbare ruimte komen voor groen en water. Met name voor waterberging.
- Investerings in bovenlokale voorzieningen om een aantrekkelijke woongemeente te blijven. Denk aan de vernieuwbouw van de schouwburg.
- Investerings in duurzame energie-opwekking om voor nieuwe woningen aan de eisen uit het klimaatakkoord te kunnen voldoen, bijv. de aanleg van een lokaal zonnepark.



# 8B. REGIOSPECIFIEKE VOORWAARDEN ZUIDOOST-DRENTHE

## Regio

Zuidoost Drenthe kent uitdagingen op het gebied van werk en inkomen, gezondheid en welzijn, vergrijzing en ontgroening. Welke kansen de regio heeft en met welke uitdagingen we te maken hebben brengen de gemeenten en de provincie komende maanden in beeld in een bidbook voor de Stadsregio Emmen, met daarin de vier gemeenten. Daar schakelen we ook graag de hulp van het Rijk bij in.

We verwachten dat deze visie mogelijk aanleiding geeft tot een hoger bod aan en versnelling van woningbouwaantallen, mits daar ook investeringen in onder andere infrastructuur, werkgelegenheid en scholing tegenover staan.

Door de aanleg van de Nedersaksenlijn neemt de positieve impact op dit gebied toe. Er kunnen dan meer woningen bijgebouwd worden. Ook een betere verkeersontsluiting via de weg is dan noodzakelijk.

## Emmen

- De te realiseren aantallen van Emmen hangen voor een groot deel af van de verwachte en voorspelde werkgelegenheidsgroei binnen de gemeente. We verwachten van het Rijk ondersteuning bij het bestendigen van deze groei, onder andere door de ontwikkeling van een waterstofcluster in nauwe samenwerking met Delfzijl en Eemshaven.
- Aanpassing van de wegenhoofdstructuur, het realiseren van meer parkeervoorzieningen én fietsverbindingen zijn nodig om aan de noordkant van het centrum van Emmen een woongebied met stedelijke allure (dus verdichting) te kunnen realiseren.
- Naast de uitbreidingsopgave bestaat een groot deel van de woonopgave uit herstructurering, verduurzaming en transformatie van de bestaande voorraad. Dit biedt koppelkansen met de uitbreidingsopgave. De cultuurhistorische waarde van de wijken en de moeilijke eigendomsverhoudingen maken dat we hier een extra opgave te doen hebben waar we een

financiële- en expertisevraag ontstaat. Deels is hiervoor al een bedrag beschikbaar vanuit de Regiodeal Zuid en Oost Drenthe en het Volkshuisvestingsfonds. We verwachten onze ervaringen hierin te kunnen gebruiken om een mogelijke vervolgaanvraag te doen.

## Borger-Odoorn en Aa en Hunze

- Verschillende ontwikkelingen leiden ertoe dat de hubs langs de N34 moeten worden uitgebreid en heringericht met fietsparkeren, fietskluisen, ontsluitingsinfra en OV-faciliteiten.

# 8C. REGIOSPECIFIEKE VOORWAARDEN NOORD-DRENTHE

## Regio

- Industrialisering van woningbouw kan mogelijk bijdragen aan het sneller realiseren van woningen. Industrialisatie is vooral vergevorderd bij standaard rijwoningen. Dit biedt daarmee vooral kansen in landelijk gebied en dorpen. Doordat de bouwtijd korter is, is de uitstoot tijdens de bouw op de bouwlocatie veel minder.
- Er dient meer naar financieel én maatschappelijk rendement te worden gekeken. Er dient (met name binnenstedelijk) ruimte te zijn voor maatwerk en procesversnelling.

## Assen

- De ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Kloosterveen wordt belemmerd door de fourageergebieden van ganzen, die afkomen op de (stikstofrijke) landbouwgronden. Omzetting naar een natuurvriendelijker landbouw helpt hier niet alleen de natuurwaarden maar ook de mogelijkheid tot woningbouw.

- Diverse bovenplanse aanpassingen zijn noodzakelijk in de infrastructuur. Het gaat hier onder andere om verbetering en uitbreiding van de ontsluiting (ook aansluiting op het provinciale wegennet) in uitbreidingslocaties. Ook voor ontwikkeling en verbetering van de binnenstad zijn (groene) ontsluitingen belangrijk, in die plannen zitten nu financiële tekorten.

## Noordenveld en Tynaarlo

- In Zuidlaren, Vries en Eelde-Paterswolde zijn de verkeersstromen nu al te groot, dat neemt alleen maar toe bij meer woningbouw. Daarom moet er geïnvesteerd worden in snelfietspaden om autoverkeer te verminderen, maar ook in bovenplanse auto-infrastructuur om verkeersstromen te verbeteren.
- Noordenveld wil investeren in OV-hubs en (snel)fietsinfrastructuur, omdat het grootste deel van de autobewegingen ook op de fiets afgelegd kan worden. Er zit een aantal knelpunten in verkeersveiligheid en doorstroming van fiets en

HOV die verergeren naarmate verplaatsingen toenemen als gevolg van extra woningen. Daarom zijn bovenplanse investeringen nodig.

## 9. VERVOLG

### Een eerste bod om samen te bespreken

Wij bieden hierbij ons eerste concept bidbook aan. Op 1 oktober leveren we de definitieve versie aan. We nodigen de minister uit om samen met de provincie en onze gemeenten, corporaties en andere regionale partners onze werkwijze in Drenthe te komen bekijken en ons bidbook te bespreken.



**PROJECTNAAM**

Bidbook Drenthe

**OPDRACHTGEVER**

*provincie* Drenthe

**PROJECTTEAM**

5.1.2.e

**STATUS**

Concept 1 juni 2022

**DATUM**

25 mei 2022

**KAW**

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

[www.kaw.nl](http://www.kaw.nl) | +31 88 529 0000 | [info@kaw.nl](mailto:info@kaw.nl)





# STEUNBETUIGING REGIONALE WOONDEALS

## NOORD DRENTHE

21 december 2022



**actium**



W O O N S E R V I C E

 **woonborg**

**SEW**  
woningcorporatie

**WOON**  
CONCEPT

**WOON  
ZORG**  
NEDERLAND

NEDERLAND



5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

**Handtekeningen**

Emmen, 21 december 2022

Actium  
Naam:

5.1.2.e



Woonservice  
Naam:

Woonborg  
Naam:

Woonconcept  
Naam:

SEW  
Naam:

Woonzorg Nederland  
Naam:





