

STRATEGISCHE WONINGBOUWPROGRAMMERING 2023 T/M 2032

GEMEENTE GRONINGEN

CONCEPT D.D. 5 JULI 2023

1. INLEIDING

Van visie naar regie

Groningen staat voor een forse woningbouwopgave. Om het huidige tekort terug te dringen en de toename van de behoefte bij te houden moeten jaarlijks tenminste 1.500 woningen worden gebouwd. Daarbij is het uitgangspunt dat deze woningen betaalbaar en duurzaam zijn en bijdragen aan een ongedeelde gemeente. Door de toegenomen rente en steeds verder stijgende bouwkosten is dat geen eenvoudige opgave.

De Strategische Woningbouwprogrammering (SWP) draagt bij aan oplossing van de woningnood door het vergroten van de gemeentelijke regie op de woningbouw. Dit past bij het streven van het college om meer publieke regie te voeren op belangrijke thema's. Het vertrekpunt van de SWP is de Woonvisie 'Een thuis voor iedereen' (2020). De Woonvisie geeft aan welke doelstellingen we de komende jaren willen bereiken. De SWP vertaalt deze naar de vele woningbouwlocaties die Groningen kent. De SWP geeft aan welke woningtypen en prijsklassen op de verschillende locaties gebouwd moeten worden en welke fasering daarbij wenselijk is.

De Strategische Woningbouwprogrammering richt zich op de periode 2023 t/m 2032. De meeste woningen die in het tijdvak 2023 t/m 2027 worden opgeleverd zijn onderdeel van lopende initiatieven. Bijsturen is dan vaak nog maar beperkt mogelijk en kan gepaard gaan met vertraging van de productie in plaats van versnelling. In de periode na 2027 is bijsturen veel beter mogelijk. Om nieuwe initiatieven richting te kunnen geven en tijdig te zorgen voor voldoende woningbouwlocaties bevat de SWP dan ook een doorkijk naar de periode 2028 t/m 2032.

Drie uitgangspunten

De Woonvisie bevat een globaal woningbouwprogramma dat is gebaseerd op het Woonbehoefteonderzoek 2019. In totaal gaat het om ongeveer 15.000 woningen die in een periode van 10 jaar gebouwd moeten worden (minimaal 1.500 woningen per jaar). Het programma in de Woonvisie ziet er als volgt uit:

Woningcategorieën	Aantal
Appartementen sociale huur	2250 - 2500
Appartementen huur overig	1250 - 1500
Appartementen koop	2250 - 2500
Eengezinswoningen sociale huur	800 - 850
Eengezinswoningen huur overig	400 - 450
Rijwoningen koop	3500 - 4000
Twee-onder-een-kapwoningen koop	2000 - 2250
Vrijstaande woningen koop	1000 - 1250

De aantallen in de Woonvisie betreffen de periode 2018-2028. Ondanks de forse bouwproductie van de afgelopen jaren is het woningtekort onverminderd groot en nemen bevolkingsprognoses steeds verder toe. Uitgangspunt in de SWP is daarom dat ook in de periode 2023 t/m 2032 tenminste 15.000 woningen nodig zijn. Dat is in lijn met de Omgevingsvisie en de Woondeal (in ieder geval t/m 2030).

De vertaling van het programma uit de Woonvisie naar stadsdelen, wijken en ontwikkellocaties gebeurt aan de hand van de volgende drie uitgangspunten:

1. Betaalbaar bouwen

In Groningen houdt betaalbaar bouwen in dat het nieuwbouwprogramma bestaat uit 30% sociale huur en 40% middenhuur en betaalbare koop. De resterende 30% van het programma kan in het hogere segment worden gerealiseerd. Overigens geldt dit programma niet voor alle locaties afzonderlijk maar voor het totale programma van de gemeente Groningen.

2. Match van woonmilieu en woningtype

Het stedelijk woonmilieu trekt andere doelgroepen dan het groen-stedelijk en dorps woonmilieu. Dat vraagt per milieu om verschillende woningtypen en segmenten. In het stedelijk woonmilieu staat verdichten voorop en worden vooral appartementen toegevoegd. In het groen-stedelijk en dorps woonmilieu ligt de nadruk op lagere dichtheden en grondgebonden woningen. Verder is in alle woonmilieus de realisatie van geclusterd wonen voor ouderen nabij voorzieningen van belang.

3. Ongedeelde gemeente

Met name de noordelijke wijken in Groningen tellen veel sociale huurwoningen. Als onderdeel van de wijkvernieuwing is een kleiner aandeel sociaal en groter aandeel in het midden- en hogere segment wenselijk. Op die manier ontstaan meer keuzemogelijkheden voor de huidige bewoners. Tegelijkertijd willen we het aandeel sociale huurwoningen op de grote nieuwbouwalocaties vergroten (Meerstad, Stadshavens en Suikerzijde; De Held III heeft al een aandeel van 30% sociaal). Ook dat draagt bij aan meer keuzemogelijkheden en een ongedeelde gemeente.

Voortgang woningbouw

De SWP draagt bij aan voortgang van de woningbouwproductie omdat het duidelijkheid geeft over het te realiseren programma. Tegelijkertijd kunnen de uitgangspunten betaalbaar bouwen, match van woonmilieu en woningtype en ongedeelde stad soms ook remmend werken. Zo heeft het streven naar 30% sociaal en 40% betaalbaar een negatieve financiële impact op de gemeentelijke grondexploitaties. Ook de haalbaarheid van initiatieven van bouwers en ontwikkelaars kan er door onder druk komen te staan. Daarom kijken we bij elke woningbouwontwikkeling nadrukkelijk naar de impact van het gewenste programma op de haalbaarheid en voortgang van het plan. Dat kan in bepaalde gevallen betekenen dat een ontwikkeling niet optimaal bijdraagt aan bovengenoemde uitgangspunten, maar wel zorgt voor versnelling van de woningbouw. In die zin is bij ieder plan sprake van maatwerk.

Overigens hangt voortgang van de woningbouwproductie niet alleen af van het programma. Naast de marktomstandigheden zijn planologische procedures en gemeentelijke kwaliteitsambities (zoals duurzaamheid, stedenbouw en erfgoed) veel genoemde oorzaken van vertraging.

