

Bijlage II: Provinciale afspraken Groningen

Provinciale afspraken Groningen

Gemeente Groningen

Gemeente Westerkwartier

Gemeente Het Hogeland

Gemeente Midden-Groningen

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

Regionale context

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

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

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

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

1. Overwegingen

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

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

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

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

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

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

2.2 Op 13 oktober 2022 zijn met het Rijk afspraken gemaakt over het Groningse aandeel in de nationale opgaven, met het provinciaal bod van 5 oktober 2022 als basis. Deze afspraken zijn op 13 oktober 2022 ondertekend. In onze provincie gaat het daarbij om de realisatie van in totaal (na kleine correctie) 28.379 woningen in de periode tot en met 2030. Van deze woningen is het aandeel betaalbaar 70%. 44% van de 28.379 te realiseren woningen zijn sociale huurwoningen. De cijfers voor de provincie Groningen als geheel zijn te vinden in bijlage 1. Deze aantallen zijn een momentopname en zullen als dat inhoudelijk nodig is, op basis van actuele cijfers en nieuwe inzichten, herijkt worden.

2.3 In deze bijlage op de regionale woondeal worden de provinciale afspraken tussen Rijk en provincie doorvertaald naar de gemeentelijke opgave. Deze uitsplitsing per gemeente is te zien in tabel 1. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van deze opgave. De marktpartijen worden betrokken in het proces. Het gaat in het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland) om de realisatie van in totaal 21.370 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Van deze woningen is het aandeel betaalbaar 75%. 46% van de 21.370 te realiseren woningen is sociale huurwoningen. In bijlage 2 zijn uitsplitsingen per jaar en per gemeente te vinden.

RGA Tabel 1: Regionale aandeel van het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland) in de provinciale opgave 2022-2030.

	Bruto nieuwbouw- ambitie	Sloop	Netto uitbreiding	Netto plan- capaciteit	Harde plan- capaciteit	<i>Betaalbaarheid</i>			Woningen door corporaties (bruto)
						Sociale huur	Midden- huur (tot €1000,-)	Goedkope koop (tot € 355.000,-)	
Groningen	15.276	3.533	11.743	17.032	3.806	7.681	2.500	2.656	8.766
Het Hogeland	1.710	748	962	1.369	782	993	10	91	991
Westerkwartier	2.417	328	2.129	1.943	616	482	54	726	455
Midden- Groningen	1.967	480	1.359	1.922	554	632	71	119	632
Totaal	21.370	5.089	16.193	22.266	5.758	9.788	2.635	3.592	10.844

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

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

3. Sleutelprojecten

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

Tabel 2: Lijst met sleutelprojecten

<i>Naam project</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Aantal woningen*</i>	<i>Start bouw</i>
Stadshavens, Eemskanaalzone, Meerstad (Oostflank) ^{2,3}	Groningen	5800	2024
De Suikerzijde (Westflank) ^{2,3}	Groningen	3500	2024
Oosterhamrikzone	Groningen	1200	2023
Zernike campus	Groningen	1500	2025
Europapark	Groningen	410	2023
Stationsgebied ³	Groningen	400	2025
Diverse wijk- en dorpsvernieuwingsprojecten ³	Groningen	2600	2022-2024
Flexwonen (in de Held III, Meerstad, Zernike science park, Antillenstraat, Vinkhuizen Zuid)	Groningen	1350	
Zone centrum Leek (langs Tolbertstraat/Oldebertweg tot en met Tolbert)	Westerkwartier	700	2024
Oostergast (& tussen de gasten) Zuidhorn	Westerkwartier	500	2023/2024
Synwood, Marum ¹	Westerkwartier	120	2024/2025
Tolbertervaart Noord Leek/Tolbert ¹	Westerkwartier	150	2026
Kruisweg Marum ¹	Westerkwartier	60	2024
Aduard en Oostwold	Westerkwartier	100-150	2025
Herstructurering en inbreiding Hoogezand ³	Midden-Groningen	780	2024
Vrijgekomen gemeentelijke locaties	Midden-Groningen	200	2023
Vosholen fase 2	Midden-Groningen	141	2022