## Actieplan versnellen processen en procedures woningbouw

Versie

Datum 5 oktober 2022  
Status Concept

COVER

## Inhoud

	Inleiding—3
1	Verandering werkwijze en versterking capaciteit—6
1.1	Andere werkwijze woningbouwontwikkeling—6
1.2	Andere werkwijze in de fase van bezwaar en beroep—7
1.3	Versterken van capaciteit—8
2	Meer regie en samenwerking—10
2.1	Regie—10
2.2	Samenwerking—11
3	Stimuleren innovatie—13
3.1	Stimuleren van versnelling op basis van verregaande digitalisering en parametrisch ontwerpen.—13
3.2	Stimuleren van de transitie naar industrieel/circulair bouwen—13
4	Aanpassing van wet- en regelgeving—15
4.1	Voorgenomen wijzigingen op korte termijn onder de Wet regie op de volkshuisvesting (2024)—15
4.2	Mogelijke wijzigingen wet- en regelgeving op langere termijn—17
4.3	Reeds voorziene aanpassingen in wetgeving—18
5	Implementatie, planning en organisatie—19
6	Sturing—21

## Inleiding

Op het gebied van volkshuisvesting staan we voor een enorme opgave. Zoals gesteld in het Programma Woningbouw wordt ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. De komende jaren wordt er binnen deze kabinetsperiode gewerkt aan het verhogen van de bouwproductie van 80.000 naar 100.000 woningen per jaar. Om de bouwproductie te verhogen is het cruciaal dat er ook wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn.



Het proces voor de bouw van een woning duurt gemiddeld tien jaar, waarvan de daadwerkelijke bouw gemiddeld twee à drie jaar duurt. Om de gewenste woningbouwproductie te halen willen we dit proces inkorten. BZK heeft verschillende onderzoeken laten uitvoeren naar vertragingfactoren en versnellingsmogelijkheden bij woningbouwontwikkeling. Daarbij is onderzoek gedaan naar zowel de planvormingsfase als de besluitvormingsfase en de fase van bezwaar en beroep. Het betreft de volgende onderzoeken:

- **Rebel: Rode dradenrapport "Versnellen proces woningbouwontwikkeling". Dit betreft een rapport met aanbevelingen voor het versnellen van de planvormingsfase van woningbouw. Voor de samenstelling van dit rapport is gebruik gemaakt van de volgende onderzoeken:**
  - o SITE: Versnellen voorfase gebiedsontwikkeling
  - o Stec: Onderzoek naar versnellen juridische bestemmingsplanprocedures
- **Fakton: Parallele planning Woningbouwversnelling - Prototype voor een nieuwe manier van werken. Dit betreft een onderzoek naar een andere manier van werken, waarbij processen gelijktijdig en integraal worden uitgevoerd, in plaats van volgordeeljk zoals momenteel veelal gebeurt.**
- **Rijksuniversiteit Groningen (hierna RUG): Versnelling van rechtsbescherming in het omgevingsrecht: de procedures in bezwaar en beroep. Dit betreft onderzoeken naar versnellingsmogelijkheden in de fase van bezwaar en beroep.**

In de onderzoeken wordt een groot aantal redenen genoemd voor de traagheid in het proces van woningbouwontwikkeling en gekoppeld aan mogelijke oplossingen. Deze combinaties van problemen en oplossingen zijn gebundeld rondom een aantal onderwerpen:

1. Personele capaciteit: beperkte beschikbaarheid van menskracht (kwantiteit en kwaliteit).
2. Prioriteit: verschillen in prioriteiten tussen actoren; de urgentie wordt niet overal gevoeld.
3. Project en procesplanning: de stappen die gemeenten en ontwikkelaars samen doorlopen zijn niet altijd even efficiënt.
4. Stellen van (beleids)kaders en maken van beleidskeuzen: veel tijd gaat verloren bij het bepalen van wat de samenleving precies vraagt en in de afstemming tussen beleidsvelden.
5. Samenwerking, houding en gedrag: onvoldoende vertrouwen, en te weinig inzet, doorzettingsmacht en vaardigheden om het snel eens te worden levert vertraging op.
6. Omvangrijke onderzoeksopgave: toegenomen complexiteit leidt tot grote onderzoeksopgave die bovendien niet altijd efficiënt wordt uitgevoerd.
7. Omgevingsrechtelijke - instrumenten en procedure: kiezen voor de juiste instrument en procedure en voortvarend doorlopen is niet vanzelfsprekend.
8. Rechtbank en Raad van State: capaciteitstekort bij de rechtbanken en RvS vertraagt woningbouw.
9. Systeemvraagstukken, wet- en regelgeving: sectorale regels en wetten hebben in recente jaren (onbedoeld) sterk vertragende werking gehad op de woningbouwproductie, zoals stikstofdepositie,
10. Regie (door Rijk, door provincie en gemeente): regierol is essentieel om ambitieuze doelstellingen te halen

Over het algemeen ontstaat vertraging in projecten niet door onwil bij partijen, maar leidt een mix van bovenstaande aspecten bij de huidige werkwijze tot vertraging. Kijkende naar mogelijke oplossingen, dan wordt de grootste potentiële tijdswinst verwacht in de planvormingsfase: van initiatief tot de start van de bestemmingsplanprocedure of omgevingsvergunning:

- Planvormingsfase: jaren
- Besluitvormingsfase: weken/maanden
- Fase van bezwaar en beroep: maanden
- Fysieke bouwfase (buiten scope): maanden

Om richting te geven aan een versnelling in het proces van woningbouwontwikkeling is dit **'Actieplan versnellen processen en procedures woningbouw'** opgesteld. Hierin wordt beschreven op welke versnellingsmaatregelen wordt ingezet en hoe en wanneer we deze maatregelen in praktijk willen brengen. Dit actieplan is een verdere **uitwerking van actielijn 2 uit het programma Woningbouw 'Sneller van initiatief naar realisatie'**. Het actieplan stelt concrete acties die al worden uitgevoerd, worden geïntensiveerd of gaan worden uitgevoerd. Hierin is een **onderverdeling gemaakt in vier thema's**, waarin de hierboven genoemde tien onderwerpen nader worden uitgewerkt:



1. Verandering werkwijze en versterking capaciteit
2. Meer regie en samenwerking
3. Stimuleren innovatie
4. Aanpassing wet- en regelgeving

