

Onderwerp Actieplan Sociale Huur

Steller R. Asschert

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 8635

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 6884967

Datum 25-04-2018

Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In het Meerjarenprogramma Wonen 2018 – 2021 (vastgesteld in de raad van januari 2018) is aangegeven hoe we de komende jaren in de stad gaan zorgen voor voldoende woningen voor een ieder die in de stad wil wonen. Een belangrijk speerpunt daarbij is het faciliteren van de sterke groei van de stad. Vanuit onze wens om te werken aan een ongedeelde stad waarin voor iedereen ruimte is, hoort hier uiteraard ook het toevoegen van kwalitatief goede sociale huisvesting bij. Samen met de corporaties werken we hier hard aan en dit heeft ertoe geleid dat de sociale huurwoningvoorraad in 2017 met bijna 300 is toegenomen. Dat is een positieve ontwikkeling, maar daarmee zijn we er nog niet. Ook voor de middellange termijn willen we zorgen voor voldoende sociale huurwoningen.

We hebben daarom in het meerjarenprogramma aangekondigd om samen met de corporaties een actieplan te maken waarin we aangeven hoe we nieuwe locaties voor sociale huur kunnen ontwikkelen. Hiermee geven we ook invulling aan de motie “Bouwen voor de ongedeelde stad” die door uw raad is aangenomen op 31 januari 2018. In deze brief informeren wij u over het actieplan.

Het actieplan bestaat uit een gezamenlijke zoektocht naar plancapaciteit (locaties) waar voldoende woningen kunnen worden gebouwd en behelst tegelijkertijd een gezamenlijke werkwijze om te komen tot daadwerkelijke realisatie van projecten. In de bijgevoegde presentatie is gedetailleerde informatie opgenomen over diverse locaties waarin in deze brief naar wordt verwezen.

Vergroten plancapaciteit voor sociale huur

In de afgelopen maanden hebben we samen met de corporaties intensief bekeken welke mogelijkheden er zijn om nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Hierbij zijn de bestaande plannen als uitgangspunt genomen en is aanvullend bekeken welke mogelijkheden er zijn om op locaties van de gemeente sociale huur toe te voegen en welke kansen er zijn in (nader te bepalen) herstructureringsgebieden. We hebben daarbij een onderscheid gemaakt in de periode t/m 2023 en de periode daarna.

Periode 2018 t/m 2023

Zoals bekend maken we jaarlijks prestatieafspraken met de woningcorporaties waarin de corporaties aangeven op welke wijze ze bijdragen aan de doelstellingen van ons woonbeleid. In de onderstaande tabel zijn de huidige nieuwbouwplannen van de corporaties (waarvoor al concrete locaties in beeld zijn) weergegeven.

| Jaar | Patrimonium | Huismeesters | Lefier | Nijestee | Wierden en B. | Eindtotaal |
|---------------|-------------|--------------|------------|------------|---------------|-------------|
| 2018 | | 14 | 207 | 63 | | 284 |
| 2019 | 108 | | 276 | 162 | | 546 |
| 2020 | | | 94 | 239 | 144 | 477 |
| 2021 | | | 22 | 124 | | 146 |
| 2022 | | | 68 | 160 | | 228 |
| 2023 | | 50 | | 80 | | 130 |
| Totaal | 108 | 64 | 667 | 828 | 144 | 1811 |

In dezelfde periode worden er door de corporaties gezamenlijk 550 woningen gesloopt en nog eens ongeveer 225 woningen verkocht. Ook wordt een woningbouwcomplex getransformeerd van 300 onzelfstandige naar zelfstandige eenheden. De netto toevoeging van het aantal sociale huurwoningen in de periode t/m 2023 komt daarmee op ruim 1.300 woningen, bijna 225 woningen per jaar. In principe past dit binnen de doelstelling, maar omdat het bouwen in bestaand stedelijk gebied in de praktijk weerbarstig is, hebben we gekeken naar aanvullende mogelijkheden op locaties die in het bezit zijn van de gemeente en waar we concreet kunnen sturen op het te realiseren woningbouwprogramma.

We schatten in dat het mogelijk moet zijn in dezelfde periode nog eens grofweg 470 sociale huurwoningen te realiseren op locaties waarvan de planvorming is gestart of binnenkort gaat starten. Het gaat daarbij om de Eemskanaalzone-Noord, de Oosterhamrikkanaalzone, de Gembetonlocatie, de ALO-locatie, het (niet meer in gebruik zijnde deel van het) sportpark Vinkhuizen en enkele kleinere locaties. Voor een deel daarvan zijn al afspraken met woningcorporaties gemaakt die we in de nieuwe prestatieafspraken zullen gaan concretiseren.