Industrieweg, Bedum	Het Hogeland	64	2024
Ontwikkellocaties Winsum	Het Hogeland	75	2023
Bedum Folkerda en Winsum Munster	Het Hogeland	280	2022/2024
Vrijgekomen school en ontwikkellocaties in diverse dorpen	Het Hogeland	54	2024

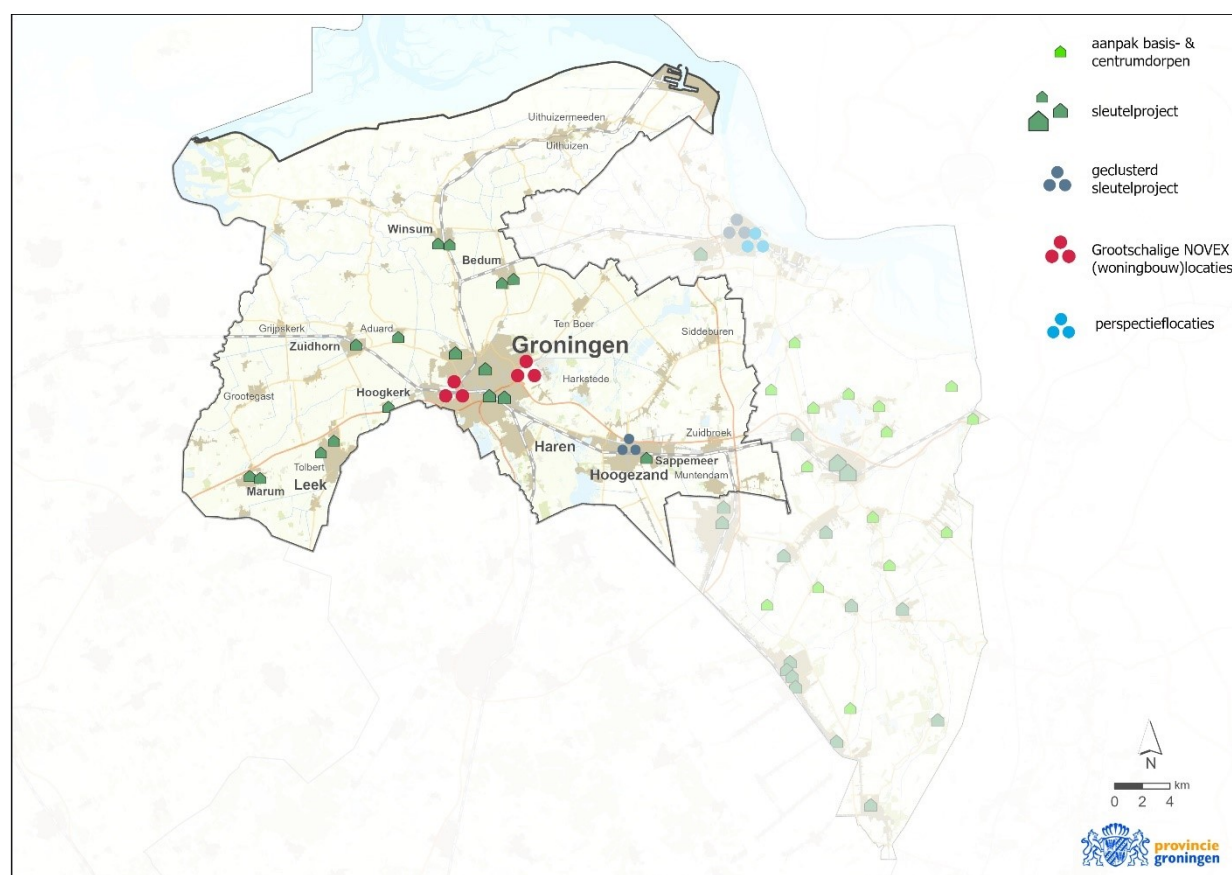
De in deze lijst opgenomen sleutelprojecten representeren 88 procent van de woningbouwopgave in het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet-RGA delen van de gemeente Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland).

(¹ zijn niet opgenomen in de uitvoeringsstrategie van de Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen)

(²grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties)

(³ hebben een rijksbijdrage ontvangen)

* Bruto aantallen



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

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

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

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

4. Kritische succesfactoren en ondersteuning

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

4.2 Per sleutelproject spelen verschillende kritische succesfactoren een rol. In bijlage 3 zijn de kritische succesfactoren per sleutelproject verder uitgewerkt.

