

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke  
Ordering, de heer H. de Jonge

Ministerie van Binnenlandse Zaken  
Directie Woningbouw  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

Datum : 5 oktober 2022  
Documentnr. : K39788  
Dossiernummer : 2022-098102  
Behandeld door : G.J. Doornbos  
Telefoonnr. : (050) 316 4911

Onderwerp : Definitieve afspraken woningbouw in de provincie Groningen

Geachte minister,

Voor u ligt het definitieve bod voor de woningbouwopgave in de provincie Groningen. Dit bod is tot stand gekomen in samenwerking met de Groninger gemeenten en corporaties en andere partners uit de regio. Onze opgave is omvangrijker dan de ABF-indicatie zoals in de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) vermeld.

We bouwen tot en met 2030 bijna 28.500 woningen in de provincie Groningen. Dat is nodig om aan de toename van de woningbehoefte in de provincie Groningen te voldoen, die zich kwantitatief concentreert in en rond de stad Groningen. Maar ook in het Ommeland, waar de aantallen meer bescheiden zijn, is de urgentie voor realisatie van nieuwbouw groot. Dit bod kunnen we alleen doen met inbegrip van een aantal voorwaarden, verderop in deze brief gaan we hier nader op in.

In Groningen is het prachtig wonen, werken en recreëren. De stad Groningen is het stedelijke centrum van het Noorden met internationale allure; universiteitsstad en kennisstad, stad met een academisch ziekenhuis, de stad met het grootste aanbod aan cultuur, horeca en detailhandel in het noorden van Nederland.

Het Wad als werelderfgoed, Lauwersmeer, Middag-Humsterland en Drentsche Aa zijn gebieden van internationale betekenis. We hebben een gebied waar zeer waardevolle landbouwgronden voor handen zijn en tot over de grenzen landbouwproducten worden geëxporteerd.

Daarnaast levert Groningen de oplossingen waar Nederland grotendeels mee kampt. We zijn een energieprovincie, we leveren een grote bijdrage aan de opvang van vluchtelingen en hier is naast vraag, ook ruimte voor woningbouw. Wij staan in de startblokken om onze bijdrage aan deze nationale vraagstukken te leveren, voor de inwoners van Nederland en onze provincie. Dit doen we met onze Groningse nuchterheid.

## **Groningse context**

Voordat wij verder ingaan op de aantallen, is inzicht in de Groningse context belangrijk. De woningbouwopgave in onze provincie is complex. In het noordoostelijk deel van onze provincie speelt de versterkingsopgave als gevolg van aardbevingsschade. Op andere plekken in de provincie laten we een krimpscenario achter ons, en is een deel van de woningvoorraad kwetsbaar en aan vervanging en vernieuwing toe. Maar ook de stad Groningen kent naast een grote bouwopgave, een omvangrijke transitie opgave (wijkvernieuwing). Om recht te doen aan wat lokaal nodig is, moeten deze kwalitatieve aspecten een plek krijgen in de regionale woondeals.

Binnen onze regio's<sup>1</sup> werken we al lange tijd samen aan deze opgaven. Deze samenwerking is op een gelijkwaardige basis. Dit gedeelde draagvlak is een belangrijke lokale succesfactor en dit willen we in de regionale woondeals voortzetten. Door ook samen met het Rijk de krachten te bundelen om deze opgaven aan te pakken, kunnen we nog meer doen. We willen de afspraken dan ook wederkerig maken.

Vanuit deze achtergrond onderschrijven we noodzaak en ambitie van de NWBA. Elke woondealregio in onze provincie is bereid een bijdrage te leveren aan deze ambitie.

In de bijlage bij deze brief gaan we dieper in op de aantallen in ons bod. We kijken hierin vooruit naar de woningbouwopgave tot en met 2030.