Kaders

De Woonvisie is het belangrijkste beleidsmatige kader voor de Strategische Woningbouwprogrammering. Daarnaast heeft de SWP relaties met een aantal andere visies en afspraken. De belangrijkste daarvan zijn:

Nationale Woon- en Bouwagenda

De Nationale Woon- en Bouwagenda zet in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Daarbij is het streven om tenminste tweederde van deze woningen in het betaalbare segment te realiseren. Dat komt neer op 250.000 sociale huurwoningen en 350.000 middeldure huur- en betaalbare koopwoningen (tot €355.000). Het onderdeel 'wonen en zorg' van de Nationale Woon- en Bouwagenda geeft aan dat landelijk behoefte is aan 250.000 woningen geschikt voor ouderen (als onderdeel van de 900.000). Daarbij gaat het om 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen.

Woondeal Regio Groningen - Assen

De Woondeal Regio Groningen - Assen (2023) heeft als doel om de woningbouw in de regio te versnellen. In de Woondeal komen Rijk, provincie en regiogemeenten overeen om tot en met 2030 tenminste 21.370 woningen te bouwen. De gemeente Groningen bouwt een flink deel daarvan.

Omgevingsvisie 'Levende Ruimte'

De omgevingsvisie 'Levende Ruimte' (2022) geeft richting aan hoe de gemeente Groningen er over 15 jaar uit ziet. Belangrijk daarin is dat Groningen er voor kiest om de groei op te vangen in de bestaande stad en de groene ruimte tussen stad en omliggende dorpen open te houden. Van de woningen die Groningen de komende jaren bouwt komt twee derde in de bestaande stad. Daarnaast bevat de omgevingsvisie keuzes op het gebied van werkgelegenheid, leefkwaliteit, energie en positieve gezondheid.

Ambitiekader 2021-2025

Het Ambitiekader 2021-2025 (2021) bevat de gezamenlijke ambities van gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties omtrent voldoende, betaalbare en duurzame woningen in een ongedeelde gemeente met gemengde en vitale wijken, buurten en dorpen. De ambities zijn concreet gemaakt aan de hand van doelstellingen voor 2025 en indicatoren die de voortgang jaarlijks monitoren. Het Ambitiekader vormt de basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken.

Visie op wonen, samenleving en zorg

De Visie op wonen, samenleving en zorg: 'Wonen mag voor niemand (een) zorg zijn' (2022) brengt de woonzorgopgaven in de gemeente Groningen in beeld en schetst de integrale aanpak daarvan vanuit zowel het fysieke als het sociale domein. In 2023 is de woonzorgvisie uitgewerkt in het Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg.

Planning & controlcyclus

De SWP vormt een uitwerking van de Woonvisie en levert input aan het Meerjarenprogramma Wonen (onderdeel van de Meerjarenprogramma's Stadsontwikkeling). Daarmee is de SWP gekoppeld aan de planning & control cyclus van de gemeente. De SWP wordt elke twee jaar herijkt (de woonvisie elke vier tot zes jaar).

Op grond van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) krijgen gemeenten de plicht om beleid over volkshuisvesting op te nemen in de omgevingsvisie en verder uit te werken in een

volkshuisvestingsprogramma. Daarmee vervalt de verplichte woonvisie op basis van de Woningwet. Normaal gesproken kan de SWP op termijn dienen als volkshuisvestingsprogramma zoals bedoeld in het wetsvoorstel Wvrv (verplichting gaat in op 1/1/2026).

2. BETAALBAAR BOUWEN

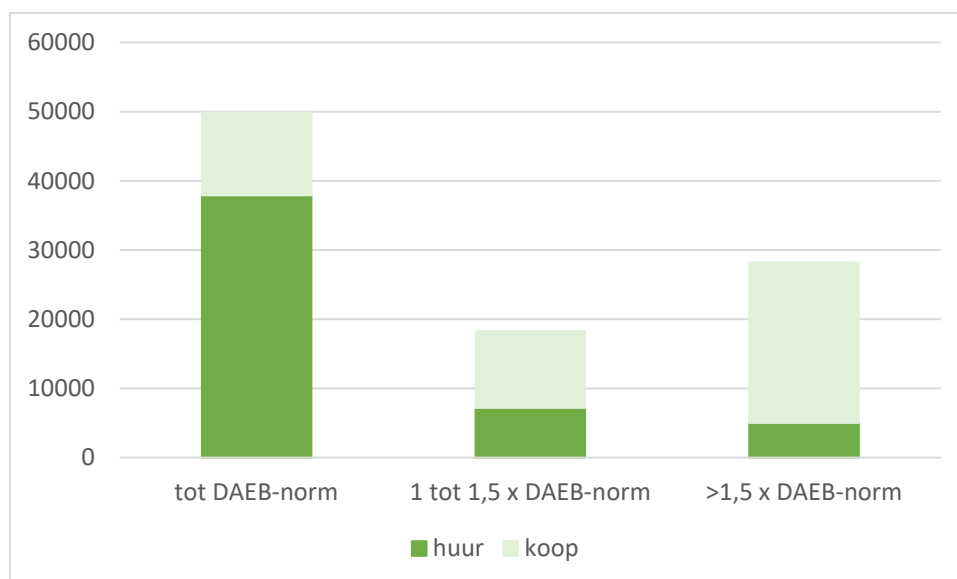
Inkomensdoelgroepen centraal

Afbakening van huur- en koopsegmenten begint bij het definiëren van de doelgroepen die op deze woningen zijn aangewezen en op de prijzen die ze redelijkerwijs kunnen betalen. De keuze voor (inkomens)doelgroepen betekent dat de huur- en kooprijsgrenzen niet meebewegen met bijvoorbeeld de bouwkostenstijging. Wel bewegen ze mee met de inkomensontwikkeling en de hypotheekrente. In onze benadering is de betaalbaarheid dus leidend.