Als we deze mogelijkheden toevoegen aan de huidige plannen, dan ontstaat het beeld zoals in onderstaande tabel is weergegeven.

| Jaar | Patrimonium | Huismeesters | Lefier | Nijestee | Wierden en B. | n.t.b. | Eindtotaal |
|---------------|-------------|--------------|------------|------------|---------------|------------|-------------|
| 2018 | | 14 | 207 | 63 | | | 284 |
| 2019 | 108 | | 276 | 162 | | 70 | 616 |
| 2020 | | | 94 | 289 | 144 | 70 | 597 |
| 2021 | | | 22 | 184 | | 70 | 276 |
| 2022 | | | 118 | 210 | | 50 | 378 |
| 2023 | | 50 | | 80 | | | 130 |
| Totaal | 108 | 64 | 717 | 988 | 144 | 260 | 2281 |

Rekening houdend met de geplande sloop en verkoop, komt de netto toevoeging van het aantal sociale huurwoningen in de periode op gemiddeld 300 per jaar en hiermee denken we in de behoefte te kunnen voorzien.

Periode na 2023

Om ervoor te zorgen dat we ook in de periode na 2023 voldoende plancapaciteit hebben voor de realisatie van sociale huurwoningen zijn de volgende mogelijkheden onderzocht: het benutten van kansen binnen geplande woningbouw zoals weergegeven in het meerjarenprogramma Wonen, het toedelen van sociale huurwoningen aan nog te ontwikkelen plannen, het intensiveren van herstructurering en het maken van afspraken bij nieuwe initiatieven van ontwikkelaars.

In de huidige programmering is in Meerstad rekening gehouden met het toevoegen van gemiddeld 30 sociale huurwoningen per jaar. We stellen voor om deze capaciteit aan te vullen door op onderstaande locaties ook (deels) sociale huur te gaan realiseren:

- Containerterminal
- Eemskanaalzone (diverse locaties)
- De Held (in overleg met marktpartijen)
- Suikerfabriekterrein (diverse mogelijkheden)
- Ulgersmaweg e.o.

We hebben een analyse gemaakt waarbij is gekeken naar reële woningbouw dichtheden op deze locaties en waarbij het realiseren van een mix van woningbouwsegmenten het uitgangspunt is. We schatten in dat we op deze locaties in de periode na 2023 t/m 2030 gemiddeld 145 - 165 sociale huurwoningen per jaar kunnen realiseren.

Daarnaast hebben we de mogelijkheden om de herstructureringsopgave te intensiveren onderzocht. De aanleiding hiervoor is niet alleen de kwantitatieve opgave waar we als stad voor staan: ook om onze gezamenlijke

doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid te realiseren is het nodig dat we anders naar de bestaande woningvoorraad kijken dan in de afgelopen jaren is gebeurd. Het lijkt noodzakelijk dat we grotere delen van de voorraad versneld gaan vernieuwen. Alleen zo kunnen we er voor zorgen dat ook op termijn de woonlasten (huur- en energielasten) betaalbaar blijven voor mensen met een kleine beurs en dat de woningvoorraad veel minder afhankelijk is van fossiele brandstoffen dan nu het geval is.

Bij de intensivering van de herstructureringsopgave spelen echter ook andere overwegingen een rol. Vanuit de wens om te streven naar een ongedeelde stad willen we bij sloop en nieuwbouw niet altijd alleen sociale huurwoningen realiseren maar ook andere woonvormen (middenhuur, betaalbare koopwoningen). Hiermee bieden we mensen de kans om in de wijk door te stromen en bieden we mogelijkheden voor andere doelgroepen om zich in de bestaande stad te vestigen. Daarnaast is het zo dat een groot deel van de woningen die voor sloop en nieuwbouw in aanmerking komt bestaat uit portieketagewoningen (deze zijn veelal woontechnisch en energetisch verouderd). Maar vaak zijn dit al intensief bebouwde gebieden en het is dus de vraag in hoeverre er kan worden geïntensiveerd zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit, ruimte voor groen, parkeren, leefbaarheid, et cetera.

Gelet op deze kanttekeningen schatten we in dat we met het intensiveren van de herstructurering in de bestaande wijken vanaf 2023 jaarlijks 'maximaal 25 woningen netto aan de sociale huurwoningvoorraad kunnen toevoegen. Of dit daadwerkelijk haalbaar is en/of in alle gevallen wenselijk is, zullen we in het kader van de wijkvernieuwingsplannen bekijken.

Samen met de corporaties, de inwoners van de wijken en andere belanghebbenden gaan we de komende periode deze opgave concretiseren. Ook in de verdere uitwerking van de wijkvernieuwingswijken Selwerd, Beijum, Indische Buurt / De Hoogte en de Wijert zullen we deze kansen onderzoeken.

Tot slot willen we concreet gaan sturen op het realiseren van sociale huurwoningen in gebieden waar het aandeel sociale huur onder het stedelijk gemiddelde ligt zoals in het zuidelijke deel van de stad. Dit gaan we enerzijds doen door onze eigen locaties hiervoor zoveel mogelijk in te zetten en anderzijds door afspraken te maken met ontwikkelende partijen. We schatten in hiermee jaarlijks 50 sociale huurwoningen te kunnen realiseren. In de nieuwe Omgevingsvisie en de concrete uitwerking daarvan in omgevingsplannen willen we hier op gaan sturen. Daarbij gaan we bekijken of er aanvullende juridische middelen nodig zijn. In het Meerjarenprogramma Wonen zullen we uw raad informeren over de voortgang hiervan.