Het doel van dit actieplan is om meer bewustwording en urgentie te creëren voor de snelheid van woningbouwontwikkeling. Het proces rondom de ontwikkeling van woningbouw duurt erg lang en hierin lijkt weinig oog te zijn voor snelheid om de grote maatschappelijke opgave het hoofd te bieden. We zetten met dit actieplan in op een verkorting van de doorlooptijd van initiatief tot start bouw tot wel een derde van de huidige gemiddelde doorlooptijd. Dit willen we doen door een andere manier van werken stimuleren met pilots, waarbij processen gelijktijdig en integraal worden uitgevoerd, in plaats van volgordelijk zoals momenteel veelal gebeurt. Dit bespaart kostbare tijd, waarmee de kans op veranderende omstandigheden gedurende het traject en daarmee vertraging wordt verkleind. Daarnaast zetten we in op het nemen van meer regie met het uitdragen van goede voorbeelden, het opnemen van voorwaarden in onze financiële regelingen, het oprichten van een helpdesk en de inzet van de nader op te richten landelijke versnellingsafdeling. Verder doen we onderzoek naar mogelijkheden voor het verbeteren van de samenwerking tussen partijen en bieden we een platform aan innovaties die zorgen voor versnelling, zoals parametrisch ontwerpen. Als sluitstuk zetten we in op het aanpassen van wet- en regelgeving om meer duidelijkheid over kaders te creëren in de planvormingsfase en om in de rechtsbeschermingsfase een voortvarende doch adequate afhandeling te bewerkstelligen.

# 1 Verandering werkwijze en versterking capaciteit

## 1.1 Andere werkwijze woningbouwontwikkeling

De grootste vertraging in de bouw van woningen ontstaat in de fase van initiatief tot opstellen van bestemmingsplan c.q. aanvraag omgevingsvergunning. Keer op keer blijkt dat niet de wettelijke (besluitvormings)procedures de tijdrovende factor zijn in de Nederlandse woningbouw, maar juist de periode die aan de procedures voorafgaat: het bepalen waar en wat er precies gebouwd moet worden, met welke kwaliteiten en onder welke voorwaarden. Om de woningbouw te versnellen zal het Rijk hierin meer regie nemen en inzetten op een versterking van de expertise hierop bij mede-overheden. We delen wat effectieve werkwijzen, processen en standaarden zijn en bevorderen dat deze worden toegepast. Hiermee willen wij zorgen dat gemeenten op een groot aantal aspecten **niet "het wiel hoeven uit te vinden"**.

Met dit actieplan willen we inzetten op het volgende:

- We zetten in op een verkorting van de doorlooptijd van initiatief tot start bouw tot wel een derde van de huidige gemiddelde doorlooptijd. Dit willen we onder meer doen een andere manier van werken stimuleren, waarbij processen gelijktijdig en integraal worden uitgevoerd, in plaats van volgordeijk zoals momenteel veelal gebeurt. Dit bespaart kostbare tijd, waarmee de kans op veranderende omstandigheden gedurende het traject en daarmee vertraging wordt verkleind. Hierbij willen we de aanpak uit het onderzoek "Parallele planning Woningbouwversnelling - Prototype voor een nieuwe manier van werken" **bekend maken en uitdragen** op bijeenkomsten en werksessies in 2023.
- We organiseren pilots voor 5 projecten rondom het gelijkschakelen van processen. Voor 5 projecten zal in 2023 een subsidie beschikbaar worden gesteld om deze projecten conform de aanpak uit het onderzoek "Parallele planning Woningbouwversnelling - Prototype voor een nieuwe manier van werken" te volgen en de aanpak in de praktijk te toetsen.
- We zorgen dat opleidingen worden gestart voor gemeentelijke medewerkers, zoals projectleiders en planningsadviseurs om projecten op een efficiënte en adequate wijze te kunnen uitvoeren. Hiervoor gaan we in gesprek met opleidingsinstituten om te bezien of deze hiervoor aparte opleidingen willen opzetten, danwel bestaande opleidingen willen verrijken.
- We stellen een **handreiking 'snelheid in proces'** op met:
  - o Prioritering van projecten
  - o Heldere kaders / voorkomen stapeling van eisen / goede belangenafweging maken
  - o Tips en good practices voor projectplanning en gelijkschakelen van processen

We geven bekendheid aan deze handreiking via bestaande overlegstructuren rondom de woondeals en Novex-woningbouwgebieden. Ook zorgen we voor verspreiding via de website en bijeenkomsten en werksessies.

Daarnaast wordt vanuit het programma Woningbouw al gewerkt aan het volgende:

- Vanuit het Expertteam Woningbouw ondersteunen we gemeenten met de planvorming. Gemeenten kunnen het Expertteam Woningbouw inschakelen wanneer zij vastlopen bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten.
- We ontwikkelen een gemeenschappelijke kennis- en datapool.
- We maken een handreiking over de implementatie van het Didam-arrest in het gemeentelijk beleid.
- In het voorjaar van 2022 is de Handreiking Vertraging Voorkomen<sup>1</sup> gepubliceerd met maatregelen die gemeenten kunnen toepassen om vertraging na vaststellen bestemmingsplan te voorkomen. We zullen deze handreiking verder uitdragen.

## 1.2

Andere werkwijze in de fase van bezwaar en beroep

De RUG heeft onderzoek gedaan naar het versnellen van rechtsbeschermingsprocedures in bezwaar en beroep. Deze versnellingsopties zijn opgenomen in Hoofdstuk 4 van dit actieplan **“Aanpassing wet- en regelgeving”**. Naast aanpassing van wet- en regelgeving heeft de RUG geconstateerd dat ook andere werkwijzen kunnen bijdragen aan versnelling. Deze versnellingsmogelijkheden liggen ofwel bij de bestuursorganen die de bezwaarzaken behandelen ofwel bij de rechtbanken voor zover het (hoger)beroepszaken betreft. BZK zal in 2022 en 2023 met deze partijen in overleg treden om de versnellingsopties uit de rapporten van de RUG te bespreken en te inventariseren wat bestuursorganen en rechtbanken nodig hebben danwel wat hen belemmert om conform de voorstellen uit de rapporten van de RUG te werken. Daarbij zullen we samen bekijken hoe verbeteringen doorgevoerd kunnen worden in werkwijzen of wet- en regelgeving.