Sociale doelgroep

De gemeente Groningen telt veel huishoudens die tot de sociale doelgroep behoren. De onderstaande figuur laat zien dat ruim de helft van de woningen wordt bewoond door huishoudens met een inkomen tot de DAEB-norm (studentenhuishoudens niet meegeteld). Met een inkomen tot deze grens komt een huishouden in aanmerking voor een sociale huurwoning. Inkomens daarboven kunnen in principe niet terecht in de sociale huursector. De DAEB-norm is wettelijk vastgelegd in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV 2015) en wordt jaarlijks bijgesteld. Sinds kort bestaan specifieke grenzen voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. De reden daarvoor is dat meerpersoonshuishoudens meer kwijt zijn aan hun dagelijkse levensonderhoud. Ze kunnen daarom minder besteden aan huur of hypotheek dan eenpersoonshuishoudens met een vergelijkbaar inkomen. Per 1-1-2023 bedraagt de DAEB-norm €44.035 bruto per jaar voor eenpersoons- en €48.625 voor meerpersoonshuishoudens. Ter vergelijking: een modaal inkomen is ongeveer €40.000 bruto per jaar.

Overigens woont zeker niet de hele sociale doelgroep in een sociale huurwoning. Ongeveer een kwart van deze groep heeft een koopwoning. Daarnaast woont een deel in de particuliere huur (hierover zijn echter geen cijfers voorhanden).



Woningen naar Inkomensdoelgroep (exclusief studentenhuishoudens); stand 1-1-2020, CBS

Middeninkomens

Door de DAEB-norm is de ondergrens van de groep met een middeninkomen een vast gegeven. De bovengrens kan echter op meerdere manieren worden gedefinieerd. Tot nu toe hanteerde de gemeente Groningen een grens van 1,5 x de DAEB-norm. Deze is toegepast in de doelgroepenverordening en opkoopbescherming. Momenteel ligt het echter meer voor de hand om aan te sluiten bij de inkomensgrenzen die het rijk gaat hanteren bij de regulering van de middenhuur. In deze plannen (met name de toewijzing van middenhuur aan middeninkomens) hanteert het rijk een grens van 1,5 x modaal (dus niet 1,5 x de DAEB-norm) voor eenpersoons- en 2 x modaal voor meerpersoonshuishoudens. Tot beide grenzen is sprake van een middeninkomen (en daarboven dus van een hoger inkomen). Het onderscheid eenpersoons/meerpersoons is in de praktijk lastig te maken. Dit geldt zowel voor de gemeente bij de toewijzing van middenhuur als voor een bank bij het verstrekken van een hypotheek. Tegelijkertijd is het verschil tussen een inkomen van net iets boven modaal en 2 x modaal erg groot. Daarom gaat de gemeente Groningen wel uit van een onderverdeling van de middeninkomens, maar niet gebaseerd op huishoudensgrootte. De afbakening van de middeninkomens ziet er daarmee als volgt uit:

doelgroep	bruto inkomen
middeninkomens laag	€44.035 - €57.573
middeninkomens hoog	€57.573 - €76.764

Afbakening middeninkomens (prijspeil 2023)

Afbakening middenhuur

De doelgroepenverordening van de gemeente Groningen (2020) begrenst de middeldure huur op €950. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (jaarmutatatie CPI). Het ministerie van BZK heeft echter voorstellen gelanceerd om de middeldure huursector vanaf 2024 te reguleren (Wet betaalbare huur). Een onderdeel daarvan is dat het WWS-stelsel verplicht wordt voor het middensegment. Daarin wordt de middeldure huur begrensd tot 187 punten; dat komt neer op een maximale huurprijs van €1.123,13 (vanaf 1 juli 2023).

De belangrijkste argumenten om aan te sluiten bij de huurgrens van de WWS-verplichting zijn:

- Het WWS waarborgt een goede aansluiting tussen de prijs en de kwaliteit van de woning.
- Het Nibud heeft onderbouwd dat huishoudens met een hoger middeninkomen de huurprijs die hoort bij 187 punten kunnen opbrengen.
- De tot 187 punten begrensde middenhuur kan via de Huisvestingswet met voorrang worden toegewezen aan middeninkomens.

De middenhuur betreft dus woningen met een maandhuur (excl. servicekosten) tussen de grens voor sociale huur en de maximale huur tot 187 punten. Per 1/7/2023 komt dat neer op een bedrag tussen €808,06 en €1.123,13. Daarbinnen is echter een verdere onderverdeling nodig. Het Nibud heeft voor een groot aantal typen huishoudens in beeld gebracht welke huur ze maximaal kunnen opbrengen bij een 'normaal' uitgavenpatroon. Daaruit blijkt dat huishoudens met een inkomen net boven de DAEB-norm geen huur van €1.100 kunnen opbrengen. Daarom gaat de gemeente Groningen uit van een tussengrens gebaseerd op een woning tot 165 WWS-punten. Deze grens ligt halverwege de sociale huur grens van 142 punten en de middenhuur grens van 187 punten. Dit is een alternatief voor het onderscheid tussen middeldure huur klasse 1 en middeldure huur klasse 2 uit de doelgroepenverordening. De afbakening van de middenhuur ziet er daarmee als volgt uit:

doelgroep	bruto inkomen	huurprijs
middeninkomens laag	€44.035 - €57.573	€808,06 - €984,97
middeninkomens hoog	€57.573 - €76.764	€984,98 - €1.123,13

Afbakening middeninkomens en middenhuur (prijspeil 1/7/2023)

Afbakening betaalbare koop

In de doelgroepenverordening van de gemeente Groningen worden woningen tot €200.000 aangeduid als sociale koop. Bij dit bedrag op prijspeil 2020 is geen indexering opgenomen. Het rijk gebruikt het begrip sociale koop niet. Wel hanteren ze de term betaalbare koop. Deze komt overeen met de NHG grens uit 2022 en bedraagt €355.000. Ook in 2023 geldt €355.000 (ondanks dat de NHG grens inmiddels verder verhoogd is). Dit is een bedrag dat de doelgroep met een hoger middeninkomen kan lenen. Volgens de financieringslastnormen van het Nibud (versie 2023 o.b.v. 4,25% rente) kunnen de lagere middeninkomens echter geen hypotheek van meer dan €250.000 krijgen (€265.000 wanneer sprake is van een nieuwbouwwoning). Net als bij de middenhuur gaan we daarom uit van een extra categorie. De afbakening van de betaalbare koop ziet er als volgt uit:

doelgroep	bruto inkomen	koopprijs
middeninkomens laag	€44.035 - €57.573	€250.000
middeninkomens hoog	€57.573 - €76.764	€355.000

Afbakening middeninkomens en betaalbare koop (prijspeil 2023)

Verdeling sociaal/middelduur/duur

In de sociale huursector is sprake van krapte. Om kans te maken op een sociale huurwoning moeten woningzoekenden meerdere jaren ingeschreven staan. Ook huurwoningen in het middensegment zijn populair onder woningzoekenden. Hetzelfde geldt voor koopwoningen. Volgens cijfers van de NVM was Groningen in de eerste maanden van 2023 zelfs de krapste woningmarkt van Nederland. Een nadere beschouwing van de cijfers leert dat de krapte het hele betaalbare aanbod betreft. Pas bij woningen van meer dan €400.000 is de balans tussen vraag en aanbod beter (maar nog steeds krap).

