


Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 36 RvO CDA over ontwikkelingen
rondom woningbouw
ter informatie
Steller Aline Otten

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 85 11 Bijlage(n) 1 Ons kenmerk 223632-2023
Datum 19-7-2023 Uw brief van Uw kenmerk 

Geachte lezer,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door mevrouw E. Armut van het CDA gestelde vragen betreffend ex art. 36 RvO over ontwikkelingen rondom woningbouw.

De brief van de vragensteller treft u als bijlage aan.

- 1. Herkent het college het beeld dat minister De Jonge schetst over de veranderende omstandigheden en economische tegenwind in de woningbouw? Wij werken consistent en voor de lange termijn aan onze woningbouwopgave waarin zowel pieken als dalen voorkomen en proberen hierop zoveel mogelijk te anticiperen. Dit is ook de reden waarom wij al enige tijd werken aan maatregelen (voor zover binnen onze invloed) om eventuele stilval van de nieuwbouw zoveel mogelijk tegen te gaan.*
- 2. Hoe beïnvloeden de bovengenoemde, in de kamerbrief en artikelen aangehaalde omstandigheden en tegenslagen de plannen en uitvoering van de in de woondeal opgenomen toekomstige Groningse wijken/buurtten?¹ Hoe realistisch acht het college het voornemen deze locaties voor 2030 te hebben gerealiseerd?*
Het is op dit moment nog moeilijk te voorspellen wat de invloed van aangehaalde omstandigheden en tegenslagen precies zal zijn. Het gaat nog

¹ Stadshavens, Eemskanaalzone, Meerstad, De Suikerzijde, Oosterhamrikzone, Zernike campus, Europapark, Stationsgebied, diverse wijk- en dorpsvernieuwingsprojecten, De Heldin en de aangewezen flexwoonplekken

vooral om signalen van ontwikkelaars en corporaties, maar nog niet om projecten die daadwerkelijk zijn stopgezet.

Wij zijn voor de productie afhankelijk van externe partijen maar zetten vol in op de mogelijkheden waar wij zelf invloed op hebben. Daarom prioriteren en categoriseren we in projecten om te zorgen dat we in ieder geval de projecten die van groot belang zijn voor de woningbouwproductie op gang te houden. Daarbij zijn we in gesprek met ontwikkelaars en corporaties om te kijken welke inzet vanuit de gemeente nodig is. Een concreet voorbeeld is het naar voren halen van sociale huur bij de Suikerzijde.

Garanties dat wij de geplande woningbouwproductie halen kunnen wij echter niet geven. De woningbouwproductie is namelijk ook afhankelijk van veel externe factoren waarop wij geen invloed hebben zoals bijvoorbeeld de bouwkosten en de renteontwikkelingen.

3. *Er worden verschillende maatregelen genomen om de bouw te versnellen. Daarover gaan versnellingsgesprekken van start. Voor iedere locatie die vertraagt, moet een andere locatie worden aangewezen of versneld. Neemt Groningen deel aan deze versnellingsgesprekken? Waarom wel of niet? Zo ja, wat betekent dit in de praktijk voor de geplande locaties in Groningen?*

We zijn lokaal in gesprek met corporaties over hoe we de woningbouw kunnen versnellen en locaties voor sociale huur en betaalbare woningen kunnen vergroten. Wij worden daarbij ondersteund door het expertteam van het Ministerie van BZK en de taskforce nieuwbouw woningcorporaties. In het kader van het toevoegen van flexwoningen worden wij ondersteund door Deloitte die door het programma versnellen tijdelijke huisvesting hiervoor wordt ingehuurd. Daarnaast zijn op initiatief van provincie Groningen provinciale versnellingsgesprekken van start waar wij aan deelnemen.