4.3 Voor alle afspraken over kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de regionale overleggen, om de voortgang te monitoren. Deze zullen in de periodieke gesprekken tussen de provincies en BZK, aan BZK worden teruggekoppeld, om zo samen toe te werken naar het oplossen van deze succesfactoren.

4.4. Vanuit de genoemde sleutelprojecten worden een aantal kritische succesfactoren naar voren gebracht.

4.4.1 Versterkingsopgave

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

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

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

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

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

4.4.2 Bereikbaarheid

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

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

4.4.3 Herstructurering en bestaande voorraad

Nieuwbouw in de provincie Groningen gaat vaak samen met herstructurering, zoals ook in hoofdstuk 5 verder wordt uitgewerkt. Dit is een factor die woningbouw in de regio extra complex maakt. Op dit moment zien we in de regio de behoefte aan extra woningen toenemen. Ook laten prognoses zien dat de huidige woningvoorraad op korte termijn niet toereikend is om in de vraag naar woonruimte te voorzien. Daarom is in de gehele provincie ook actie vereist op gebied van de herstructurering en de bestaande voorraad. Hier gaan we in hoofdstuk 5 en in het overkoepelende document verder op in. Voor de vernieuwing van de woningvoorraad is het van groot belang dat de productie van woningbouw op peil komt en blijft. Partijen verwachten dat extra investeringen in de herstructureringsopgave¹ noodzakelijk zijn. De regio stelt voor het woningtransitiefonds hier als instrument voor te gebruiken en de partijen gaan hierover met elkaar in gesprek. Vanuit het rijk is het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar voor de herstructureringsopgave.

4.4.4 Onrendabele top

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

¹ Omgevingsagenda en WETLANO rapport KAW, 2021

Partijen verwachten dat deze hogere onrendabele top de komende tijd verder toeneemt: sinds de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne zijn de bouwkosten flink gestegen en ontstaat er een steeds groter wordend tekort aan personeel. Het wordt duurder om woningen te bouwen terwijl de betaalbaarheid afneemt door hogere rentelasten. Voor marktpartijen nemen hiermee de financiële risico's rondom nieuwbouw toe. Gemeenten in onze provincie ontvangen steeds vaker signalen dat bouwprojecten worden uitgesteld. Ontwikkelaars wijken uit naar regio's waar de financiële risico's minder groot zijn. Kleine (particuliere) investeerders stellen hun plannen uit. Dit is een zeer ongewenst ontwikkeling, omdat de vernieuwing in grote delen van de provincie al te lang is achtergebleven². Vanwege de achterblijvende vernieuwing is een relatief groot deel van de woningvoorraad in de provincie Groningen verouderd en is het aandeel woningen met lage energielabels onevenredig groot. De hoge (P)ORT is een groot risico voor het realiseren van de noodzakelijke vernieuwing en de nieuwbouwopgave.

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

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

4.4.5 Ambtelijke capaciteit

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

4.4.6 Particulier eigendom en grondposities

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

² Omgevingsagenda en WETLANO rapport KAW, 2021

overzicht van praktische instrumenten die gemeenten kunnen inzetten om vertraging na vaststellen van het bestemmingsplan te voorkomen. Provincie, regio en Rijk ondersteunen gemeenten bij het inzetten van het instrumentarium, bijvoorbeeld door het organiseren van kennis- of inspiratiebijeenkomsten, het ontwikkelen van een instrumentenkoffer of inzet van het expertteam woningbouw.

4.4.7 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

5. Herstructurering

5.1 In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. In delen van de regio is het aandeel zeer slecht onderhouden woningen groot. Dit zorgt lokaal voor een onaantrekkelijke woonomgeving waar de leefbaarheid onder druk staat. De woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In de

herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie.