Om de krapte in alle segmenten te verminderen en tegelijkertijd betaalbaar te bouwen gaat ons nieuwbouwprogramma uit van een verdeling sociaal/middelduur/duur van 30%/40%/30%. Deze verdeling sluit in grote lijnen aan op het Woonbehoefteonderzoek Groningen 2019, maar bijvoorbeeld ook op de Nationale Woon- en Bouwagenda. De verdeling betreft bruto percentages. Vooral in het sociale segment worden ook woningen gesloopt en verkocht. Daardoor komt de netto toevoeging van sociale huurwoningen lager uit dan 30%. In lijn met de Woonvisie en het initiatiefvoorstel 2.500 betaalbare woningen bedraagt de gewenste netto toename van de sociale voorraad tenminste 300 woningen per jaar.

Huishoudens met een lager inkomen wonen overwegend in een huurwoning. Bij deze groep is de verdeling huur/koop in Groningen ongeveer 75/25 terwijl dat bij de midden en hogere inkomens richting 25/75 gaat. Ook in het nieuwbouwprogramma is het aandeel koop groter in het duurdere segment. In het sociale segment wordt zelfs uitsluitend huur gebouwd. Sociale koopwoningen tot ongeveer €250.000 zijn momenteel niet te bouwen; zelfs niet met overheidssteun. De verdeling huur/koop is per segment als volgt (bedoeld als indicatie):

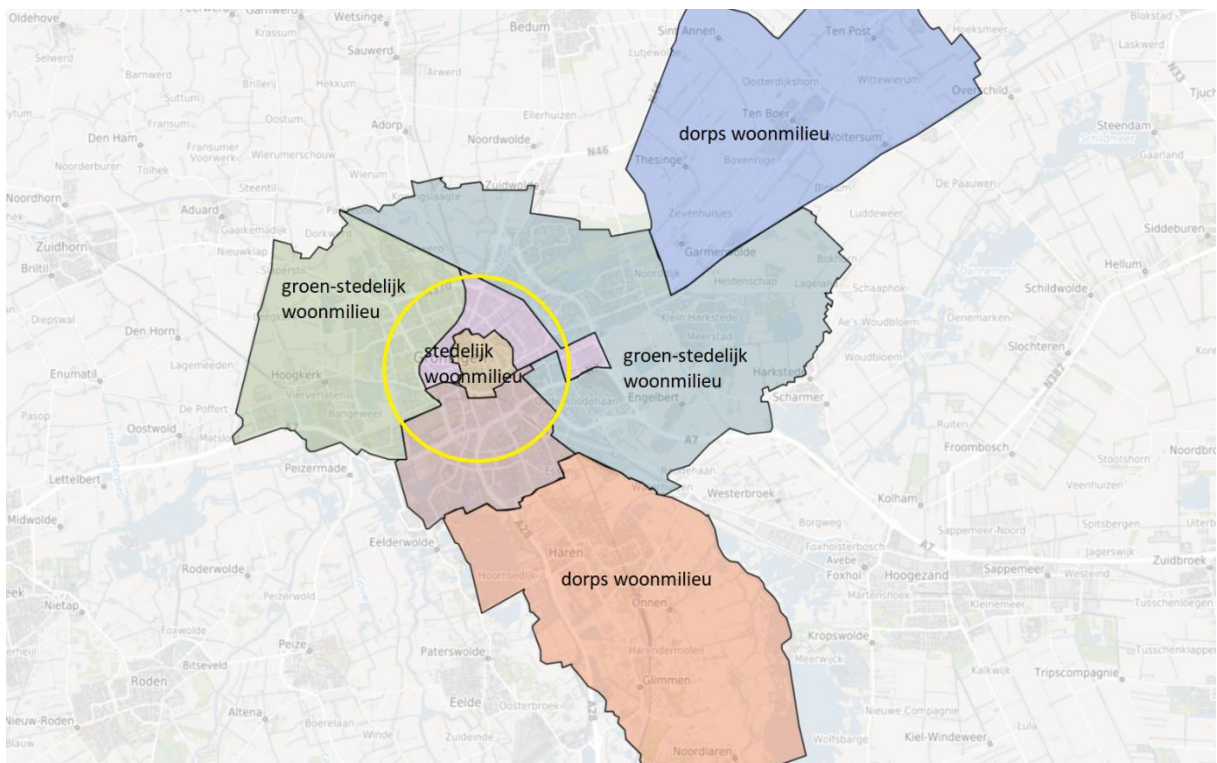
segment	nieuwbouw 2023-2032	% huur	% koop
sociaal	4.500	100%	0%
middelduur	6.000	20-40%	60-80%
duur	4.500	20-40%	60-80%

Gewenst nieuwbouwprogramma 2023 t/m 2032 (indicatief) naar prijssegment en verdeling huur/koop

3. MATCH VAN WOONMILIEU EN WONINGTYPE

Drie woonmilieutypen

De Strategische Woningbouwprogrammering kent drie (hoofd)typen woonmilieu: stedelijk, groen-stedelijk en dorps. Het stedelijk woonmilieu is het gebied binnen ongeveer 10 minuten fietsen van het centrum van de stad. Dat is een cirkel met een straal van ongeveer 2,5 kilometer. Momenteel staat ruim 60% van de woningvoorraad in dit woonmilieu. Buiten de cirkel ligt het groen-stedelijk woonmilieu (bijna 30% van de woningvoorraad). De voormalige gemeenten Haren en Ten Boer kunnen worden gezien als dorps woonmilieu (10% van de huidige voorraad).