4. *Geeft het college al invulling aan de oproep van de minister en het EIB om zo veel mogelijk alternatieve locaties in beeld te brengen? Zo ja, hoe? Zo nee, is het college van mening dat zij dit wel zou moeten doen, gezien de steeds groter wordende vraag naar woningen?*

Ja, wij hebben als onderdeel van de Verstedelijkingsstrategie extra locaties in beeld gebracht waar woningbouw kan worden gerealiseerd. Onze planning gaat uit van 130% woningbouwcapaciteit, om hiermee eventuele vertraging of uitval van woningbouw te kunnen opvangen.

5. *Is het college van mening dat het inzetten op kleine projecten juist van groot belang kunnen zijn bij het behalen van de doelen in woonvoorraad? Zo ja, wat gaat het college doen om in te zetten op kleine projecten waarbij er bijvoorbeeld een straat bij wordt gebouwd? Zo nee, waarom niet?*

De woningbouwproductie is een optelsom van onder andere nieuwbouw en van transformatie/herbestemming van bestaande gebouwen. Elke locatie draagt bij aan het behalen van extra woningen, dus ook de kleinere locaties zijn voor ons belangrijk. We zien echter dat het aantal kleinere inbreidingslocaties de komende jaren minder gaat worden, waardoor we meer afhankelijk worden van

de woningbouwproductie in onze grote ontwikkelzones zoals Meerstad, Suikerzijde en Stadshavens. Het is daarom van belang dat deze grote ontwikkelingen zo snel mogelijk van start gaan.

6. *Door de uitdagingen die komen kijken bij nieuwbouw is het van belang dat juist ook de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk wordt benut. Is het college bereid in kaart te brengen welke stappen zij hier nog in kan zetten en waar nog winst te behalen valt in bijvoorbeeld het toevoegen van een extra woonlaag op bestaande gebouwen en het splitsen van woningen?*

Wij hebben de afgelopen jaren al volop ingezet om zoveel mogelijk woningen beschikbaar te maken/houden. Zo is de opkoopbescherming ingevoerd en hebben we de Wet toeristische verhuur ingevoerd om starterswoningen beschikbaar te houden voor starters. Het optoppen en splitsen van woningen hebben we enkele jaren geleden aan banden gelegd. We zagen dat vooral kamerverhuurpanden werden opgetopt, waardoor de leefbaarheid in deze wijken verder achteruit ging. Ook zagen we dat het splitsen van woningen ten koste ging van schaarse gezinswoningen. Woningssplitsingen staan we daarom alleen nog toe onder bepaalde voorwaarden om daarmee gevarieerde aanbod in wijken te behouden voor verschillende doelgroepen.

We voegen daarom bij voorkeur woningen toe middels het toevoegen van nieuwbouw en niet door bestaande woningen op te toppen of te splitsen. Het optoppen kan overigens in bepaalde gevallen een oplossing bieden, bijvoorbeeld om sociale huur toe te voegen. We kijken nu onder welke voorwaarden en op welke plekken het optoppen van bestaande woningen wenselijk zou kunnen zijn in het kader van de wijkvernieuwingaanpak.

7. *In hoeverre denkt het college dat de regeling rondom toeslagpartnerschap huishoudverdunding in de hand werkt en daarmee de woonruimte vraag doet stijgen?*

Wij kunnen niet aangeven in hoeverre de huidige sociale regelgeving de huishoudverdunding in de hand werkt. Wel is er op dit punt op landelijk niveau, onder druk van gemeenten, al wat beweging gekomen. Bijvoorbeeld de kostendelersnorm is per 1 januari 2023 verhoogd van 21 naar 27 jaar.

8. *Is het college het met het CDA eens dat deze straf op samenwonen aangepakt zou moeten worden in de hervorming van het toeslagensysteem? Is het college bereid hierop aan te dringen bij het Rijk? Zo ja, hoe gaat het college dit doen?*
- De huishoudensverdunding is grotendeels een gevolg van onder andere de individualisering. Wij hebben niet het beeld dat de sociale regelgeving daar een hele dominante factor in is. Tegelijk dient de sociale regelgeving mensen die willen samenwonen niet in de weg te staan. Hier wordt via de VNG en G40 reeds op aangedrongen.

Volgvel 3

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.