Ten aanzien van de behandeling van bezwaarzaken heeft de RUG onder meer de volgende voorstellen voor een aangepaste werkwijze gedaan:

- *Strakkere termijnen in de bezwaarprocedure*  
De gemiddelde doorlooptermijn voor een bezwaarschriftprocedure is 24 weken. Dat is **langer dan de ‘standaard’ wettelijke termijn** om op een bezwaar te beslissen (6 of 12 weken als gebruik wordt gemaakt van een bezwaaradviescommissie, met een mogelijkheid tot verlenging van 6 weken). Met een verandering van werkwijze kan versnelling worden bewerkstelligd.
- *Informeel aanpak in bezwaar*  
Een informeel traject waarbij het bestuursorgaan direct na indiening van een bezwaarschrift contact zoekt met de bezwaarmaker over zijn bezwaren en mogelijke oplossingen, kan helpen om bezwaren op deze wijze af te handelen. Hierdoor kan een reductie in het aantal te behandelen bezwaarschriften binnen de reguliere procedure worden gerealiseerd.
- *Samenwerking tussen bestuursorganen bij bezwaarbehandeling*  
Door samenwerking tussen bestuursorganen – met name bestuursorganen van kleine en middelgrote gemeenten – kunnen bezwaarzaken sneller worden afgehandeld. Daarvoor is van belang dat een groot aantal bestuursorganen met elkaar samenwerken

<sup>1</sup> [Handreiking om vertraging in de woningbouw te voorkomen met grondbeleid | Nieuwsbericht | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

ten behoeve van de bemensing van de externe bezwaaradviescommissie en diens secretariaat en dat bij de bekendmaking het proces van de behandeling van bezwaren zal plaatsvinden.

- *Snel een adequaat verweerschrift*  
In veel procedures is het van meerwaarde als de bestuursrechter zo snel mogelijk over een verweerschrift van het bestuursorgaan beschikt.

Ten aanzien de behandeling van beroepszaken heeft de RUG onder meer de volgende voorstellen voor een aangepaste werkwijze gedaan:

- *Regiezittingen op korte termijn inplannen*  
Voor een effectieve behandeling van een beroepszaak kan het van meerwaarde zijn dat de rechter zo snel mogelijk met partijen bijeenkomt om te bespreken op welke wijze de zaak het beste kan worden behandeld.
- *Informeel afhandeling (schikking/mediation)*  
De bestuursrechter heeft de mogelijkheid de comparitie en de zitting te gebruiken om partijen te wijzen op de mogelijkheid om te bezien of een minnelijke oplossing van het geschil tussen partijen mogelijk is en te wijzen op de mogelijkheid van mediation.
- *Versnelde behandeling (spoedeisend)*  
De Awb kent de mogelijkheid van een versnelde behandeling als op korte termijn een uitspraak in de bodemprocedure gewenst is (spoedeisende zaak). Is de versnelde behandeling van toepassing, dan kan de omvang van het vooronderzoek worden beperkt en kunnen procedurele termijnen worden verkort.

### 1.3 Versterken van capaciteit

Door alle fasen en in alle onderzoeken wordt (h)erkend dat de beschikbare personele capaciteit een belangrijke reden voor vertraging is. Het gaat daarbij niet alleen om een kwantitatief probleem (aantal mensen), maar ook om gebrek aan kennis en (proces)kunde. Als belangrijke oorzaak wordt de afbouw van ambtelijke diensten met betrekking tot woningbouw in de vorige economische crisis benoemd, maar ook de toenemende complexiteit van ruimtelijke vraagstukken speelt een rol. De personele capaciteit is overigens niet alleen een probleem bij gemeentes/overheid, ook bij omgevingsdiensten, advies- en onderzoeksbureaus en ontwikkelende partijen is sprake van onderbezetting met vertragingen als gevolg.

Met dit actieplan willen we inzetten op het volgende:

- Onderzoeken hoe de beschikbare capaciteit zo efficiënt mogelijk ingezet kan worden, gegeven ook het algemene capaciteitstekort dat zich in de hele keten van woningbouwontwikkeling inclusief andere sectoren voordoet. Voor het efficiënter inzetten van capaciteit kan worden gedacht aan digitalisering, verdere inzet op prioritering, meer inzet op regionale samenwerking en het verkorten van de doorlooptijd van projecten. Via de governance rond de woondeals willen we dit monitoren.
- **PM onderzoek bouwcapaciteit**



Vanuit het programma Woningbouw wordt al gewerkt aan het volgende:

- Voortzetting Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw (flexpoolregeling)
- Vergroting capaciteit Raad van State
- Expertise regionaal bundelen in regioteams

CONCEPT

## 2 Meer regie en samenwerking

### 2.1 Regie

Gecoördineerde regie op de woningbouwproductie is van groot belang om sturing te hebben op de woningbouwproductie, zowel naar aantal als naar locatie. Het Rijk heeft met het programma Woningbouw deze beweging reeds ingezet. De versnelling van de woningbouwproductie zal erbij gebaat zijn als deze regiefunctie in de komende jaren verder versterkt en inhoudelijk uitgebouwd wordt.

Met dit actieplan willen we meer regie nemen door:

- Richting te geven aan een versnelling in het proces van woningbouwontwikkeling. We bieden handreikingen en versnellingsopties en dragen dit uit. Hierna zullen we diverse bijeenkomsten en werksessies organiseren om de inhoud van de handreikingen en verdere versnellingsopties verder uit te dragen.
- We vragen de nader op te richten landelijke versnellingstafel om interventies voor te stellen wanneer de voortgang van de woningbouwrealisatie in een woondealregio stopt. We vragen de landelijke versnellingstafel daarnaast om ook als platform te fungeren om nadere versnellingsopties te bespreken. Deze versnellingstafel gaat begin 2023 van start.
- We richten een helpdesk op van projectleiders en juristen bij het Expertteam Woningbouw, die ingeschakeld kunnen worden voor adviezen en werkzaamheden in concrete projecten. Deze experts kunnen bijvoorbeeld via een inloopspreekuur advies geven over procedures of worden ingezet voor projecten.
- We nemen in de voorwaarden van financiële regelingen (zoals de Woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds) bepalingen op over het adequaat doorlopen van besluitvormingsprocedures en de afhandeling van bezwaarprocedures binnen wettelijke termijnen.
- Het opleggen van een bouwplicht, met boetes en/of onteigening als uiterste consequentie bij niet tijdig realiseren, is als een van de maatregelen opgenomen in handreiking Vertraging Voorkomen. Dit promoten we en dragen we verder uit in de nader te organiseren bijeenkomsten en werksessies.