De woningbouwopgave als bouwsteen van het Deltaplan voor het Noorden is hierin niet opgenomen. Zodra hierover concrete afspraken zijn gemaakt gaan we graag nader in gesprek over de hiermee gepaard gaande kansen voor woningbouw. Deze inzet op een goede bereikbaarheid van en in onze regio is tekenend voor onze ambitie, voor de lange maar ook voor de korte termijn. Een goede infrastructuur is namelijk randvoorwaardelijk voor goed wonen in onze provincie. In onze randvoorwaarden gaan we hier nader op in.

## **Randvoorwaarden voor de realisatie van woningbouw**

Het realiseren van deze opgave lukt alleen als wij daarbij hulp krijgen van het Rijk. Ook hebben wij goede randvoorwaarden nodig. De daadwerkelijke realisatie van woningbouw is dan ook van de volgende voorbehouden afhankelijk:

- 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.
- 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.
- 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.

---

<sup>1</sup> Regio Groningen Assen (RGA), regio Oost-Groningen en 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 verergeren 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.

### **Vervolgproces richting regionale woondeals**

Wij staan samen met onze partners in de regio achter dit bod. Ondanks dat dit bod onder hoge druk tot stand is gekomen geeft het een goede indicatie hoe we de opgave op dit moment zien. We willen het traject van de regionale woondeals gebruiken om de regionale en gemeentelijke opgaven verder te verfijnen en aan te vullen met inhoudelijke thema's.

### **Afsluiting**

Wij hopen een goed inzicht te hebben gegeven in wat er in de provincie Groningen op het gebied van woningbouw nodig is. In de landelijke aantallen kan de opgave in Groningen bescheiden lijken; lokaal is deze voor onze inwoners niet minder omvangrijk of urgent dan elders in Nederland. Wij onderschrijven dan ook het belang van versnelling. Om regie te nemen op een manier die de provincie echt meer toekomstkrachtig maakt, is begrip van de regionale context en aandacht voor kwalitatieve aspecten noodzakelijk. Daarnaast zijn ondersteuning, goede afspraken met het Rijk en aanvullende middelen nodig om de opgave te realiseren. Alle betrokken partijen binnen de provincie spannen zich graag samen in om de afspraken in dit bod te realiseren.

We zien uit naar een goede samenwerking bij het volbrengen van onze provinciale woningbouwopgave!

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Groningen:



, voorzitter.



, secretaris.

Bijlage: Woningbouwopgave provincie Groningen.

## **Bijlage: Woningbouwopgave provincie Groningen**

In dit bod kijken we vooruit naar de woningbouwopgave tot en met 2030, gebaseerd op de huidige bestuurlijke regionale woningbouwafspraken. De woningbouwopgave in dit bod is gebaseerd op de verstedelijkingsstrategie regio Groningen-Assen 2020-2040, het woningmarktonderzoek Oost-Groningen 2021-2031 en de woonvisie Eemsdelta 2022-2030. De woningbouwopgave als bouwsteen van het Deltaplan voor het Noorden is hierin niet opgenomen. Zodra hierover concrete afspraken zijn gemaakt, zijn we in staat de woningbouwproductie verder op te schalen.

### **Toelichting en totstandkoming definitieve afspraken**

Door gemeenten en corporaties is de afgelopen periode een reality check uitgevoerd. Daarin is vooral gekeken naar de harde plancapaciteit, de betaalbaarheidscategorieën van de nieuw te bouwen woningen en de sloopaantallen. De woningbouwplannen voor de eerste jaren zijn meer concreet en in geval van de corporaties gebaseerd op de biedingen (2023-2027) aan gemeenten. Naarmate de tijdshorizon verschuift, is er sprake van meer onzekerheid en zijn de aantallen meer indicatief van aard.

Omdat de harde plancapaciteit vooral vanaf het tweede jaar nog tekortschiet om de woningbouwambities te kunnen realiseren, werken gemeenten er hard aan zachte plannen 'op te harden'. In de (voormalige) krimpregio's in onze provincie kost het tijd om de productie na jaren van minimale productie (als gevolg van krimpbeleid) weer op gang te brengen.

