

Aan het lid van Provinciale Staten
Mevrouw L. Reinink

Onderwerp Beantwoording Statenvragen van VOLT over woningbouw in de provincie Groningen

Dossiernummer	K60736
Documentnummer	2024-035125
Datum GS	19-03-2024
Behandelaar	Rika Plat
Telefoonnummer	06 52761660

Geachte mevrouw Reinink,

Hierbij beantwoorden wij uw vragen over woningbouw in de provincie Groningen, zoals door u gesteld in de brief van 31-1-2024.

1. Wat is de reactie van GS op de recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) waaruit blijkt dat de groei van nieuwbouw in sommige gemeentes in de provincie Groningen lager ligt dan het landelijke gemiddelde?

Groningen heeft te maken met dezelfde uitdagingen die landelijk ook spelen: gestegen bouwkosten en gestegen hypotheekrentes. Daar komen voor Groningen helaas wel nog extra uitdagingen bij. De Groningse gemeenten waar de nieuwbouw ten opzichte van het landelijk gemiddelde verder achterblijft, zijn gemeenten die tot voor kort veelal krimp kenden. Deze gemeenten hebben weinig grond in eigendom en kunnen daardoor moeilijker regie voeren op de woningbouwopgave. Zij zijn afhankelijk van particulieren of initiatieven van marktpartijen. De nieuwbouwprojecten zijn bescheidener van omvang en er is in veel gevallen sprake van een onrendabele top (de kosten om de woning te realiseren zijn hoger dan de waarde van de op te leveren woning). Deels behoeft het beeld echter ook nuancering. De opgave in Groningen ligt voor een groter deel dan landelijk gemiddeld ook in een herstructureringsopgave van de bestaande voorraad. In het noordelijk deel van de provincie is de woningbouwopgave nauw verweven met de versterkingsopgave. Door naast de aantallen nieuwbouw ook naar 'overige toevoegingen' (woningen die gerealiseerd worden door splitsing of in bestaand vastgoed) te kijken (minus sloop en 'overige onttrekkingen') ontstaat een completer beeld.

In Groningen wordt gewerkt aan het toevoegen van woningen daar waar de opgave zit: voor een groot deel de bestaande voorraad. In tabel 1 een compleet overzicht van het aantal toegevoegde en onttrokken woningen aan de woningvoorraad voor de provincie Groningen in de periode 2013 - 2023.

	<i>Begin stand voor- raad</i>	<i>Nieuw bouw</i>	<i>Overige toevoe- ging</i>	<i>Sloop</i>	<i>Overige onttrek- king</i>	<i>Correc- tie</i>	<i>Saldo voor- raad</i>	<i>Eind- stand voor- raad</i>
<i>Perioden</i>	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal
2013	267466	1454	3150	562	698	277	3621	271087
2014	271087	1088	1997	263	1189	54	1687	272774
2015	272774	1459	1296	308	502	-13	1932	274719
2016	274719	1717	1243	526	439	12	2007	276728
2017	276728	1714	1776	274	2832	1	385	277113
2018	277113	2142	1533	541	593	8	2549	279662
2019	279662	2391	1029	500	590	55	2385	282047
2020	282047	3153	1130	707	620	9	2965	285012
2021	285012	2398	1437	665	558	-56	2556	287568
2022	287568	3204	1330	753	754	-33	2994	290562
2023*	290562	2274	1029	783	282	8	2246	292808

Woningen toegevoegd in de provincie Groningen, periode 2020-2023. (Bron: CBS)

**de cijfers voor 2023 zijn voorlopig*

2. Hoe beoordeelt GS de afname van het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in het merendeel van de noordelijke gemeenten, zoals Eemsdelta, en Midden-Groningen? Welke factoren liggen volgens GS ten grondslag aan deze teruggang?

In Midden-Groningen zijn minder nieuwbouwwoningen gerealiseerd dan een jaar eerder, maar het aandeel 'overige toevoegingen' (woningen toegevoegd door splitsing of in bestaand vastgoed) lag in 2023 een stuk hoger dan voorgaande jaren. De energie is dus voor een groot deel naar herstructurering van de bestaande voorraad gegaan, waar voor deze gemeente de grootste opgave ligt.

In de gemeente Eemsdelta ligt de focus op de versterkingsopgave. De nieuwbouwopgave buiten de versterkingsopgave is bescheiden en de gemeente Eemsdelta loopt aan tegen herprogrammering van enkele projecten vanwege teruglopende belangstelling.

We zien dat de meest kwetsbare gebieden het eerst last hebben van de veranderde marktomstandigheden.

3. Welke concrete maatregelen en initiatieven onderneemt GS om de bouwproductie in Groningen te stimuleren en het woningtekort aan te pakken, met name gezien de genoemde obstakels zoals de gestegen hypotheekrente en bouwkosten?