5.2 Het is essentieel dat een deel van de nieuwbouwopgave ingezet wordt voor de herstructureringsopgave. Deze opgave is duurder en complexer dan uitleg. De stijgende prijzen maken het realiseren van deze opgave nog moeilijker. Door de onzekerheid en de hoge prijzen van energiekosten is doorstroming voor de huidige bewoners steeds vaker niet mogelijk, wat herstructurering in de weg staat. Vorig jaar zijn er vanuit alle Groningse gemeenten binnen de Regio Groningen-Assen ook aanvragen gedaan voor het Volkshuisvestingsfonds. Het regionale aandeel van deze opgave, gebaseerd op eerdere aanvragen voor het Volkshuisvestingsfonds (2022), betreft minimaal 10.013 te herstructureren particuliere woningen voor de gemeenten Midden-Groningen (ca. 3426 woningen), Westerkwartier (ca. 2298 woningen) en het Hogeland (ca. 4289 woningen). De gemeente Groningen geeft aan dat in drie wijken (Selwerd, Paddepoel en Vinkhuizen) gezamenlijk ca 3600 particuliere woningen herstructurering nodig hebben. Voor de hele gemeente ligt deze opgave veel hoger. Echter, specifieke cijfers zijn hiervan niet bekend.

5.3 De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken aan de Woondealtafel.

5.4 De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijk gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds. Gezien de omvang van deze opgave binnen de provincie vragen wij het Rijk zich ervoor in te spannen bij het opstellen van aanvraagvereisten van het Volkshuisvestingsfonds met de specifieke kenmerken van deze opgave rekening te houden.

6. Plancapaciteit en tijdige vergunningverlening

6.1 De colleges van B&W zetten zich ervoor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende (circa 130%) is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Gemeenten zorgen er ook tijdig voor dat ‘zachte’ woningbouwplannen worden omgezet in ‘harde’ plannen met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024.

6.2 De colleges van B&W zetten zich in om het proces voor het afgeven van vergunningen op orde te hebben voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.

7. Betaalbaarheid en balans

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

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

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

7.2 De colleges van B&W spannen zich in voor het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Landelijk is deze evenwichtige verdeling momenteel gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband

als per gemeente. Om te kijken of bovenstaande percentages overeenkomen met de behoefte naar sociale huur in de regio en provincie wordt door de provincie Groningen de behoefte, de vraag en het aanbod van betaalbare woningen in de provincie in kaart gebracht. De uitkomsten hiervan worden bij een herijkingsmoment van de regionale woondeal meegenomen. Het streven naar 30% sociale huur is ook opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van B&W zet zich in voor voldoende plancapaciteit voor de bouw van sociale huurwoningen. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.

7.3 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen, zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'Betaalbaar wonen' is daarom opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland) zet zich in voor de realisatie van 2635 middenhuurwoningen en 3592 betaalbare koopwoningen. In de bovengenoemde regio beslaat dit momenteel 29% van de totale opgave.

7.4 In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale 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. Bij toekomstige plannen streven we naar voldoende sociale huur in de programmering die past bij de regionale behoefte. Bij herijkingsmomenten nemen we de resultaten van het bovengenoemd onderzoek mee om hier regionaal passende afspraken over te maken. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad. De Groningse gemeenten van de Regio Groningen-Assen zijn in samenwerking met de andere Groninger gemeenten vertegenwoordigd in VVG (Vereniging Groninger Gemeenten). Samen zijn ze één van de deelnemers in het koploperstraject om vorm en inhoud te geven aan het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' en het realiseren van een woonzorgvisie op gemeentelijk niveau.

7.5 In de Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. De corporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van 10.844 corporatiewoningen in het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet-RGA delen van de gemeente het Hogeland, Midden-Groningen en Westerkwartier). Hiervan zijn 9.579 woningen sociale huur en 1265 woningen middenhuur. Deze getallen zijn conform de lokale prestatieafspraken die de corporaties met gemeenten gemaakt hebben.

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

8. Te maken aanvullende afspraken

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

Ondertekening

Ondertekend te Groningen op 15 februari 2023.

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

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Hugo de Jonge

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

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

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

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

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.