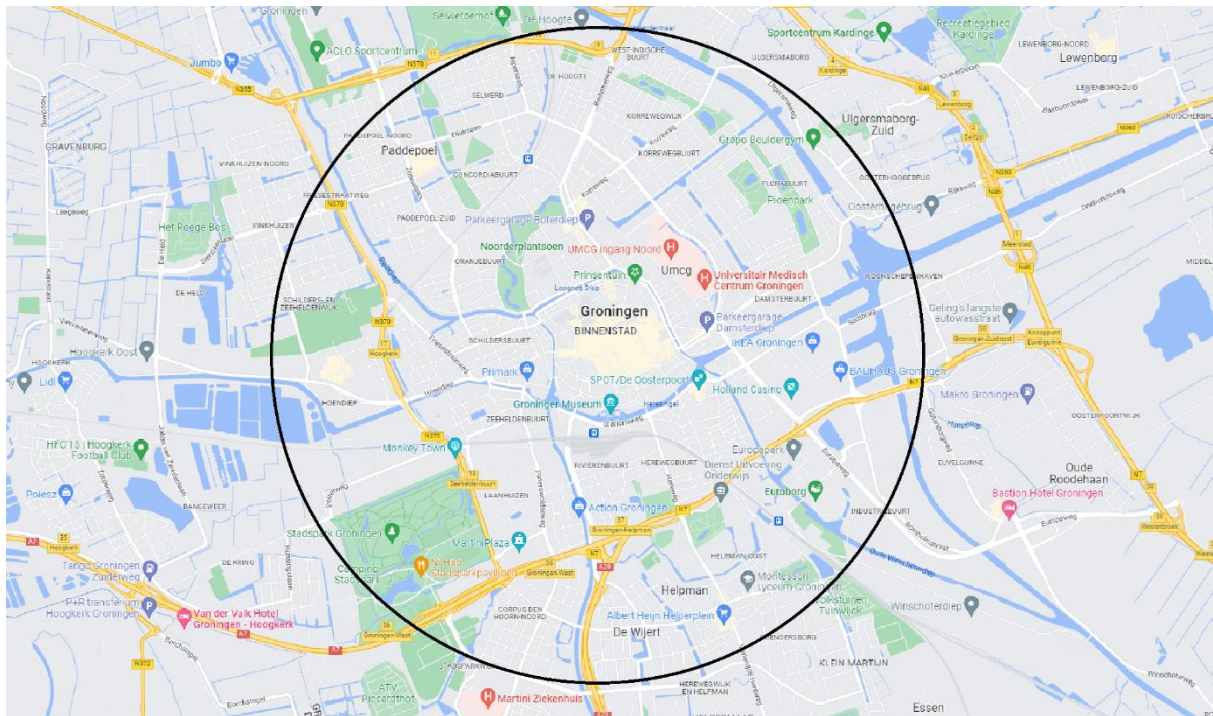
Woonmilieutypen Groningen

De verschillen tussen de drie typen woonmilieu zijn aanzienlijk. In het stedelijk woonmilieu zijn de huishoudens kleiner, jonger en hebben een lager inkomen dan in beide andere milieus. De woningen in het stedelijk woonmilieu hebben een lagere WOZ-waarde en bestaan voor het overgrote deel uit huurappartementen. Met name in het dorps woonmilieu zijn de WOZ-waarden hoger en bestaat het grootste deel van de woningvoorraad uit grondgebonden koop.

Uit het Woonbehoefteonderzoek Groningen 2019, maar bijvoorbeeld ook uit de woningmarktonderzoeken van de regio Groningen-Assen (2017 en 2020) blijkt dat woningzoekenden per woonmilieutype verschillende woonwensen hebben. Deze woonwensen weerspiegelen de huidige verschillen tussen de milieus. In het stedelijk woonmilieu zijn de woningzoekenden gemiddeld jonger en vaker alleenstaand. Hier is veel vraag naar appartementen in het sociale en betaalbare segment. In het groen-stedelijk en dorps woonmilieu is vaker sprake van gezinnen die een grondgebonden koopwoning zoeken.

Het stedelijk woonmilieu

De afbakening van het stedelijk woonmilieu op basis van een straal van 2,5 km vanaf het centrum is slechts indicatief bedoeld. In werkelijkheid is het geen harde grens of perfect ronde cirkel. Zo hebben bijvoorbeeld bereikbaarheid, barrièrewerking, voorzieningenniveau en populariteit van bepaalde wijken invloed op het gebied dat als stedelijk woonmilieu kan worden gezien. In een toekomstige herijking van de Omgevingsvisie verdient dit nadere uitwerking.



Indicatieve afbakening van het stedelijk woonmilieu in Groningen

Het streven is om ongeveer tweederde van het nieuwbouwprogramma in het stedelijk woonmilieu te realiseren. Dit komt neer op 10.000 van de in totaal 15.000 woningen die we de komende tien jaar bouwen. Deze 10.000 woningen bestaan uit ongeveer 8.000 appartementen en 2.000 grondgebonden woningen.

Groen-stedelijk woonmilieu

In het groen-stedelijk woonmilieu ligt de nadruk op grondgebonden woningen. Een kleiner deel van het programma bestaat uit appartementen. In dit woonmilieu is een goede locatie van de appartementen belangrijk. Dit luistert nauwer dan in het stedelijk woonmilieu. De appartementen staan ofwel op een bijzondere plek (zoals bijvoorbeeld de appartementen aan de rand van het Hoornse Meer) of in de buurt van een voorzieningencluster (zoals bijvoorbeeld winkelcentrum Lewenberg). Op elke groen-stedelijke locatie maken we een zorgvuldige inschatting van de huidige en toekomstige positie van de te bouwen appartementen in de bredere context van de buurt of de wijk. Daarnaast is afstemming tussen verschillende bouwlocaties nodig om overaanbod te voorkomen. In het groen-stedelijk woonmilieu bouwen we de komende 10 jaar ongeveer 5.000 woningen. Dit aantal bestaat ruwweg uit 2.000 appartementen en 3.000 grondgebonden woningen.

Dorps woonmilieu

In het dorps woonmilieu is de komende tien jaar ruimte voor het toevoegen van ongeveer 500 woningen. Per dorp is maatwerk nodig. Voor de kleine kernen (buiten Haren en Ten Boer) werken we dit uit in een afzonderlijke notitie.