De voortgang van de woningbouwopgave wordt gemonitord en besproken in het provinciale woondealoverleg. Wanneer er op een locatie belemmeringen zijn worden deze besproken aan de regionale versnellingstafels. In de woondeals hebben we per woningbouwlocatie de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Deze en eventuele andere belemmeringen om tot realisatie te komen worden aan de versnellingstafels besproken en waar mogelijk opgelost. Wanneer het niet lukt deze aan de regionale versnellingstafels op te lossen, wordt opgeschaald naar de landelijke versnellingstafel. De in het artikel genoemde obstakels 'gestegen hypotheekrente' en 'bouwkosten' werken in Groningen helaas nog meer dan landelijk belemmerend, omdat de inkomens en de gemiddelde

woningwaardes in de provincie Groningen lager liggen. Om de effecten daarvan goed in beeld te brengen en deze bij het Rijk onder de aandacht te brengen, doen wij hier momenteel verdiepend onderzoek naar. Concrete maatregelen waarmee de provincie op dit moment realisatie van de woningbouwopgave ondersteunt:

- De provincie coördineert de uitvoering van de in 2023 gesloten woondeals en neemt initiatieven om de opgaven op de woningmarkt daadwerkelijk te realiseren. Dit doen we in nauwe samenwerking met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties.
- De provincie is verantwoordelijk voor verdeling van door het Rijk beschikbaar gesteld procesgeld voor het opstellen en uitvoeren van de woondeals. Hiervoor wordt onder meer capaciteit ingehuurd om te ondersteunen bij de uitvoering/de uitwerking van de woondeals.
- De provincie Groningen heeft met input van woningmarktexperts, gemeenten, ontwikkelaars en woningbouwcorporaties begin 2022 de provinciale uitvoeringsagenda wonen vastgesteld. In deze agenda zijn 18 actielijnen opgenomen. Met de uitvoering van deze actielijnen draagt de provincie bij aan het aanpakken van succesfactoren die de realisatie van de woningbouwopgave beïnvloeden.
- In de provincie Groningen is een woningtransitiefonds en rotte kiezen aanpak vastgesteld om de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad te verbeteren. Hiermee kunnen binnen de bestaande voorraad woningen verbeterd en opgeknapt worden en kunnen kwetsbare en incurante woningen uit de bestaande voorraad onttrokken worden. Deze regeling is opengesteld tot en met 2023. Hiervoor is in totaal een budget van twee miljoen euro beschikbaar gesteld.
- De provincie Groningen stelt in samenwerking met de Groninger gemeenten een flexpoolregeling op. Gemeenten en waterschappen kunnen een aanvraag doen om de voorfase van de woningbouw te versnellen. De middelen komen deels van het Rijk (SPUK) en deels van de provincie Groningen. Het totale bedrag hiervoor is € 1.792.923,68,-.

4. Wat is de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties in de Provincie Groningen, en welke rol spelen deze locaties in het realiseren van de gestelde woningbouwdoelen, zowel binnen als buiten Groningen?

De plancapaciteit in de provincie is voldoende om de woningbouwopgave zoals vastgesteld in de woondeals te realiseren. Op dit moment wordt er door gemeenten op ingezet om zachte plannen om te zetten in harde plannen (plannen met een onherroepelijk bestemmingsplan). Natuurlijk gaat de planontwikkeling door; plannen die nu ontwikkeld worden, komen boven op de huidige plancapaciteit van 29.555. De laatste stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties is te vinden in de woondeals, waar de najaarsuitvraag plancapaciteit is meegenomen. Deze uitvraag wordt tweemaal per jaar gedaan; een nieuwe stand van zaken is beschikbaar na de voorjaarsuitvraag, die op dit moment opgestart wordt en waarvan de resultaten eind juni gepubliceerd worden. Plannen die nu ontwikkeld worden, zullen vooral bijdragen aan de woningvraag na 2030.

5. Hoe reageert GS op de situatie in gemeenten zoals Stadskanaal, waar de bouwproductie zeer beperkt is gebleven, en hoe ondersteunt de provincie dergelijke gemeenten bij het realiseren van hun bouwambities?

In voormalig krimp gemeenten is het lastiger de woningbouwproductie snel weer op peil te krijgen. Gemeenten waar de woningbouwproductie heeft

stilgelegd, staan op achterstand: het duurt gemiddeld 10 jaar om van planontwikkeling tot realisatie te komen. Maandelijks bespreken we met gemeenten de voortgang, en als Stadskanaal specifieke knelpunten tegenkomt, zullen deze aan de regionale versnellingstafel besproken worden en zullen we gezamenlijk naar oplossingen zoeken.

Afsluitend

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

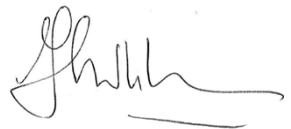
Groningen, 19 maart 2024

Hoogachtend

Gedeputeerde Staten van Groningen:



René Paas, voorzitter



Hans Schrikkema, secretaris