In totaal denken we met bovenstaande strategie ruimte te realiseren voor de bouw van gemiddeld 220 – 240 sociale huurwoningen per jaar vanaf 2023.

Werkwijze

Ruimte voor nieuwbouw is een belangrijke voorwaarde voor het laten groeien van de sociale huurwoningvoorraad. Maar een snelle, efficiënte en constructieve samenwerking met de corporaties is daarbij van groot belang. We hebben daarom met de corporaties een periodiek overleg in het leven geroepen (Versnellingstafel) waarin we gezamenlijk de schouders zetten onder de nieuwbouwopgave. Door middel van de Versnellingstafel houden we korte lijnen tussen de gemeentelijke organisatie en de woningcorporaties, nemen we belemmeringen bij locatieontwikkelingen weg, bespreken we hoe we op een slimme manier kunnen omgaan met de nieuwe Woningwet, kijken we hoe we (ook in samenwerking met andere marktpartijen) nieuwe locaties kunnen ontwikkelen en proberen we schaalvoordelen te organiseren (bijv. bij het uitvoeren van onderzoeken op het gebied van flora & fauna, geluid, et cetera).

Ook in de wijkvernieuwing zijn we voortvarend aan de slag gegaan met de aangekondigde verdiepingsslag op de koersdocumenten. Dit zal resulteren in concrete wijkvernieuwingsplannen waarin voor de vier wijken wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn en hoe we hier concreet middels een uitvoeringsprogramma voor de korte en middellange termijn invulling aan willen geven. In het najaar van 2018 wordt u hierover nader geïnformeerd.

Tot slot werken we zoals aangegeven ook dit jaar weer aan de actualisatie van de prestatieafspraken. Hierin zullen we de maatregelen die we in het voorliggende actieplan hebben aangekondigd gaan verankeren. En zoals u het gewend bent, informeren we u jaarlijks in het meerjarenprogramma Wonen over de voortgang van ons woningbouwprogramma.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter den Oudsten". The signature is written over a horizontal line.

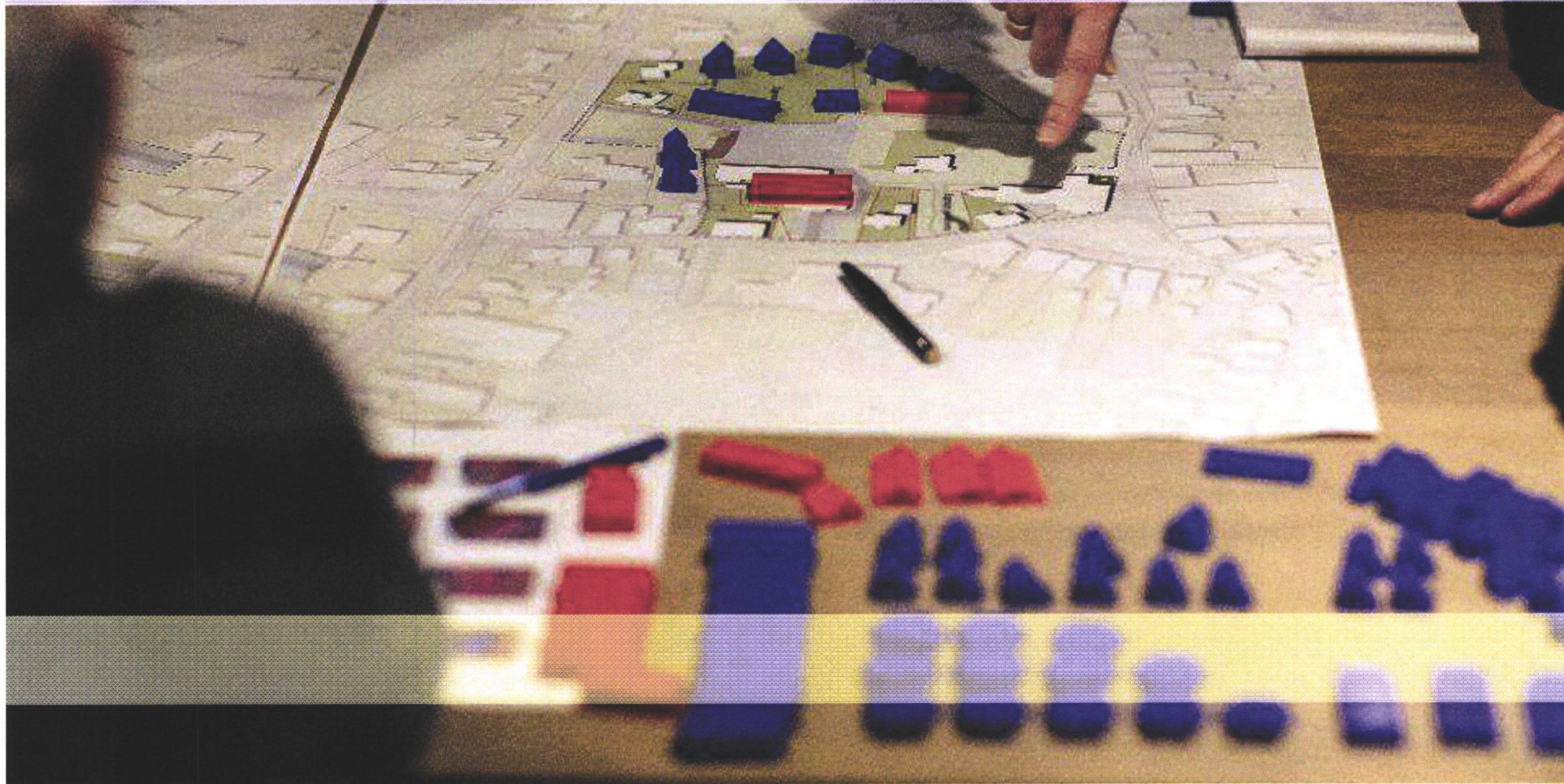
de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Teesink". The signature is written over a horizontal line.