Vanuit het programma Woningbouw wordt ook al stevig ingezet op het versterken van de regie van het Rijk en het versnellen van de woningbouwopgave, onder andere op de volgende punten:

- We maken bestuurlijke afspraken met provincies over de woningbouwopgave in oktober 2022 en we sluiten regionale woondeals in het eerste kwartaal van 2023. We monitoren de voortgang van deze afspraken en we richten een governance-structuur in om stagnatie van de voortgang te voorkomen.
- We stimuleren woningbouw via gebiedsgerichte regie in de NOVEX-gebieden. Dit doen we met financiële middelen en we zetten gebiedsregisseurs in. Voor de zomer van 2022 is in dit **kader de eerste tranche versnellingsafspraken gemaakt voor € 1,2 mrd. Een tweede tranche versnellingsafspraken van € 0,3 mrd en afspraken over bereikbaarheidsinvesteringen volgen eind 2022.**

- We zetten bestaande financiële middelen in zoals de Woningbouwimpuls (Wbi) en het Volkshuisvestingsfonds om goede maar onhaalbare projecten mogelijk te maken. In de zomer van 2022 is de vierde tranche van de Wbi opengesteld en begin 2023 volgt een vijfde tranche.
- In samenspraak met medeoverheden streven we ernaar om knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk weg te nemen. Het gaat hierbij o.a. om knelpunten op het vlak van klimaatbestendig bouwen, verduurzaming, stikstof, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed. In het derde kwartaal van 2022 zijn de ontwikkelingen op beleidsvelden geïnventariseerd die kunnen conflicteren met de woningbouwopgave. Ontwikkelingen op deze terreinen worden nauwlettend gevolgd.
- In samenspraak met marktpartijen hebben we de intentieverklaring 'Samen doorbouwen in onzekere tijden' getekend. We bezien mogelijkheden om door te blijven bouwen onder de huidige conjuncturele omstandigheden. Daarbij kijken we onder andere naar de inzet van een doorbouwgarantie.
- We onderzoeken de effecten op de woningbouwprogrammering bij een effectieve inzet op doorstroming. In dit kader brengen we de effecten in beeld op het aantal te bouwen woningen, de typen woningen passend bij de woonvoorkeuren van de verschillende doelgroepen en de mate van betaalbaarheid.
- We onderzoeken de mogelijkheid van een grondfaciliteit. Hierbij wordt onderzocht of dit aantoonbaar en doelmatig kan bijdragen aan het realiseren van woningbouw en ruimtelijke transities.  
PM aanvullen met meer acties rondom grondbeleid

## 2.2

### Samenwerking

Het aantal actoren bij gebiedsontwikkeling is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Duidelijk is dat voor de realisering van woningbouw samenwerking van overheid en markt essentieel is. Toch blijkt die samenwerking vaak stroef te verlopen, met grote vertraging als gevolg. Door het pakken van meer regie (zie hoofdstuk 2.1) verwacht het Rijk de samenwerking efficiënter in te richten. Naast het nemen van extra regie, poogt het Rijk ook op andere vlakken de samenwerking te verbeteren.

Met dit actieplan willen we onderzoeken hoe we de samenwerking tussen partijen kunnen bevorderen door:

- Onderzoek te doen naar houding en gedrag. Met een efficiëntere samenwerking tussen overheden, marktpartijen en belanghebbenden kan de planfase van nieuwbouwwontwikkelingen naar verwachting worden versneld. Voor de zomer van 2023 worden de onderzoeksresultaten verwacht met concrete aanbevelingen voor verbetering van genoemde samenwerking.
- Het opstellen van een handreiking om samenwerking tussen partijen te bevorderen. Hierin moet ook goed opdrachtgeverschap en het omgaan met geschillenbeslechting een plaats krijgen. We geven bekendheid aan deze handreiking via bestaande overlegstructuren rondom de woondeals en Novex-woningbouwgebieden. Ook zorgen we voor verspreiding via de website en uitdraging op bijeenkomsten en werksessies.

- Mogelijkheden te verkennen om woningzoekenden in het participatieproces te betrekken.
- **Het opstellen van een handreiking 'communicatie en participatie'**. Hierbij wordt ingegaan op de wijze waarop communicatie en participatie een rol kunnen krijgen in het proces van woningbouwontwikkeling. Daarbij zal aandacht worden besteed aan de inzet van participatie in verschillende situaties. We geven bekendheid aan deze handreiking via bestaande overlegstructuren rondom de woondeals en Novex-woningbouwgebieden. Ook zorgen we voor verspreiding via de website en uitdraging op bijeenkomsten en werksessies.

Met het programma Woningbouw sturen we op een betere samenwerking doordat we dit als integraal onderdeel meenemen bij het sluiten van woondeals en de samenwerkingsafspraken in de Novex-woningbouwgebieden.

CONCEPT



### 3 Stimuleren innovatie

#### 3.1 Stimuleren van versnelling op basis van verregaande digitalisering en parametrisch ontwerpen.

Digitalisering en parametrisch ontwerpen maken het mogelijk om het proces van eerste initiatief tot aanvraag omgevingsvergunning aanmerkelijk te verkorten. We bekijken de mogelijkheden tot het vergroten van kennis op dit gebied bij medeoverheden en het stimuleren van de toepassing van bestaande, innovatieve methoden.

Met dit actieplan zetten we hierbij in op het volgende:

- We geven bekendheid aan initiatieven op het gebied van parametrisch ontwerpen door verspreiding via de website en uitdraging op bijeenkomsten en werksessies.
- We voeren 5 pilot projecten uit met parametrisch ontwerpen en delen hiervan de voorbeelden, best practices en knelpunten.

#### 3.2 Stimuleren van de transitie naar industrieel/circulair bouwen

Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor duurzaamheid en het verlagen van de milieu-impact van groot belang. Bij het centraal stellen van de woningbouwopgave als één van de kernvraagstukken in het Nederland van nu past ook een actieve rol van het Rijk bij het stimuleren van de innovatie op deze terreinen, en dan met name op het vlak van het bevorderen van de implementatie van innovatieve werkwijzen.

In dit kader wordt vanuit het programma Woningbouw al gewerkt aan het volgende:

- *Werken aan standaardisatie*  
Om op grote schaal woningbouw industrieel te kunnen produceren is het essentieel dat bouweisen zo veel mogelijk gestandaardiseerd worden. Wij gaan in gesprek met externen om in beeld te brengen op welke aspecten deze standaardisatie kan bijdragen aan een toename in industriële productie. Hier wordt in de Kamerbrief van **PM** nader op ingegaan..
- *Toewerken naar uniforme meetmethoden*  
Het eenduidig meten en beoordelen van duurzaamheid is belangrijk om eenduidigheid te bieden aan de markt, zoals op energiegebied gebeurt met de BENG. Op vernieuwende onderwerpen, waaronder circulair bouwen, zijn nog verschillende meet- en bepalingsmethoden. We willen toewerken naar één set met indicatoren. Het Nieuwe Normaal (geïnitieerd door Cirkelstad) vormt hierin de basis voor uniforme meetmethoden op gebied van circulariteit.
- *Opzetten bouwstroom flexwoningen*  
In het kader van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting wordt samen met Aedes gewerkt aan het opzetten van een landelijke aanbestedingstraject voor ca 10.000 flexwoningen. Naast de noodzaak voor een toename van tijdelijke

huisvestingsmogelijkheden kan dit traject zorgen voor continuïteit voor aanbieders van conceptuele woningen.