Geclusterd wonen voor senioren

Behalve de match van woonmilieu en woningtype speelt in de nabijheid van (zorg)voorzieningen nog de specifieke opgave van geclusterde woonvormen. Het programma Wonen en zorg voor ouderen (onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda) zet in op de bouw van 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woonvormen en 40.000 verpleegzorgplekken in de periode tot en met 2030. Vanwege het grote aantal appartementen in het nieuwbouwprogramma van de gemeente Groningen behoeft de realisatie van nultredenwoningen (extern en intern toegankelijk zonder traplopen) geen extra aandacht. Dat geldt echter wel voor geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken. Geclusterde woonvormen (een cluster van minimaal tien nultredenwoningen met seniorenlabel en met een welzijnsvoorziening/ontmoetingsruimte in de directe woonomgeving of in pandig) zijn bedoeld voor ouderen zonder of met een lichte zorgvraag. Deze woonvormen moeten vooral nabij voorzieningen worden gerealiseerd. Samen met een goede sociale infrastructuur biedt dat ouderen de mogelijkheid om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. De verpleegzorgplekken (extramuraal zorggeschikte geclusterde woonvormen) zijn bedoeld voor ouderen met een zwaardere zorgvraag. Daarom is voor deze woonvormen een locatie in de buurt van een zorginstelling belangrijk. Vanuit de zorginstelling is het dan mogelijk om ongeplande zorg te verlenen (dat is met thuiszorg minder goed te realiseren).

De Woonzorgvisie geeft voor Groningen een uitbreidingsbehoefte aan van gemiddeld ongeveer 150 geclusterde woonvormen voor ouderen per jaar (inclusief verpleegzorgplekken). Dit komt ongeveer neer op 10% van het totale jaarlijkse woningbouwprogramma van de gemeente Groningen. De behoefte aan geclusterde woonvormen voor senioren verschilt sterk per stadsdeel en wijk.

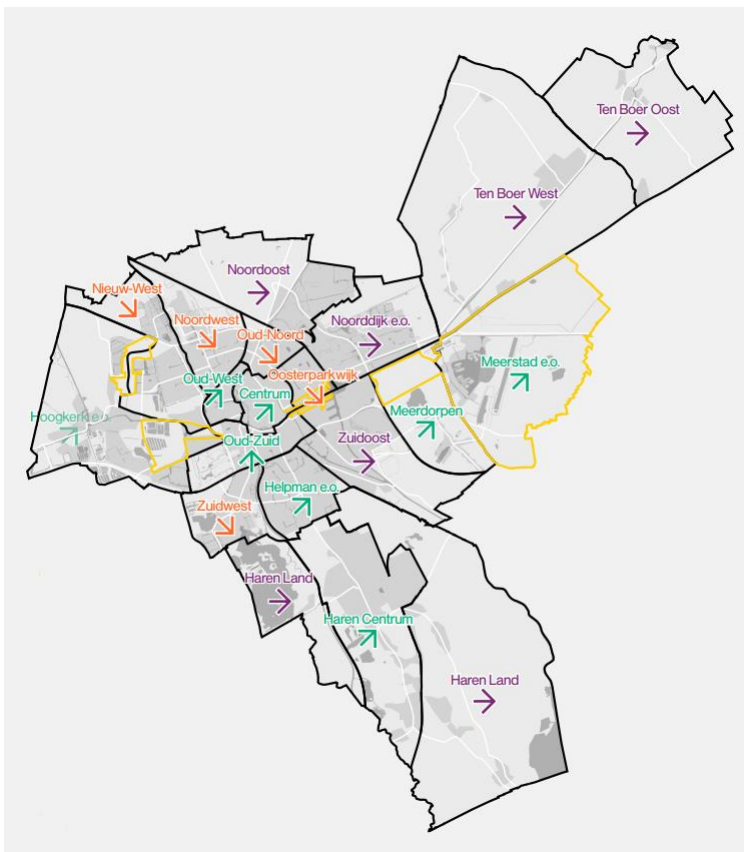
Afwegingskader woonzorginitiatieven

De (nieuwbouw)opgave voor woonzorglocaties voor ouderen vraagt om duidelijke toetsingscriteria ten aanzien van ontwikkelplannen en initiatieven. Hiervoor is een afwegingskader in ontwikkeling. Het afwegingskader heeft als doel om de juiste afwegingen te maken bij het programmeren van woonzorgcombinaties voor ouderen. Het kader dient niet alleen als objectief instrument om een integrale afweging te maken bij binnenkomende initiatieven, maar gebruiken we ook ter beoordeling van de geschiktheid en aanwijzing van (ontwikkel)locaties voor wonen en zorg. De geschiktheid van locaties op basis van dit afwegingskader wordt op een digitale kaart bijgehouden. Op deze kaart worden potentieel geschikte gebieden voor wonen en zorg weergegeven aan de hand van woonzorgcirkels.

4. ONGEDEELDE GEMEENTE

Beweegrichtingen sociale huur

Het onderzoek 'Veerkracht in het corporatiebezit' (2016; update in 2020) geeft aan dat de concentratie van kwetsbare groepen in buurten met veel corporatiewoningen toeneemt. Een relatief groot aandeel van deze huurders heeft een beperkte zelfredzaamheid. Dit heeft invloed op de leefbaarheid en op overlast en veiligheid. De toenemende concentratie van kwetsbare groepen komt niet alleen door een toenemende instroom van deze groep maar ook door uitstroom van hogere inkomensgroepen. Analyse van de Leefbaarometer (Leefbaarheid in Nederland, 2019) laat zien dat wanneer een gebied meer dan 40-50% corporatiebezit telt, de leefbaarheid zich vaak ongunstig ontwikkelt. In Groningen zijn meerdere wijken die boven de 40% of 50% uitkomen. Op buurtniveau komt zelfs meer dan 70% corporatiebezit voor. In de Woonvisie zijn daarom beweegrichtingen opgenomen. Deze geven aan in welke wijken het aandeel sociale huur moet afnemen, gelijk blijven of toenemen.