de secretaris,
Peter Teesink

Stad Groningen – gemeente en corporaties

Versnelling (sociale) woningbouw in Stad



Woningmarkt

Programma wonen

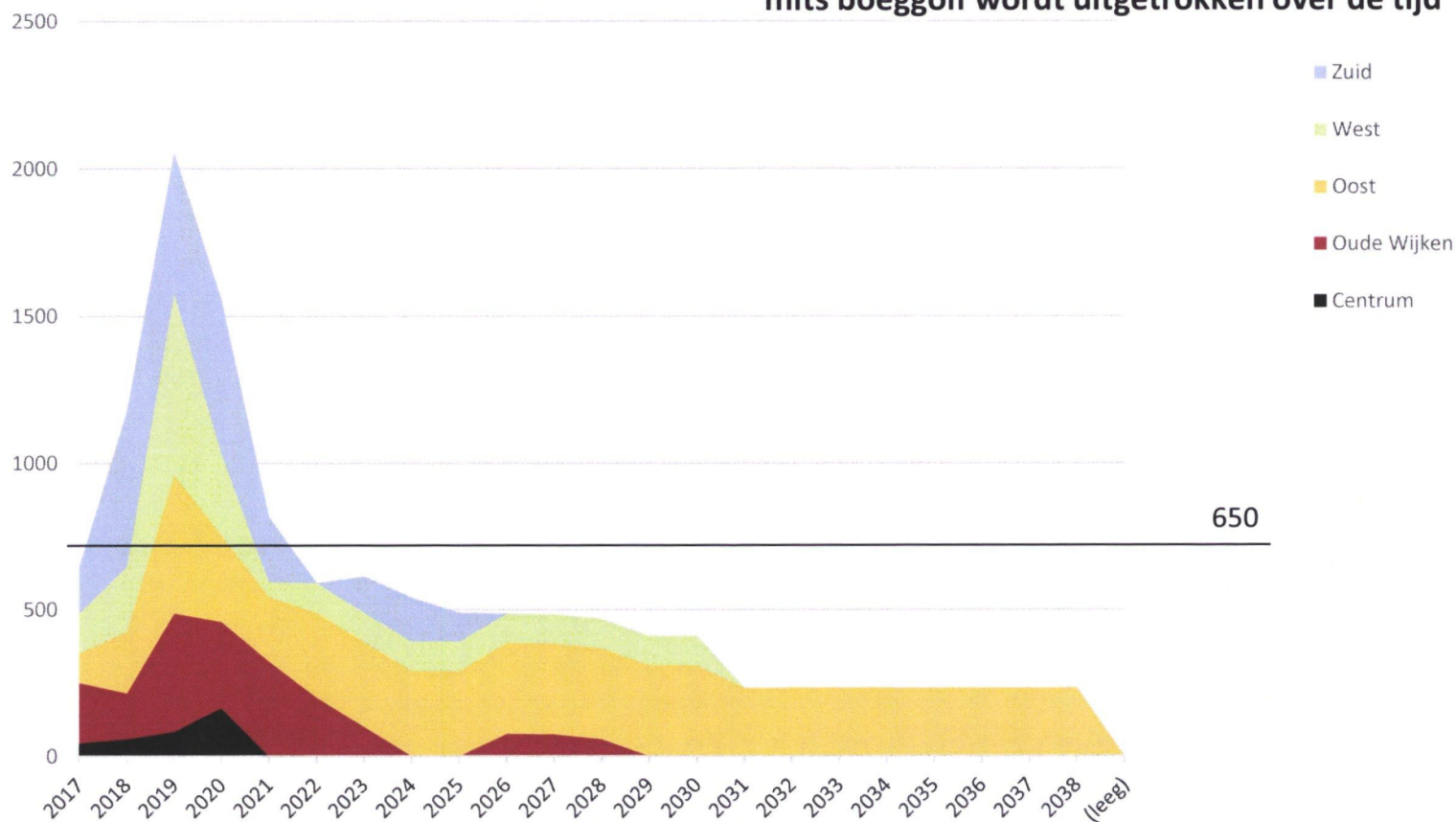
- Groei faciliteren
- Aandacht voor de bestaande stad
- Betaalbaar wonen
- Beweging stimuleren
- Deelprogramma's voor gezinnen, jongeren, wonen en zorg, kwaliteit van de voorraad, betaalbaarheid en beschikbaarheid, cultuurhistorie en overig