- *Verbeteren van inzicht in conceptueel woningaanbod*  
Mogelijkheden onderzoeken naar (verder) ontwikkelen van een goed werkende marktplaats waar aanbod van industrieel geproduceerde woningen inzichtelijk is, zoals de Conceptenboulevard.
- *Bestuurlijke borging*  
In de woondeals die eind 2022 gesloten worden zullen ook afspraken worden gemaakt over circulair bouwen.
- *Verbeteren imago en vergroten bekendheid*  
Met het stimuleren van onderzoek en experimenten op gebied van circulair en industrieel bouwen wordt het imago en bekendheid van de mogelijkheden binnen industrieel bouwen verbeterd.
- *Delen van kennis op gebied van circulair en industrieel bouwen*  
We delen kennis en best practices op gebied van circulair en industrieel bouwen. Dit gebeurt via bestaande platforms, waaronder de Citydeal Circulair en Conceptueel Bouwen, het Lentekkoord 2.0 en het Netwerk Conceptueel Bouwen.
- *Opzetten van een 'Industriële Woningbouw interventie brigade'*  
Om opdrachtgevers op weg te helpen op gebied van industrieel en circulair bouwen wordt een team van transitie-experts ingesteld om ondersteuning en kennis te bieden. Hierin wordt ook de samenwerking gezocht bij het al bestaande Expertteam Woningbouw.

## 4 Aanpassing van wet- en regelgeving

### 4.1 Voorgenomen wijzigingen op korte termijn onder de Wet regie op de volkshuisvesting (2024)

Als sluitstuk voor het versnellen van processen en procedures zetten we in op het aanpassen van wet- en regelgeving. Hiermee willen we meer duidelijkheid creëren over kaders in de planvormingsfase en willen we een voortvarende doch adequate afhandeling bewerkstelligen in de rechtsbeschermingsfase. Aanpassingen in wet- en regelgeving die relatief eenvoudig zijn en waar naar verwachting draagvlak voor is om deze op korte termijn te realiseren, nemen we mee in de Wet versterken regie op de volkshuisvesting. De beoogde planning voor inwerkingtreding van deze wet is in 2024. We onderzoeken de mogelijkheid om de volgende punten op te nemen in deze wet:

- *Verplichting om in een woonprogramma een ontwikkelvisie met woningbouwprogramma en mogelijke ontwikkellocaties op te nemen*

Hiermee worden gemeenten verzocht op voorhand na te denken over woningbouwlocaties en randvoorwaarden, zodat discussies over bouwlocaties en randvoorwaarden in een eerder stadium kunnen worden gevoerd. Het woonprogramma zal worden aangemerkt als verplicht programma in de Omgevingswet.

- *Instructieregel die voorkomt dat omgevingsverordeningen ongewenste belemmeringen bevatten om te bouwen in het buitengebied.*

Bouwen buiten de rode contouren is gebonden aan provinciale omgevingsverordeningen. Bezien zal worden of het bouwen buiten de rode contouren kan worden vereenvoudigd onder bepaalde voorwaarden.

- *Opnemen van een omschrijving van participatie in de Omgevingswet.*

Er bestaat onduidelijkheid over de omvang en inhoud van participatie. Door het opnemen van een duidelijke definitie op van het begrip participatie kan onduidelijkheid en verkeerde verwachtingen bij betrokkenen worden voorkomen. Een goed participatietraject in een vroegtijdig stadium bij projecten kan niet alleen zorgen voor maatschappelijk draagvlak en betere besluiten, maar kan ook bijdragen aan het vroegtijdig signaleren van bezwaren zodat kan worden gekeken of daaraan tegemoet kan worden gekomen. Dit kan procedures voorkomen.

- *Verwerving onroerende zaken in DAEB langer dan 5 jaar.*

Woningcorporaties mogen alleen onroerende zaken verwerven vanuit hun daeb-tak indien deze binnen 5 jaar worden aangewend voor werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang. Bezien wordt of deze termijn verlengd kan worden om corporaties meer mogelijkheden te geven om posities te verwerven.

- *Gestapelde flexwoningen toevoegen aan gevolgklasse 1 in Bbl.*

Met de invoering van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) hoeft niet langer een omgevingsvergunning voor de

activiteit bouwen te worden aangevraagd voor bouwwerken benoemd in gevolgklasse 1 in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hiervoor geldt een beoordeling door een onafhankelijke kwaliteitsborger die meekijkt of het gebouw aan de technische regels voldoet. De gevolgklasse 1 in het Bbl kan worden verruimd door gestapelde flexwoningen daaraan toe te voegen.

- *Vereenvoudigen projectprocedure voor gemeentelijke projecten van publiek belang, door mogelijkheid om af te zien van een verkenning*

Een verkenning is onderdeel van de projectprocedure. Een verkenning heeft tot doel alle benodigde informatie over oplossingsmogelijkheden voor de opgave te verkrijgen en moet kennis en inzichten bieden over de aard van de opgave, de voor de fysieke leefomgeving relevante ontwikkelingen en de mogelijke oplossingen voor die opgave.

- *Beroep in eerste en enige instantie voor omgevingsvergunningen in aangewezen gevallen.*

Tegen een bestemmingsplan/omgevingsplan staat in eerste en enige aanleg beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak; tegen een omgevingsvergunning staat (bezwaar) beroep en hoger beroep open. Voorstel is om ook voor omgevingsvergunningen voor meerdere woningen (bijv. vanaf 10 woningen) te voorzien in beroep in één instantie bij de Afdeling bestuursrechtspraak. Hierdoor kunnen omgevingsvergunningen aanzienlijk sneller onherroepelijk worden. Dit betreft een wijziging van de bijlage bij de Awb.

- *Regeling die vergelijkbaar is met de huidige regeling in de Crisis- en herstelwet (Chw) voor de bouw van bijv. 10 of meer woningen.*

Hierbij wordt gedacht aan de volgende procedurele versnellingen:

- a. Uitspraak binnen 6 maanden voor aangewezen categorieën van gevallen. In de Omgevingswet is alleen voor projectbesluiten en omgevingsplannen die zijn voorbereid met de projectprocedure een uitspraketermijn van zes maanden opgenomen. Dit voorstel kan een versnelling van de beroepsprocedure opleveren.
- b. Geen mogelijkheid voor belanghebbenden voor een pro-forma beroep en dus aanvulling van de beroepsgronden na het verstrijken van de beroepstermijn voor aangewezen categorieën van gevallen.
- c. Van toepassing verklaren van de versnelde behandeling (afdeling 8.2.3. Awb).

