

Regionale woondeal 2022-2030

Regio Eemsdelta

Gemeente Eemsdelta

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 woondorpen 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 Eemsdelta in de provinciale woningbouwopgave

	Bruto nieuwbouw- ambitie	Sloop*	Netto uitbreiding	Netto plan capaciteit	Harde planca- paciteit	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
Totaal	3.293	2.733	560	415	3.029	2.432	16	209	2.448

* 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 versnellingstafel 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.

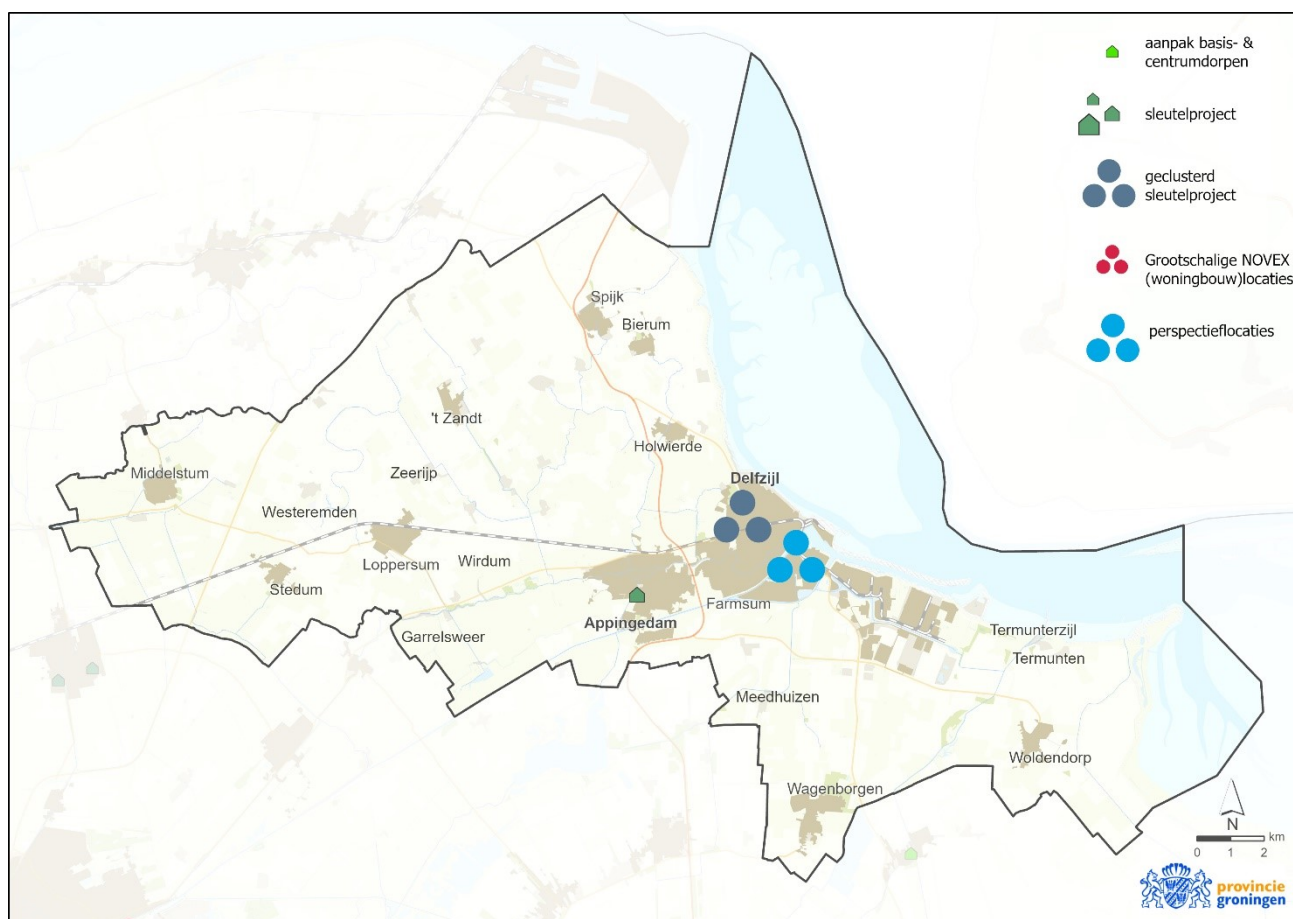
Tabel 2: Sleutelprojecten regio Eemsdelta

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



Kaart 1 - Sleutelprojecten Eemsdelta

Op bovenstaande 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.