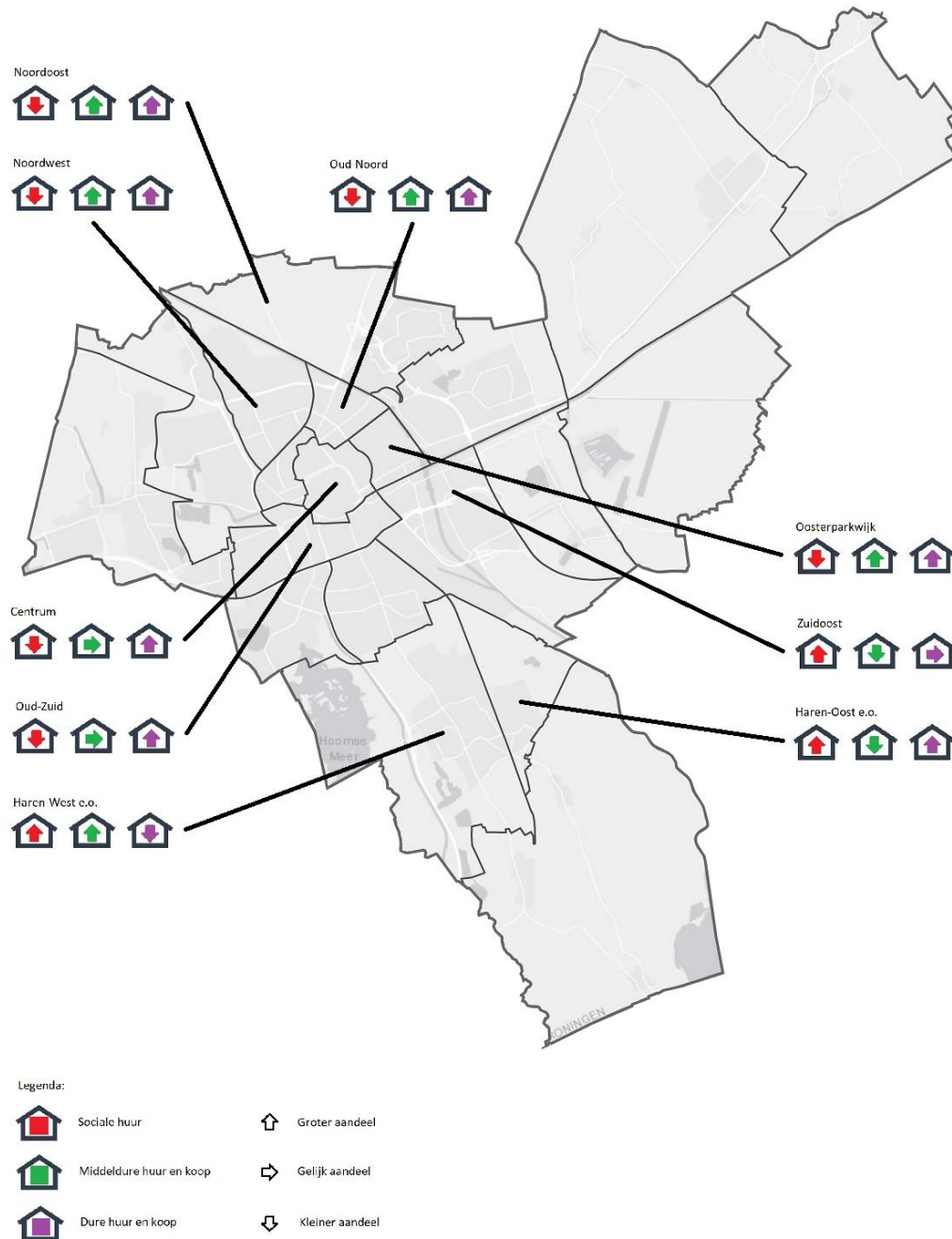


Beweegrichtingen sociale huur (Woonvisie, 2020)

Beweegrichtingen sociaal/middelduur/duur

In de SWP kijken we niet alleen naar het sociale segment maar ook naar het midden en hogere segment. De verdeling sociaal/middelduur/duur van 30%/40%/30% geldt voor het totale woningbouwprogramma van Groningen. Per wijk leggen we echter verschillende accenten, afhankelijk van de huidige samenstelling van de bevolking en woningvoorraad. Het onderstaande kaartje geeft per wijk de beweegrichtingen sociaal/middelduur/duur weer ten opzichte van het

'standaardprogramma' van 30/40/30. In 9 van de 20 wijken streven we naar een nieuwbouwprogramma dat bewust afwijkt van 30/40/30. Overigens is het zeker niet de bedoeling dat daardoor alle wijken op termijn een vergelijkbare samenstelling krijgen. We willen vooral dat alle Groningers zelf kunnen kiezen waar ze gaan wonen en niet zijn aangewezen op een beperkt aantal buurten en wijken.



Beweegrichtingen sociaal/middelduur/duur in 9 van de 20 wijken

5. GEWENST PROGRAMMA EN KNELPUNTEN

Gewenst programma 2023 t/m 2032

De vertaling van het programma uit de Woonvisie in combinatie met de uitgangspunten betaalbaar bouwen, match van woonmilieu en woningtype en ongedeelde gemeente leidt tot een programma van 10.000 woningen in het stedelijk woonmilieu (8.000 appartementen en 2.000 grondgebonden woningen) en 5.000 in het groen-stedelijk woonmilieu (2.000 appartementen en 3.000 grondgebonden woningen). Daarnaast worden nog ongeveer 500 woningen in het dorps woonmilieu toegevoegd (dit werken we verder uit in de notitie woningbouw in de dorpen).

	 sociaal 	 betaalbaar 	 duur
stedelijk - appartement	 2.400 	 3.200 	 2.400
stedelijk - grondgebonden	 600 	 800 	 600
groen-stedelijk - appartement	 600 	 800 	 600
groen stedelijk - grondgebonden	 900 	 1.200 	 900

Gewenst woningbouwprogramma 2023 t/m 2032 (indicatief)

Werkelijk programma 2023 t/m 2032

Netto toevoeging

De tot nu toe bekende plannen in de periode 2023 t/m 2032 tellen samen ruim 21.000 woningen (exclusief eventueel te bouwen flexwoningen). In deze periode worden ook ongeveer 3.000 woningen gesloopt. Daarmee komt de netto toevoeging op ruim 18.000 woningen. Gebruikelijk is echter dat ongeveer 30% van de plannen vertraging oploopt of uiteindelijk helemaal niet doorgaat. Daarom zijn vooral in de periode na 2027 extra bouwlocaties nodig om de gewenste 15.000 woningen toe te kunnen voegen. Ook het versnellen van de bouwproductie op de bestaande grote locaties draagt hieraan bij.