In aantallen

- Jaarlijks ca 650 woningen groei nodig excl. jongerenwoningen
- Waarvan ongeveer een derde uitleg, tweederde stedelijke milieus
- Waarvan 200-250 sociale huurwoningen netto groei per jaar
- Plus 450-500 jongerenwoningen per jaar

Plannen

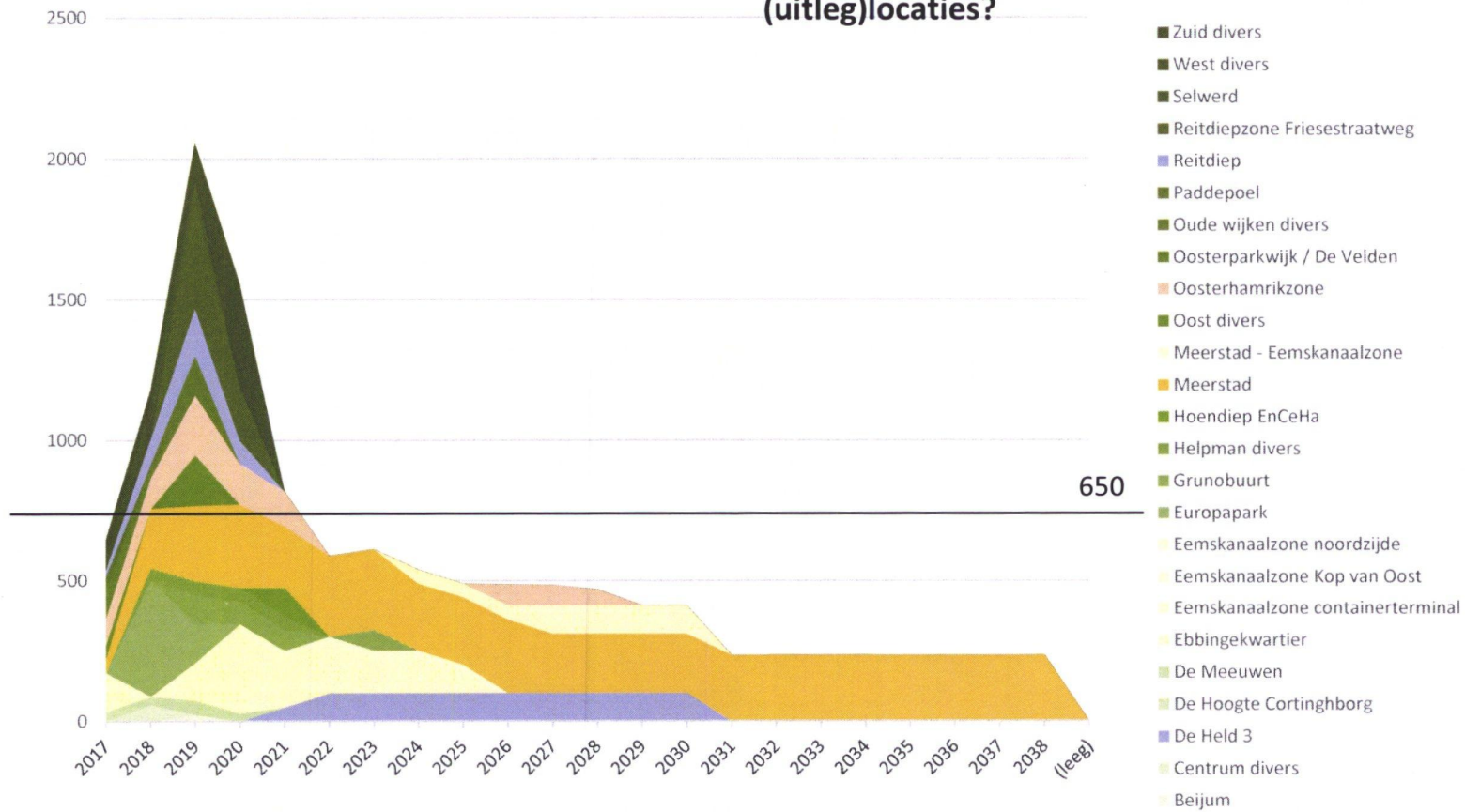
MJP 2018: Programma in huur+koop toereikend mits boeggolf wordt uitgetrokken over de tijd



Plannen

MJP 2018: Na 2023 afhankelijk van enkele grote

(uitleg)locaties?