Definitieve provinciale afspraken: Aantallen woningen en percentages																
Jaartal	Ambitie en plancapaciteit							Betaalbaarheid (Bruto)							Corporaties (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 €1.000 per maand	Verhouding middeldure huur en bruto nieuwbouw	Kopwoningen tot aan de IHS grens (€355.000)	Verhouding betaalbare koop en bruto nieuwbouw	Woningen door corporaties sociale huur	Woningen door corporaties midden huur	Bruto nieuwbouwambitie 0-treden woningen
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

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

- Bij de aantallen woningbouw uit dit bod horen vanzelfsprekend ook investeringen in de weg- en vervoersinfrastructuur. Bereikbaarheid en ontsluiting zijn immers bepalend voor kwaliteit en aantrekkelijkheid van woonlocaties. Daarmee zijn deze investeringen een harde randvoorwaarde om de plannen waar te kunnen maken. Daarom is nodig dat Groningen een fair share krijgt van de hiervoor beschikbare Rijksmiddelen.
- Fair share betekent eerlijke voorwaarden in de woon- en infrastructuurregelingen (zoals de Woningbouwimpuls, het Volkshuisvestingsfonds, Flexpoolregelingen, Specifieke uitkering woondeals, de versnellingsafspraken infrastructuur). Iedere regio levert een gelijkwaardige bijdrage aan de woonopgave, hier horen vervolgens ook regelingen bij die door elke provincie en gemeente te benutten zijn.
- Naast het op korte termijn toevoegen van woningen (waardoor de woonvraag bediend wordt en hierdoor ook de huidige woningvoorraad wordt verbeterd) is er een directe link met het herstructureren en transformeren van de woningvoorraad op de langere termijn. Vanwege de verwachte afnemende woonvraag in het Ommeland op de lange termijn en de benodigde wijkvernieuwing in de stad Groningen is een substantiële bijdrage van partijen (waaronder het Rijk) in een Transitiefonds nodig. Hierdoor kan op termijn oude/niet passende voorraad uit de markt genomen worden. Wederkerige afspraken hierover willen we opnemen in de regionale woondeals.
- Het Rijk zorgt dat achterstand in het afhandelen van procedures bij de Raad van State wordt opgelost zodat grote nieuwbouwplannen, zoals project Suikerzijde in de gemeente Groningen, doorgang kunnen vinden.
- Borging van de ambtelijke capaciteit bij de regionale, provinciale en gemeentelijke organisaties voor de realisatie van deze woonplannen, zoals menskracht, expertise en organisatie. 1. Regio Groningen-Assen (RGA), 2. regio Oost-Groningen en 3. regio Eemsdelta
- Voldoende, betaalbare en tijdig beschikbare locaties zijn van doorslaggevend belang voor het daadwerkelijk realiseren van de woningbouwopgave. Gemeenten moeten in staat gesteld worden voldoende en betaalbare locaties beschikbaar te stellen.
- Door de stapeling van de opgaven kennen woonplannen (incl. benodigde infrastructuur, klimaatbestendigheid, etc.) in veel van onze regio's een, naar verhouding grotere, onrendabele top. De stijgende bouwkosten vergroten dit. Een bijdrage vanuit het Rijk is nodig om deze toch te kunnen realiseren volgens de condities (gecontroleerde sociale huur, aandachtsgroepen etc.) van het Rijk.
- Op landelijk niveau zijn met corporaties afspraken gemaakt over hun bijdrage in de woningvoorraad ter compensatie voor het wegvallen van de verhuurderheffing. Ten aanzien van de nieuwbouw van sociale huurwoningen is er een grotere opgave in hun eigen ambities en in dit bod opgenomen ten opzichte van

wat landelijk is doorgerekend. Naast deze nieuwbouw moeten corporaties ruimte blijven houden voor de nodige investeringen in de totale sociale woningvoorraad.

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

Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente

- Vanaf 2025 is zijn de plannen indicatief.