We hebben ook met marktpartijen gesproken over de woningbouwopgave in Groningen. Zij geven aan over het algemeen over voldoende capaciteit te beschikken om de opgave uit te kunnen voeren. Het tijdig en strategisch plannen van de bouwopgave tussen opdrachtgevers en opdrachtnemers is een kritische succesfactor.

### **Inhoud van de afspraken**

De netto uitbreidingsopgave bedraagt in de provincie Groningen bijna 20.000 woningen. Op dit moment ramen we een sloop van bijna 8.500 woningen. Hiervan is 40% het gevolg van de versterkingsopgave. We bouwen dus in Groningen 28.500 woningen.

De netto plancapaciteit die voorhanden is om de woningbouwopgave uit te voeren bedraagt bijna 25.000 woningen. Bijna 8.500 woningen zit in harde plannen.

Op dit moment zijn de volgende aantallen bekend per betaalbaar prijssegment:

- Sociale huur: 13.644 (48 % van de bruto nieuwbouw opgave)
- Huur tot € 1.000: 3.014
- Koop tot € 355.000: 5.026

In totaal valt hiermee iets meer dan driekwart van de nieuw te bouwen woningen binnen het betaalbare segment.

Corporaties hebben plannen voor het bouwen van bijna 13.400 sociale huurwoningen. Ongeveer de helft van dit aantal betreft vernieuwing en vervanging van de sociale voorraad. Daarnaast worden er woningen verkocht door corporaties, dit is niet in de aantallen opgenomen.

Over het aandeel ouderenwoningen in de regionale opgave is op dit moment nog geen nadere informatie beschikbaar. Dit onderwerp krijgt een plek in de regionale woondeals.

Definitieve provinciale afspraken: <b>Aantallen woningen en percentages</b>																	
Jaartal	Ambitie en plancapaciteit							Betaalbaarheid (Bruto)						Corporaties (Bruto)		Ouderen (Bruto)	
	Bruto nieuwbouwambitie	Raming sloop	Netto uitbreiding	Beschikbare netto plancapaciteit	Verhouding met netto uitbreiding	Harde plancapaciteit	Verhouding met netto plancapaciteit	Sociale huurwoningen	Verhouding sociale huur en bruto nieuwbouw	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Verhouding middeldure 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	Bruto nieuwbouwambitie 0-treden woningen	Bruto nieuwbouwambitie Geclusterde woonvormen
2022	3.327	1.009	2.318	1.777	77%	2.076	117%	1.034	31%	97	3%	410	12%	1.005	-		
2023	3.576	1.258	2.318	5.223	225%	2.412	46%	1.740	49%	1.076	30%	726	20%	1.684	157		
2024	3.724	1.406	2.318	4.318	186%	1.069	25%	1.739	47%	616	17%	983	26%	1.734	157		
2025	3.474	1.156	2.318	4.102	177%	458	11%	1.654	48%	338	10%	857	25%	1.615	157		
2026	3.084	816	2.268	3.609	159%	367	10%	1.632	53%	344	11%	486	16%	1.602	157		
2027	2.942	714	2.228	2.448	110%	199	8%	1.607	55%	355	12%	343	12%	1.578	157		
2028	3.024	796	2.228	1.431	64%	152	11%	1.405	46%	71	2%	455	15%	1.376	160		
2029	3.072	844	2.228	816	37%	54	7%	1.427	46%	75	2%	398	13%	1.398	160		
2030	2.136	484	1.652	1.204	73%	92	8%	1.405	66%	69	3%	368	17%	1.376	160		
Totaal	28.359	8.483	19.876	24.926	125%	6.879	28%	13.639	48%	3.041	11%	5.026	18%	13.370	1.265	0	0

Tabel: woningbouwopgave provincie Groningen, uitgesplitst naar plancapaciteit, betaalbaarheid en segment