Uitkomst bestuurlijk overleg

Versnel nieuwbouw

Hoe kunnen we voldoende plancapaciteit vinden voor sociale huur?

1. Realiseer plannen uit het huidig MJP (belemmeringen oplossen)
2. Breng % sociale huur in nieuwe plannen onder invloed van gemeente
3. Wend herstructureringslocaties corporaties aan

Korte termijn (t/m 2023) garanties bieden en langere termijn (t/m 2030) nieuwe ruimte maken

Welke procesversnellers kunnen we inzetten?

- vrij denken in klassieke randvoorwaarden
- kortere / vaste lijnen tussen corporaties / gemeente
- versterken van elkaars organisatiekracht

Periode 2018 t/m 2023

Periode 2018 t/m 2023

Mogelijkheden op deze termijn

1. Realiseren plannen uit het huidig MJP (belemmeringen oplossen)
2. Extra locaties die in handen zijn van gemeente / corporaties

Periode 2018 t/m 2023

1: Realiseer bestaande plannen

Planning MJP 2018-2023

- Nieuwbouw ruim 1.800 zelfstandige woningen
- DPI's 2017 e.v. (vastgesteld door de corporaties):
 - Sloop -550
 - Transformatie +300 (onzelfstandig > zelfstandig)
 - Verkoop -225
- Netto >1.300 woningen / gemiddeld 225 woningen per jaar netto

| Jaar | Patrimonium | Huismeesters | Lefier | Nijestee | W & B | Eindtotaal |
|------------|-------------|--------------|------------|------------|------------|-------------|
| 2018 | | 14 | 207 | 63 | | 284 |
| 2019 | 108 | | 276 | 162 | | 546 |
| 2020 | | | 94 | 239 | 144 | 477 |
| 2021 | | | 22 | 124 | | 146 |
| 2022 | | | 68 | 160 | | 228 |
| 2023 | | 50 | | 80 | | 130 |
| Eindtotaal | 108 | 64 | 667 | 828 | 144 | 1811 |

| locatie | stadsdeel | opdrachtgever | gepland* | opleverdatum |
|-------------------------|------------------|----------------------------------|-----------------|---------------------|
| Antillenstraat | Korrewegwijk | Lefier | 107 | 2019 |
| Soerabajastraat | Korrewegwijk | Lefier | 30 | 2019 |
| Molukkenstraat | Korrewegwijk | Lefier | 34 | 2019 |
| Atlantis | Lewenborg | Lefier | 32 | 2019 |
| Polaris | Paddepoel | Lefier | 207 | 2018 |
| Regattaweg | Oosterhoogebrug | Lefier | 73 | 2019 |
| ACM | West | Lefier | 64 | 2020 - 2021 |
| Midscheeps | Lewenborg | Lefier | 30 | 2020 |
| Van Starckenborghstraat | Helpman | Lefier | 22 | 2021 |
| Brugwachterlocatie | Ulgersmaborg | Lefier | 68 | 2022 |
| Duindoornflat | Noord | Lefier | 314 | 2019 |
| Beukenlaan 36 t/m 154 | West | Chr. Woningstichting Patrimonium | 60 | nov-19 |
| Bentismaheerd | Oost | Chr. Woningstichting Patrimonium | 24 | jan-19 |
| Bentismaheerd | Oost | Chr. Woningstichting Patrimonium | 24 | jan-19 |
| De Wijert | De Wijert | DHM | 14 | 2018 |
| nbn | nbn | DHM | 50 | 2023 |
| Pop Dijkemaweg | Oost | Wierden en Borgen | 120 | 2020 |
| Polmanstraat | Hoogkerk | Wierden en Borgen | 24 | 2020 |
| CP Ten Boer (fase 1) | Ten Boer | Wierden en Borgen | 8 | 2019 |
| Tammingastraat | Ten Post | Wierden en Borgen | 8 | 2019 |

| locatie | stadsdeel | opdrachtgever | gepland* | opleverdatum |
|---------------------|------------------|----------------------|-----------------|---------------------|
| Parkzijde | | Nijestee | 34 | 2018-2kw |
| Grote Beer | | Nijestee | 29 | 2018-4kw |
| Grote Beer | | Nijestee | 22 | 2019-2kw |
| Wadwerd | | Nijestee | 18 | 2019-2kw |
| Oostzaan | | Nijestee | 222 | 2019-4kw |
| Jan Groningerstraat | | Nijestee | 15 | 2020-1kw |
| Dierenriemstraat | | Nijestee | 224 | 2020-3kw |
| Gruno Blok 5 | | Nijestee | 103 | 2019-kw4 |
| Meerstad | | Nijestee | 19 | 2019-4kw |
| Klaprooslaan | | Nijestee | 50 | 2020-1kw |
| Gruno Blok 4 | | Nijestee | 80 | 2020-3kw |
| Meerstad | | Nijestee | 30 | 2020-4kw |
| Semmelweis fase 3 | | Nijestee | 24 | 2020-1kw |
| van Houtenlaan | | Nijestee | 40 | 2020-1kw |
| Gruno Blok 3 | | Nijestee | 60 | 2021 |
| Meerstad | | Nijestee | 40 | 2021 |
| Bloemstraat 36 | | Nijestee | 80 | 2023 |
| Dierenriemstraat | | Nijestee | 24 | 2021 |
| Gruno Blok 2 | | Nijestee | 80 | 2022 |
| Berkenlaan | | Nijestee | 80 | 2022 |