Groningse deel van de Regio Groningen-Assen inclusief de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland

RGA totaal - Definitieve provinciale afspraken: Aantallen woningen en percentages															
	Ambitie en plancapaciteit							Betaalbaarheid (Bruto)						Corporaties (Bruto)	
Jaartal	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	2.511	588	1.891	2.341	124%	1.734	74%	826	33%	91	4%	317	13%	803	0
2023	2.616	718	1.891	4.714	249%	1.684	36%	1.250	48%	914	35%	459	18%	1.227	157
2024	2.672	774	1.891	3.689	195%	598	16%	1.252	47%	502	19%	556	21%	1.227	157
2025	2.527	629	1.891	3.023	160%	364	12%	1.250	49%	274	11%	520	21%	1.227	157
2026	2.466	618	1.841	2.911	158%	323	11%	1.250	51%	288	12%	351	14%	1.227	157
2027	2.467	619	1.841	2.136	116%	313	15%	1.250	51%	355	14%	293	12%	1.227	157
2028	2.229	381	1.841	1.433	78%	247	17%	903	41%	71	3%	361	16%	880	160
2029	2.229	381	1.841	1.005	55%	247	25%	903	41%	71	3%	379	17%	880	160
2030	1.653	381	1.265	1.014	80%	248	24%	904	55%	69	4%	356	22%	881	160
Totaal	21.370	5.089	16.193	22.266	138%	5.758	26%	9.788	46%	2.635	12%	3.592	17%	9.579	1.265

Groningen - Definitieve provinciale afspraken: Aantallen woningen en percentages															
	Ambitie en plancapaciteit							Betaalbaarheid (Bruto)						Corporaties (Bruto)	
Jaartal	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	1.703	348	1.355	1.481	109%	1.035	70%	776	46%	46	3%	146	9%	756	-
2023	1.842	487	1.355	3.746	276%	1.188	32%	979	53%	866	47%	244	13%	959	157
2024	1.842	487	1.355	2.644	195%	237	9%	979	53%	500	27%	361	20%	959	157
2025	1.842	487	1.355	2.328	172%	233	10%	979	53%	272	15%	398	22%	959	157
2026	1.842	487	1.355	2.309	170%	233	10%	979	53%	256	14%	298	16%	959	157
2027	1.842	487	1.355	1.625	120%	220	14%	979	53%	353	19%	240	13%	959	157
2028	1.605	250	1.355	1.213	90%	220	18%	670	42%	69	4%	323	20%	650	160
2029	1.605	250	1.355	843	62%	220	26%	670	42%	69	4%	323	20%	650	160
2030	1.153	250	903	843	93%	220	26%	670	58%	69	6%	323	28%	650	160
Totaal	15.276	3.533	11.743	17.032	145%	3.806	22%	7.681	50%	2.500	16%	2.656	17%	7.501	1.265

Het Hogeland - Definitieve provinciale afspraken: Aantallen woningen en percentages															
	Ambitie en plancapaciteit							Betaalbaarheid (Bruto)						Corporaties (Bruto)	
Jaartal	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	350	240	110	214	195%	209	98%	47	13%	0	0%	26	7%	47	0
2023	240	130	110	165	150%	140	85%	118	49%	10	4%	10	4%	118	0
2024	296	186	110	306	278%	224	73%	120	41%	0	0%	25	8%	118	0
2025	151	41	110	229	208%	98	43%	118	78%	0	0%	30	20%	118	0
2026	140	30	110	235	214%	53	23%	118	84%	0	0%	0	0%	118	0
2027	141	31	110	114	104%	58	51%	118	84%	0	0%	0	0%	118	0
2028	140	30	110	60	55%	0	0%	118	84%	0	0%	0	0%	118	0
2029	140	30	110	0	0%	0	%	118	84%	0	0%	0	0%	118	0
2030	112	30	82	46	56%	0	0%	118	105%	0	0%	0	0%	118	0
Totaal	1.710	748	962	1369	142%	782	57%	993	58%	10	1%	91	5%	991	0

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

Westerkwartier - Definitieve provinciale afspraken: Aantallen woningen en percentages															
	Ambitie en plancapaciteit							Betaalbaarheid (Bruto)						Corporaties (Bruto)	
Jaartal	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	302	0	270	329	122%	200	61%	3	1%	24	8%	114	38%	0	0
2023	302	41	270	611	226%	179	29%	74	25%	18	6%	185	61%	71	0
2024	302	41	270	341	126%	59	17%	74	25%	2	1%	148	49%	71	0
2025	302	41	270	188	70%	30	16%	74	25%	2	1%	70	23%	71	0
2026	252	41	220	177	80%	34	19%	74	29%	2	1%	41	16%	71	0
2027	252	41	220	116	53%	32	28%	74	29%	2	1%	41	16%	71	0
2028	252	41	220	64	29%	27	42%	36	14%	2	1%	38	15%	33	0
2029	252	41	220	72	33%	27	38%	36	14%	2	1%	56	22%	33	0
2030	201	41	169	45	27%	28	62%	37	18%	0	0%	33	16%	34	0
Totaal	2.417	328	2.129	1.943	91%	616	32%	482	20%	54	2%	726	30%	455	0