Naast bovengenoemde aanpassingen die onderzocht zullen worden in het kader van het versnellen van processen en procedures zal de Wet versterken regie op de volkshuisvesting ook aanpassingen bevatten op andere onderdelen. Het wetsvoorstel beoogt het rijk en provincie meer regie te geven ten aanzien van het volkshuisvestingsbeleid. Het betreft sturing op voor wie er gebouwd wordt en op het bouwen van goede en betaalbare woningen op de plek waar ze gewenst zijn. Eind 2022 zal deze wet in consultatie worden gebracht en zullen ook de voorgestelde aanpassingen op andere onderdelen kenbaar worden gemaakt.



## 4.2

## Mogelijke wijzigingen wet- en regelgeving op langere termijn

In opdracht van de ministeries van BZK en EZK heeft de Rijksuniversiteit Groningen een onderzoek uitgevoerd naar versnellingsmogelijkheden in de bezwaarprocedure en procedures bij de bestuursrechter. Daarnaast heeft Rebel onderzoek gedaan naar versnellingsmogelijkheden voor de planvormingsfase. De aanpassingen van wet- en regelgeving uit deze onderzoeken zijn complex en reiken over het algemeen verder dan een bepaalde categorie omgevingsrechtelijke projecten. Voor deze voorstellen is meer tijd en nader onderzoek nodig naar de haalbaarheid en wenselijkheid van de voorstellen. Wenselijke en haalbare voorstellen willen we meenemen in een nieuw wetstraject met een beoogde planning voor consultatie vanaf eind 2023. Het betreft hierbij onder meer:

- *Aanpassen coördinatieregeling, zodat deze ook op aanvraag kan worden toegepast bij indiening omgevingsplan*  
In geval van coördinatie tussen een omgevingsplan en een omgevingsvergunning, staat ook tegen de omgevingsvergunning beroep in eerste en enige aanleg bij de Afdeling bestuursrechtspraak open (in plaats van (bezwaar), beroep en hoger beroep). Deze coördinatieregeling kan van toepassing worden verklaard in een wettelijk voorschrift of bij besluit van bevoegde bestuursorganen vooraf. De coördinatieregeling kan niet worden **'aangevraagd'** door de andere partij.
- *Omvormen besluitvormingsprocedures voor omgevingsvergunningen in de Omgevingswet tot één procedure*  
In de omgevingswet is voorzien in de reguliere en uitgebreide besluitvormingsprocedure. In de reguliere procedure bedraagt de besluitvormingstermijn 8 weken, waarna tegen het besluit bezwaar en beroep open staat. In de uitgebreide procedure bedraagt de besluitvormingstermijn 6 maanden, maar staat tegen het besluit alleen beroep open. Mede in het licht van de uitspraken over Varkens en Nood wordt bekeken of het mogelijk deze procedures om te vormen tot één procedure, waarbij ook meer mogelijkheden voor facultatief bezwaar en prorogatie van bezwaar naar beroep worden bekeken.
- *Regels voor het beperken van bovenwettelijke eisen gemeente en provincie*  
Nog nader moet worden bekeken voor welke aspecten regels wenselijk zijn, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheidseisen.
- *Dispute resolution (geschillenbeslechting)*  
Om uit een onderhandel-impasse te komen, kent Groot Brittannië de procedure van de zogenaamde dispute resolution. Dat houdt in dat de planvorming en onderhandeling worden voorgelegd aan een onafhankelijke derde partij, die documenten en onderliggende financiën bekijkt en een oordeel velst over stukken en onderliggende belangen onafhankelijk op haalbaarheid en realisme weegt.
- *De versnellingsmogelijkheden genoemd in de RUG-rapporten*  
Hierbij zullen met name de versnellingsmogelijkheden met de meeste impact worden bekeken.

#### 4.3 Reeds voorziene aanpassingen in wetgeving

Naast aanpassingen van wet- en regelgeving waar we ons voor inzetten vanuit dit actieplan versnellen, zijn er ook aanpassingen in wet- en regelgeving die meelopen in trajecten voor andere wetgeving. Het betreft de volgende wetgeving:

- *Invoering Omgevingswet*

In de Omgevingswet worden procedures geharmoniseerd en krijgt onder meer het instrumentarium van de Crisis en herstelwet (Chw) een plaats. In meer gevallen dan nu wordt bij vergunningen de reguliere procedure (8 weken) doorlopen in plaats van de uitgebreide procedure (26 weken). De Omgevingswet treedt naar verwachting per 1 juli 2023 in werking.

- *De Wet modernisering bestuurlijk verkeer ihkv digitalisering*

Hiermee kunnen bezwaarschriften en nadere stukken voortaan ook digitaal worden ingezonden, waardoor deze sneller kunnen worden verwerkt. Deze wet treedt naar verwachting per 1 januari 2023 in werking.