Stedelijk/groen-stedelijk

De verhouding stedelijk/groen-stedelijk in de plannen komt ongeveer overeen met het gewenste programma. In beide woonmilieus is het aandeel appartementen echter groter dan de woningbehoefte aangeeft. Zeker in het sociale en betaalbare segment zijn ontwikkelingen met appartementen vaak beter haalbaar dan plannen met grondgebonden woningen. Bijsturen richting meer grondgebonden woningen kan dan ook leiden tot vertraging en heeft daarom een minder hoge prioriteit. Vooral nieuwe groen-stedelijke ontwikkelingen moeten echter een substantieel aandeel grondgebonden woningen bevatten.

Wonen en zorg

Het programma bevat relatief weinig plannen voor wonen en zorg (geclusterd wonen voor senioren). De opgave op dit vlak is echter aanzienlijk. Op geschikte locaties gaan we initiatieven stimuleren met behulp van het Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg en het bijbehorende afwegingskader woonzorginitiatieven.

Sociaal/middelduur/duur

Ruim 30% van de plannen bestaat uit sociale huur van woningcorporaties. Omdat in het sociale segment ook relatief veel wordt gesloopt komt de netto toevoeging van sociale huurwoningen op

ruim 20% uit. Daarmee worden de aantallen uit de Woonvisie (inclusief het initiatiefvoorstel 2.500 extra betaalbare woningen) over de hele periode van de SWP gehaald. In bepaalde jaren kan echter een lagere toevoeging voorkomen vanwege de fasering van sloop en nieuwbouw. Naast sociale huur zit in de plannen ook voldoende middeldure huur. Het aantal betaalbare koopwoningen tot €355.000 voldoet echter niet aan het gewenste programma. Meer betaalbare koop in bestaande en toekomstige plannen is dan ook noodzakelijk. Overigens is bij ongeveer een derde van de plannen (vooral die in latere jaren) nog niet bekend in welke prijsklasse ze gaan vallen.

Inzoomen op locaties

De woningbouwplannen kunnen in een aantal typen locaties worden onderverdeeld. De onderstaande tabel geeft de aantallen weer die op deze locaties worden gerealiseerd.

	aantal woningen
De Held/Meerstad/Stadshavens/Suikerzijde	6.500
Oosterhamrikzone/Reitdiepzone	3.600
wijkvernieuwing	2.900
Zernike Campus	1.900
overige locaties	6.400
totaal	21.300

Woningbouwplannen 2023 t/m 2032 (bruto aantallen; exclusief flexwonen)

De Held/Meerstad/Stadshavens/Suikerzijde

Het zwaartepunt van de woningproductie op de vier grote locaties ligt in de periode 2028 t/m 2032. Ongeveer tweederde van de geplande woningen wordt in die periode gerealiseerd. Dat betekent dat het aandeel van de grote locaties in de totale woningproductie in de loop der jaren toeneemt. Het aandeel sociale huur op de grote locaties bedraagt minder dan 20% (alleen de Held III zit al op 30%). De opgave is om het aandeel sociale huur omhoog te brengen.

Oosterhamrikzone/Reitdiepzone

De Reitdiepzone wordt in de periode t/m 2027 afgerond. In de Oosterhamrikzone wordt vooral in de periode daarna gebouwd. Ongeveer de helft van de woningen in beide zones bestaat uit sociale huur van woningcorporaties en van commerciële verhuurders (jongerenhuisvesting).

Wijkvernieuwing

Omdat in de wijkvernieuwingsgebieden veel sloop plaatsvindt wordt komt de netto toevoeging op 'slechts' 1.200 woningen. Ongeveer de helft van de netto toevoeging bestaat uit sociale huurwoningen. De andere helft betreft vooral middenhuur. Om potentiële doorstromers meer mogelijkheden binnen hun eigen wijk te bieden zijn daarnaast ook betaalbare koopwoningen nodig. De realisatie van betaalbare koop in de wijkvernieuwingsgebieden is daarom een belangrijk aandachtspunt.

Zernike Campus

De planvorming op Zernike Campus moet nog starten. Verkennende gesprekken met de RUG en de Hanze vinden al wel plaats.

Overige locaties

De ongeveer 90 overige locaties zijn goed voor bijna een derde van de bouwproductie. Het zwaartepunt van de productie op de overige locaties ligt in de periode t/m 2027. Daarna drogen de locaties op. De praktijk leert echter dat zich in de loop der jaren weer nieuwe locaties aandienen. Omdat bij veel locaties woningcorporaties zijn betrokken is het aandeel sociale huur relatief groot (ongeveer 40%). Vanwege de betrokkenheid van de corporaties wordt verhoudingsgewijs veel gesloopt. Daarom bedraagt de netto toevoeging ongeveer 5.200 woningen.

Uitdagingen

Samengevat zijn de belangrijkste uitdagingen in het programma:

- Voor de periode na 2027 zijn nieuwe bouwlocaties nodig en/of moet de productie op de bestaande locaties omhoog. Het lukt anders niet om blijvend 1.500 woningen per jaar toe te voegen.
- Het aandeel van de vier grote nieuwbouwlocaties in het totale programma neemt toe. Dat maakt het programma gevoeliger voor schommelingen. Stagnatie op een of twee grote locaties heeft direct veel effect op de totale bouwproductie. Ook dit is een reden om nieuwe locaties te zoeken.
- De huidige woningbouwplanning bevat relatief weinig initiatieven voor wonen en zorg (geclusterd wonen voor senioren). Het Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg en het bijbehorende afwegingskader woonzorginitiatieven gaan helpen om meer initiatieven in realisatie te krijgen.
- In totaal bestaan voldoende plannen voor sociale huur. Een deel van het sociaal programma moet echter verschuiven van de wijkvernieuwingsgebieden naar de grote nieuwbouwlocaties. Dat vergroot de keuzemogelijkheden van inwoners van Groningen en draagt bij aan een ongedeelde gemeente. Het vergt echter de nodige inzet (ook financieel) van gemeente, corporaties en marktpartijen.
- De huidige woningbouwplanning bevat relatief weinig betaalbare koop tot €355.000. Vanwege de hoge marktprijzen komt het realiseren van woningen in dit segment momenteel onvoldoende tot stand.