Midden-Groningen - Definitieve provinciale afspraken: Aantallen woningen en percentages															
	Ambitie en plancapaciteit							Betaalbaarheid (Bruto)						Corporaties (Bruto)	
Jaartal	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	156	0	156	317	203%	290	91%	0	0%	21	13%	31	20%	0	0
2023	232	60	156	192	123%	177	92%	79	34%	20	9%	20	9%	79	0
2024	232	60	156	398	255%	78	20%	79	34%	0	0%	22	9%	79	0
2025	232	60	156	278	178%	3	1%	79	34%	0	0%	22	9%	79	0
2026	232	60	156	190	122%	3	2%	79	34%	30	13%	12	5%	79	0
2027	232	60	156	281	180%	3	1%	79	34%	0	0%	12	5%	79	0
2028	232	60	156	96	62%	0	0%	79	34%	0	0%	0	0%	79	0
2029	232	60	156	90	58%	0	0%	79	34%	0	0%	0	0%	79	0
2030	187	60	111	80	72%	0	0%	79	42%	0	0%	0	0%	79	0
Totaal	1.967	480	1.359	1.922	141%	554	29%	632	32%	71	4%	119	6%	632	0

Bijlage 3: Sleutelprojecten en kritische succesfactoren

Tabel 3: sleutelprojecten en kritische succesfactoren

Projectkenmerken					Kritische succesfactoren									
Naam project		Gemeente	Aantal woningen	Start bouw	Bereikbaarheid	Onrendabele top	Capaciteit en kennis	Stikstofruimte	Grondposities	Aandeel sociale huur/ programmering	Milieu-zonering	Versterkingsopgave	Natuurcompensatie	Andere knelpunten
1. Grootschalige NOVEX-locaties														
	Stadshavens Eemskanaalzone, Meerstad (Oostflank)	Groningen	5800	2024	√	√	√			√				√
	De Suikerzijde (Westflank)	Groningen	3500	2024	√	√	√			√			√	
2. Bedrijventerrein														
	Zone centrum Leek (langs Tolbertstraat/Oldebertweg tot en met Tolbert)	Westerkwartier	700	2024	√	√	√		√	√	√	√		
	Industrieweg, Bedum	Het Hogeland	64	2024		√	√				√	√		
3. Transformatie														
	Vrijgekomen gemeentelijke locaties	Midden-Groningen	200	2023										
	Vrijgekomen school- en ontwikkellocaties in diverse dorpen	Het Hogeland	54	2024		√	√					√		
	Synwood, Marum	Westerkwartier	120	2024/.2025		√	√		√	√				

	Tolbertevaart Noord (Leek/Tolbert)	Westerkwartier	150	2026	√	√			√	√				
	Kruisweg Marum	Westerkwartier	60	2024		√				√				
4. Herstructurering/ Wijk- en dorpsvernieuwing														
	Herstructurering en inbreiding Hoogezand	Midden- Groningen	780	2024		√	√		√		√			
	Diverse wijk- en dorpsvernieuwing	Groningen	2600	2022-2024		√								√
5. Uitleglocaties														
	Oostergast (& tussen de Gasten) Zuidhorn	Westerkwartier	500	2023/2024	√	√			√	√				
	Vosholen fase 2	Midden- Groningen	141	2023		√						√		
	Bedum Folkerda en Winsum Munster	Het Hogeland	280	2022-2024		√				√				
	Aduard en Oostwold	Westerkwartier	100-150	2025		√				√				
6. Ontwikkellocaties														
	Oosterhamrikzone	Groningen	1200	2023	√	√	√			√				
	Zernike Campus	Groningen	1500	2025	√	√	√			√				
	Europapark	Groningen	410	2023	√	√	√			√				
	Stationsgebied	Groningen	400	2025	√	√	√			√				
	Flexwonen (in de Held III, Meerstad, Zernike Science park, Antillenstraat, Vinkhuizen-Zuid)	Groningen	1350			√	√							√
	Ontwikkellocaties Winsum	Het Hogeland	75	2023		√	√		√					