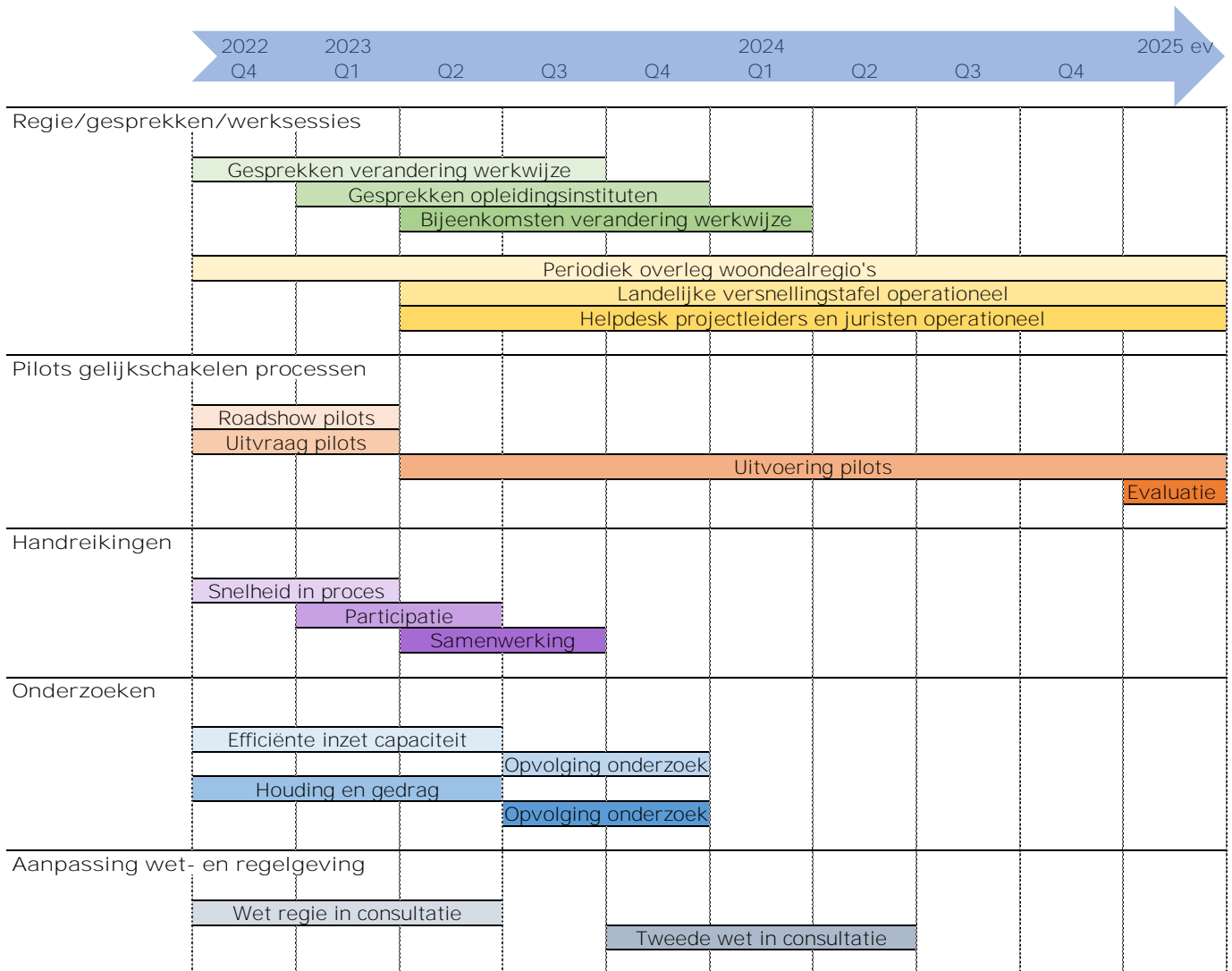
- *Wetstraject rondom Varkens in Nood inzake de kring beroepsgerechtigden*

In het wetstraject rondom Varkens in Nood wordt toegang tot de bestuursrechter in overeenstemming gebracht met het Verdrag van Aarhus (hierna: verdrag). In dit verband wordt ook gekeken naar de mogelijkheid om de kring van inspraakgerechtigden terug te brengen tot wat minimaal is vereist door het verdrag; te weten het betrokken publiek. De indicatie voor inwerkingtreding van deze wet is in 2024.

## 5 Implementatie, planning en organisatie

Met dit actieplan willen we medeoverheden, corporaties en marktpartijen inzicht geven in de acties waar we aan werken met het versnellen van de processen en procedures voor de realisatie van nieuwbouwwoningen. Om dit plan verdere bekendheid te geven, zullen we werkbezoeken en bijeenkomsten organiseren waarin we de acties nader toelichten. Dat zullen we organiseren via bestaande kanalen, overleggen en brancheverenigingen. De acties uit dit actieplan zijn reeds met de brancheverenigingen besproken en willen we in gezamenlijkheid oppakken.

Dit actieplan heeft de volgende planning:



Om uitvoering te geven aan de acties uit dit actieplan zijn / worden de volgende werkgroepen / klankbordgroepen opgericht:

- Een interne klankbordgroep binnen BZK om beleid uit te wisselen met beleidsterreinen die nauw verwant zijn met het versnellen van processen en procedures bij woningbouwontwikkeling.
- Een externe klankbordgroep met brancheverenigingen van medeoverheden, corporaties en marktpartijen om onderzoeken, acties en uitwerkingen van dit actieplan te bespreken.
- Een interdepartementale werkgroep van juristen werkzaam in het fysieke domein en/of betrokken bij rechtsbeschermingsprocedures om juridische voorstellen voor aanpassing van procedures te bespreken.

Daarnaast wordt de voortgang van de acties uit dit actieplan besproken in de volgende gremia:

- De periodieke overleggen over de voortgang van de woondeals.
- Het Directeurenoverleg en Bestuurlijk overleg Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening met mede overheden (DO en BO VRO).
- Het halfjaarlijks BO Bouwberaad met stakeholders.

CONCEPT



## 6 Sturing

Het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures voor woningbouwontwikkeling kan het Rijk niet alleen. Hier is de inzet van alle partijen in het vakgebied voor nodig. Om een verandering in de inrichting van processen en procedures te bewerkstelligen en te sturen op de uitvoering van voorliggend actieplan zetten we in op het volgende:

- Via werkbezoeken, overleggen en bijeenkomsten delen we kennis en informatie over versnellingsmogelijkheden, aanpassing van werkwijzen, goede voorbeelden en mogelijke oplossingen voor gesignaleerde obstakels. Hierbij wordt ook gekeken naar het verbeteren van de beschikbare informatie die online is te vinden over het efficiënt toepassen van processen en procedures.
- We organiseren periodiek overleg met **woondealregio's**. In deze overleggen wordt de voortgang van de woondeals besproken op basis van de landelijke monitor die hiervoor wordt opgezet. Deze overleggen bieden een ideaal platform om goede voorbeelden te delen met de regio en om knelpunten te signaleren en te bespreken, conform het concept van de Woningmakers. We zorgen daarbij voor een menging van publieke en private partijen aan tafel, **zodat 'kruisbestuiving' tussen markt en overheid kan plaatsvinden** en de samenwerkingscultuur wordt versterkt.
- We richten een landelijke versnellingstafel op die interventies voorstelt wanneer de voortgang van de woningbouwrealisatie in een woondealregio stopt. Daarvoor doorgrond de landelijke versnellingstafel de factoren die in de betreffende regio tot vertraging leiden. Aan deze tafel met onafhankelijke experts kunnen ook in het algemeen mogelijkheden worden besproken om de woningbouw te versnellen.
- We richten een helpdesk op van projectleiders en juristen bij het Expertteam Woningbouw die ingeschakeld kunnen worden voor adviezen en werkzaamheden in concrete projecten. Deze experts kunnen bijvoorbeeld via een inloopspreekuur advies geven over procedures of worden ingezet voor projecten.
- We organiseren pilots rondom het versnellen van processen bij woningbouwontwikkeling. Voor 5 projecten zal in 2023 een subsidie beschikbaar worden gesteld.
- We nemen in de voorwaarden van financiële regelingen bepalingen op over het adequaat doorlopen van besluitvormingsprocedures en de afhandeling van bezwaarprocedures binnen wettelijke termijnen.
- Tot slot passen we wet- en regelgeving aan om meer duidelijkheid over kaders te creëren in de planvormingsfase en om in de rechtsbeschermingsfase een voortvarende doch adequate afhandeling te bewerkstelligen.