Periode 2018 t/m 2023

2: Sociale huur in nieuwe plannen

Aanvulling op de projecten: 470 woningen in de periode 2018-2023

| Plan | Aantal sociale huur | Begin realisatiejaar | Ontwikkelaar |
|----------------------|---------------------|----------------------|--------------|
| EKZ noord fase 1 | 50 | 2022 | Nijestee |
| EKZ noord fase 1 | 50 | 2022 | Lefier |
| Oosterhamrikkade | 60 | 2021 | Nijestee |
| Gembeton | 50 | 2020 | Nijestee |
| ALO | 70 | 2019 | PM |
| Sportpark Vinkhuizen | 70 | 2020 | PM |
| Divers Zuid % SH | 70 | 2021 | PM |
| Divers Zuid % SH | 50 | 2022 | PM |
| Totaal | 470 | | |

Periode 2018 t/m 2023

2: Sociale huur in nieuwe plannen

Aanvulling op de projecten: 470 woningen in de periode 2018-2023

- Nieuwbouw 1.811 zelfstandige woningen + 470 = 2.281
- DPI's:
 - Sloop -550
 - Transformatie +300 (onzelfstandig > zelfstandig)
 - Verkoop -225
- Netto >1.800 woningen / gemiddeld 300 woningen per jaar netto 2018 t/m 2023

| Jaar | Patrimonium | Huismeesters | Lefier | Nijestee | W & B | Nog onbekend | Eindtotaal |
|------------|-------------|--------------|--------|----------|-------|--------------|------------|
| 2018 | | 14 | 207 | 63 | | | 284 |
| 2019 | 108 | | 276 | 162 | | 70 | 616 |
| 2020 | | | 94 | 289 | 144 | 70 | 597 |
| 2021 | | | 22 | 184 | | 70 | 276 |
| 2022 | | | 118 | 210 | | 50 | 378 |
| 2023 | | 50 | | 80 | | | 130 |
| Eindtotaal | 108 | 64 | 717 | 988 | 144 | 260 | 2281 |

Mogelijkheden na 2023

Periode 2023 t/m 2030

Na 2023: aanname ook nu >200 sociale huur per jaar nodig

1. MJP benutten
2. Sociale huur in nieuwe plannen toedelen
3. Aanwenden herstructureringslocaties corporaties
4. Afspraken bij nieuwe initiatieven particulieren

Periode 2023 t/m 2030

1: MJP benutten

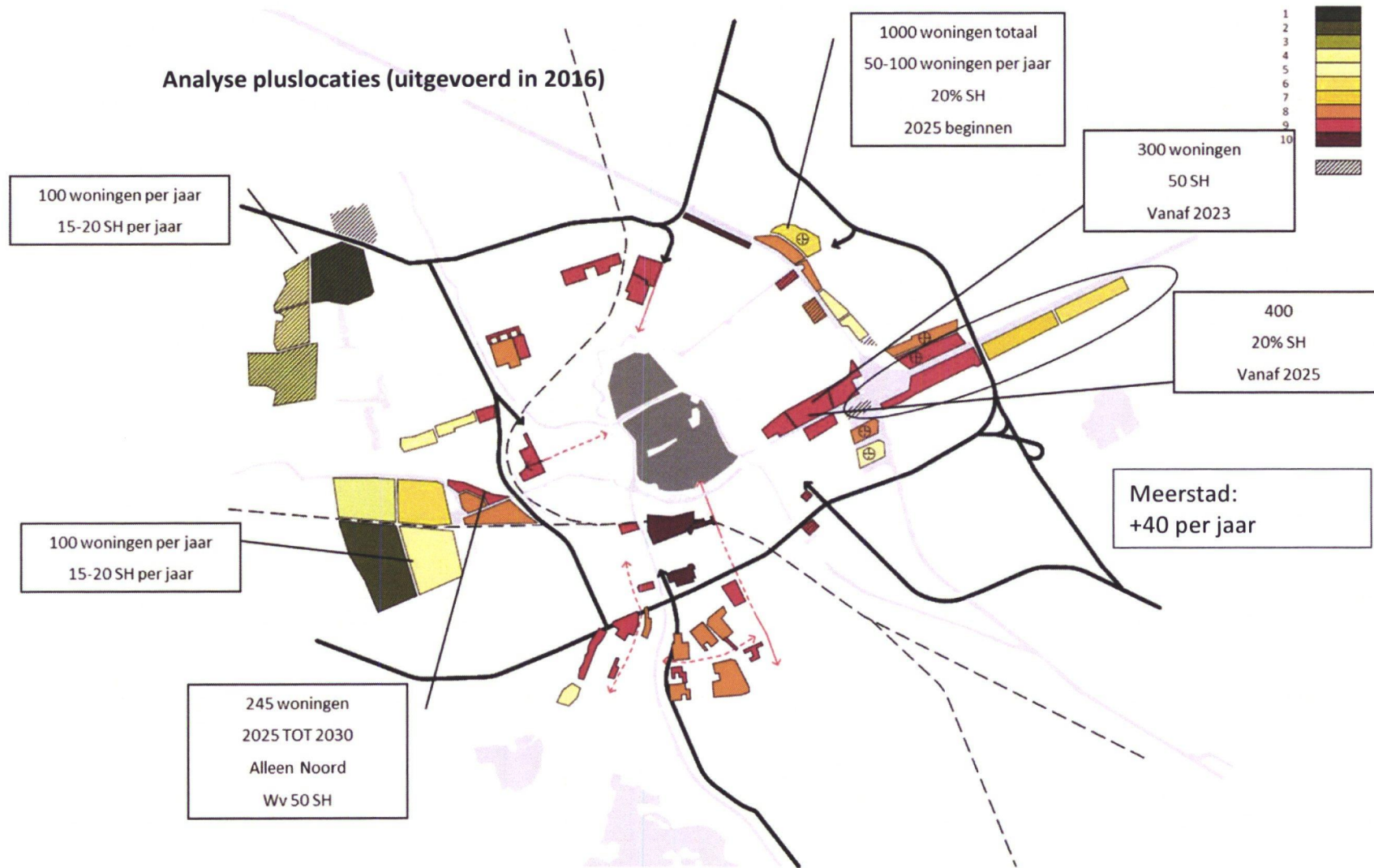
Tot op heden: alleen in Meerstad sociale huur ingerekend:

30 per jaar



Periode 2023 t/m 2030

2: Sociale huur in nieuwe plannen



Periode 2023 t/m 2030

2: Sociale huur in nieuwe plannen

| | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Bestaande programma Meerstad | 30 |
| Pluslocaties | |
| Container terminal | 10 |
| Eemskanaal Noordzijde | 15 |
| Ulgersmaweg | 10-20 |
| De Held | 15-20 |
| Vloevelden | 15-20 |
| Bedrijventerrein Energieweg | 10 |
| Meerstad | 40 |
| Totaal | +115 – 135 |
| Totaal | 145 – 165 per jaar |

3: Mogelijke verdichting bij herstructurering corporaties

Zoeklocaties voor verdichting

- Corporatiebezit / invloed
- Slechte energetische kwaliteit / investeringsnoodzaak
- Ligging in / aan / bij stedelijke woonmilieus / perspectief

Kansen

- Mogelijkheid transformatie tot echte stadsbuurten (sluit aan op kwalitatieve vraag)
- Mogelijkheid menging huur/koop >> dan wel extra opgave op andere locaties!

3: Mogelijke verdichting bij herstructurering corporaties

Nu al behoorlijk hoge woningdichtheden op deze plekken

- Bij appartementen ca. 70-80m² geen wezenlijke verdichting i.r.t. openbare ruimte
- Bij 50m²: verdichting +600 op deze plekken: waar ligt de max in aantal studio's?
- Ambitie: hier ondertussen ook werken aan andere huur-koopverhouding
- Inschatting: maximaal +25 sociale huur per jaar mogelijk

| | |
|------------------------------|---------------------------|
| Bestaande programma Meerstad | 30 |
| Pluslocaties | +115 – 135 |
| Verdichting wijkvernieuwing | +25 |
| Totaal | 170 – 190 per jaar |

Periode 2023 t/m 2030

4: Aandeel sociale huur op particulier locaties

- Overige locaties: vooraf afspraken met ontwikkelende partijen, vooral Zuid i.v.m. balans huur en koop op stedelijk niveau
- Inschatting: 50 sociale huur per jaar

| | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Bestaande programma Meerstad | 30 |
| Pluslocaties | +95 – 115 |
| Verdichting wijkvernieuwing | +25 |
| Afspraken particuliere ontwikkelaars | +50 |
| Totaal | 220 – 240 per jaar |

Conclusies

Voorstellen voor versnellingstafel

Periode 2018 t/m 2023

Doel: 200 – 250 per jaar

Plannen: 300 per jaar

Overmaat = nuttig want meer garantie op succes

Afspraken

1. Realiseren MJP
2. Realiseren extra locaties
3. Voorbereiden >2023

2024 t/m 2030

Doel: ca. 200 per jaar

Plannen: 220-240 per jaar

Afspraken

1. Pluslocaties ontwikkelen, aandeel sociaal
2. Extra sociale huur Meerstad
3. Percentage huur bij initiatieven in Zuid
4. Onderzoeken: verdichting wijkvernieuwing
5. Overmaat <'24 inzetten voor betere balans
huur - koop wijkvernieuwing
6. Monitoren vraagontwikkeling!