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

Stadshavens, Eemskanaalzone en Meerstad (Oostflank)

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

De Suikerzijde (Westerflank)

De Westflank van Groningen is aangewezen als grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie. Het gebied bestaat uit de gebiedsontwikkelingen Suikerzijde, De Held III en de Reitdiepzone. Belangrijke uitdagingen in de Westflank zijn betaalbaarheid en infrastructurele ontsluiting. In fase 1 van de Suikerzijde is het aandeel betaalbare woningen met een bijdrage uit de Woningbouwimpuls van € 9 mio al vergroot. Om voldoende betaalbare woningen in de vervolgfases en de andere gebiedsontwikkelingen te realiseren, zal ook de komende jaren een beroep worden gedaan op bijdragen uit de Woningbouwimpuls. Voor de ontsluiting zijn er in de Versnellingsafspraken voor woningbouw in het BO MIRT van 2022 middelen toegezegd om de bereikbaarheid van de Suikerzijde te vergroten (€ 25 mio) en een Station (€ 97 mio). Ook starten Rijk en Regio een gezamenlijk MIRT-Onderzoek naar de integrale bereikbaarheidsopgave de Westflank van Groningen. Het Rijk stelt voor maatregelen voortkomend uit het onderzoek taakstellend € 82 miljoen beschikbaar. Tot slot loopt er voor de Suikerzijde nog een bodemprocedure over de benodigde natuurcompensatie.

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

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

Industrieweg, Bedum

Het betreft een project om een vrijkomende bedrijfslocatie te herontwikkelen naar woningbouw. Op deze locatie was een drukkerij gevestigd; door fusie met een ander bedrijf komt deze locatie leeg. De locatie is verkocht aan een ontwikkelaar. Onbekend is de post sloop- en saneringskosten omdat niet de hele locatie onderzocht kan worden. De herontwikkeling past in het beleid van de gemeente om gebieden nabij de dorpskern te transformeren naar woningbouw en past daarmee ook in het beleid ‘inbreiden voor uitbreiden’. Uitgangspunt is nu ontwikkeling naar koopappartementen, een gedifferentieerder aanbod en de realisering van

betaalbare woningen is alleen mogelijk als er financiële compensatie voor de ontwikkelaar is. In onderzoek is de mogelijkheid om een of beide 'buurlocaties' aan het plangebied toe te voegen.

Vrijgekomen gemeentelijke locaties Midden-Groningen

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

Vrijgekomen school- en ontwikkellocaties in diverse dorpen Het Hogeland

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

Synwood, Marum

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

Tolbertervaart Noord (Leek/Tolbert)

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

Kruisweg Marum

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

Herstructurering en inbreiding Hoogezand

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

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

Wijk en dorpsvernieuwing gemeente Groningen

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

Oostergast & tussen de gasten (Zuidhorn)

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

Vosholen fase 2

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

Bedum Folkerda en Plan Munster Winsum

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

Aduard en Oostwold

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

Oosterhamrikzone

De Oosterhamrikzone is één van de belangrijkste binnenstedelijke woningbouwlocaties. Doel is deze Oosterhamrikzone om te vormen van oude bedrijvigheid naar een nieuw en groen binnenstedelijk stadsdeel

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

Zernike campus

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

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

Europapark

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

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

Stationsgebied

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

en er een aantrekkelijk gemengd woon-werkgebied te realiseren. Dit brengt op de drukste OV-Knoop van Noord-Nederland specifieke ruimtelijke inpassingvraagstukken met zich mee.

Ontwikkellocaties Winsum

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

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

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

Bijlage 4: Potentiële sleutelprojecten

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

Tabel 4: lijst met potentiële sleutelprojecten:

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

Bijlage 5: Steunbetuiging 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 G13: Acantus, Patrimonium, De Huismeesters, Lefier, Nijestee, Goud Wonen, Wold & Waard, Woonborg, Marenland, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woonzorg Nederland



Esther Borstlap
Voorzitter G13