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, bouwpersoneel 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						
<i>Naam project</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Aantal woningen</i>	<i>Mobiliteit</i>	<i>Kennis en capaciteit</i>	<i>Stikstof</i>	<i>Programmering</i>	<i>Versterkingsopgave</i>	<i>Herstructurering</i>	<i>Onrendabele toppen</i>
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 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.¹ 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

¹ Omgevingsagenda en WETLANO-rapport, KAW, 2021.

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.

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 herstructureringsopgave¹ 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 dit 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 infrastructuren 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 mogelijke 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 kwaliteitstoevoeging 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 aardbevingssschade. 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 woningbouwprogrammering 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) 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 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 Eemsdelta	Verpleegzorgplekken	Geclusterd wonen²	Nultredenwoningen	Totaal
Aantallen	70	100	500	670

- 8.1 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.
- 8.2 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.
- 8.3 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.
- 8.4 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.
- 8.5 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 ontmoetingsruimtes, 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.

- 8.6 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.
- 8.7 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. 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.
- 8.8 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 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.
- 8.9 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.
- 8.10 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) 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 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. 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 monitoringstafel, volgens de landelijke harmonisatieafspraken tussen IPO, VNG en BZK. De provincie faciliteert en bekostigt het monitoringssysteem. De gemeenten zetten hun data in het monitoringsysteem. 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 stakt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stakt, 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 T. van Dekken, gedeputeerde Wonen, handelend ter uitvoering van een besluit van het college van Gedeputeerde Staten d.d. 14 februari 2023,

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Hugo de Jonge

Namens het college van burgemeester en Wethouders van gemeente Eemsdelta,
Annalies Usmany - Dallinga, wethouder wonen

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 plancapaciteit	Verhouding met netto uitbreiding	Harde plancapaciteit	Verhouding met 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
2022	3.327	977	2.350	3.303	141%	2.685	81%	832	25%	97	3%	401	12%	803	0
2023	3.606	1.281	2.325	6.217	267%	2.829	46%	1.689	47%	914	25%	641	18%	1.730	157
2024	3.754	1.429	2.325	5.316	229%	1.695	32%	1.643	44%	502	13%	937	25%	1.780	157
2025	3.504	1.179	2.325	4.643	200%	1.188	26%	1.591	45%	274	8%	837	24%	1.661	157
2026	3.114	839	2.275	3.710	163%	618	17%	1.583	51%	288	9%	465	15%	1.648	157
2027	2.971	736	2.235	2.498	112%	446	18%	1.527	51%	355	12%	328	11%	1.624	157
2028	3.024	789	2.235	1.614	72%	318	20%	1.180	39%	71	2%	400	13%	1.277	160
2029	3.072	837	2.235	1.152	52%	274	24%	1.184	39%	71	2%	386	13%	1.299	160
2030	2.136	477	1.659	1.103	66%	260	24%	1.181	55%	69	3%	361	17%	1.278	160
Totaal	28.509	8.545	19.964	29.555	148%	10.313	35%	12.410	44%	2.641	9%	4.756	17%	13.102	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 Eemsdelta - Definitieve provinciale afspraken: Aantallen woningen en percentages															
Jaartal	Ambitie en plancapaciteit							Betaalbaarheid (Bruto)						Corporaties (Bruto)	
	Bruto nieuwbouwambitie	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 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
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
Totaal	3.293	2.733	560	3.148	562%	3.029	96%	2.216	67%	16	0%	209	6%	2.432	0

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						
<i>Naam project</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Aantal woningen</i>	<i>Mobiliteit</i>	<i>Kennis en capaciteit</i>	<i>Stikstof</i>	<i>Programmering</i>	<i>Versterkingsopgave</i>	<i>Herstructurering</i>	<i>Onrendabele toppen</i>
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



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

- 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.
- 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 hoofdontsluitingen 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 vervoershubs 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 woonwijk zo optimaal mogelijk te kunnen realiseren.

2. Park Delfzicht



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

- 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.

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.
- Integreren 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 (aanneame € 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 Klauckelaan. 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. (Aanname € 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 (aanname € 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 (aanname € 25.000).

- Programmering door bewegelijke marktbehoefte om eventueel middenhuur 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 middenhuur 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 (aanname € 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 (aankoop € 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/nieuwbouwopgave 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 al maar 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 bevestigingsbestemde 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 slooppogaven. 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 slooppwoningen 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. de heer T. van Dekken
Postbus 61 0
9700 AP Groningen
E-mail: t.van.dekken@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 (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 beleidsstapeling 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



Esther Borstlap
Voorzitter G13