



**(08a) Vervolgaanbevelingen woningmarktanalyse RGA 2017-2030**

Notitie voor : Stuurgroep Regio Groningen-Assen

Opsteller notitie : Paul Kamps, Bas Dijkema (behandeld op 7 juli jl. in het PO Wonen)

Bespreekdatum : 13 juli 2017

**Voorgestelde besluiten:**

1. In te stemmen met de hoofdstukken 1, 2 en 3 van het rapport Woningmarktanalyse Regio Groningen Assen 2017-2030;
2. Kennis te nemen van hoofdstuk 4 van genoemd rapport en in te stemmen met de bijbehorende adviezen (voorliggende notitie vervolgaanbevelingen woningmarktanalyse RGA 2017-2030);
3. In te stemmen met de vervolgstappen regionale woningmarktanalyse en regionaal woondocument (08c)
4. In te stemmen met het bijbehorende persbericht (08d)

**Aanleiding: besluit POW 12 april jl.**

Op 12 april heeft het POW kennisgenomen van het eindrapport van KAW/Weusthuis. Het POW heeft opdracht gegeven aan het begeleidingsteam Wonen een advies op te stellen over enerzijds de huidige wijze van samenwerking op het woningbouw dossier ('het regionale instemmingsmodel') en anderzijds over het vierde hoofdstuk van het rapport van KAW/Weusthuis. KAW/Weusthuis heeft in het vierde hoofdstuk - 'advies over sturen op de regionale doelen' - haar adviezen aan de RGA opgenomen. Het POW achtte het begin april niet verstandig om alle adviezen letterlijk over te nemen. Daarom heeft het POW voorgesteld om de huidige werkwijze met regionale instemming en planningslijsten naast de adviezen van KAW/Weusthuis te leggen, om dan op basis van deze vergelijking te komen tot aanbevelingen rondom de samenwerking in het woningbouw dossier in de regio Groningen-Assen.

In deze notitie treft u de adviezen van KAW/Weusthuis aan. Elk advies is voorzien van commentaar c.q. een advies aan de Stuurgroep.

**Wat vooraf ging - Aanbevelingen op basis van het regionaal woningbehoefteonderzoek 2015 leiden tot de regionale woningmarktanalyse 2017-2030**

In 2015 is opdracht gegeven aan Companen voor een nieuw regionaal woningbehoefteonderzoek. Dit onderzoek is in 2016 door de stuurgroep vastgesteld en voorzien van een aantal technische en beleidsmatige aanbevelingen. Voor de beleidsmatige aanbevelingen is na de zomer van 2016 opdracht verleend aan KAW/Weusthuis. In het eindrapport van KAW/Weusthuis wordt antwoord gegeven op zes aanbevelingen. Het betrof de volgende aanbevelingen:

Aanbeveling 1.1 (kwantiteit): Inzichtelijk maken hoe de behoefte zich verhoudt tot de plannen aan netto toevoegingen en eventuele mismatch die op termijn kan ontstaan in beeld brengen.

Aanbeveling 1.2 (capaciteit): Uitgangspunt is bouwen voor de behoefte in plaats van productie.

Aanbeveling 1.3: Concretiseren in welke mate de stad Groningen de voorspelde woningbehoefte kan faciliteren.

Aanbeveling 1.4 (kwaliteit): Verkennen of en op welke wijze binnen de Regio Groningen- Assen gestuurd kan worden en/of afspraken gemaakt kunnen worden over het aanbod van woonmilieus.

**Adres**

Oosterstraat 56a  
9711 NX Groningen

**Postadres**

Postbus 610  
9700 AP Groningen

**Contact**

(050) 316 42 89  
info@regiogroningenassen.nl



Aanbeveling 1.5: Verkennen op welke wijze verbetering van de kwaliteit van de bestaande voorraad gestimuleerd kan worden.

Aanbeveling 1.6: Verkennen op welke wijze een vastgoedstrategie (met bijbehorend instrumentarium) ontwikkeld kan worden, waarbij ingespeeld wordt op de behoefte van nu en voorgesorteerd wordt op vraaguitval in de toekomst.

### **De belangrijkste constatering van KAW-Weusthuis**

Uit de confrontatie van woningvraag met woningaanbod blijkt dat er in de stad Groningen vooral na 2020 onvoldoende plannen zijn om de vraag naar wonen in (centrum-)stedelijke woonmilieus te bedienen. Binnen de stad Groningen zijn aanvullende locaties ontwikkelbaar. De ontwikkeling daarvan dient met voortvarendheid te worden opgepakt. Ingeschat wordt dat er een restvraag blijft naar 5.000 á 7.000 vooral grondgebonden woningen. Hier treedt substitutie op, woningzoekende huishoudens maken de afweging om in de stad, in een moderne stadswijk bij de stad of in een kern rond de stad te gaan wonen:

- In de stad, waarbij huishoudens concessies moeten doen in ruimte of prijs;
- Bij of rond de stad, in stedelijke wijken of kernen in de regio, waarbij er concessies zijn in de mate van stedelijkheid en bereikbaarheid.

Naast locaties in de bestaande stad dienen de uitbreidingswijken van de stad als alternatief: Reitdiep, De Held, Meerstad, maar ook buiten de gemeentegrens in Ter Borch en Haren-Noord. Aanvullend zal een deel van de locaties in kernen rondom de stad in de stedelijke vraag voorzien, waarbij de vraag zich voornamelijk uit in de subregio Zuidwest. Op het schaalniveau van subregio's (Noord, Oost, Zuidwest) is er in alle gebieden voldoende bestaande plancapaciteit binnen en buiten de bebouwde kom om in de vraag te voorzien. Per subregio zijn er echter wel specifieke aandachtspunten.

Rekening houdend met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking ligt het overal in de regio voor de hand om zoveel mogelijk te ontwikkelen op inbreidingslocaties. In alle kernen is vernieuwing van binnenuit van cruciaal belang om de aantrekkelijkheid als woonkern als geheel te behouden. Voor de kernen met een duidelijke marktdruk geldt dat inbreiding en uitbreiding op bestaande locaties elkaar aanvullen. Voor kernen waar nu of op termijn afnemende woningvraag voorzien is, geldt dat uitbreiding ten koste gaat van de kansen om van binnenuit te vernieuwen. Wil een kern van binnenuit vernieuwen en aantrekkelijk blijven, dan kan dit betekenen dat reeds geplande uitleglocaties niet (of niet geheel) ontwikkelbaar zijn.

Overal geldt dat succesvol ontwikkelen meer behelst dan de goede locatie kiezen. De landschappelijke variatie, de eigenheid van elke kern en het zorgen voor bijzondere woonmilieus vormen de basis voor woonlocaties met onderscheidend vermogen onderling (geen dertien in een dozijn). De gewildheid van een kern hangt niet alleen samen met het woonmilieu en de ligging, maar ook met de kwaliteit van de woningvoorraad. Een courante bestaande woningvoorraad is nodig voor goede doorstroming en uiteindelijk ook voor succesvolle nieuwbouwprojecten. De kwaliteit van de woningvoorraad is over het algemeen redelijk; per subregio zijn er verschillen aan te wijzen.



*In de hieronder geplaatste tekstblokken volgt een opsomming van de aanbevelingen van KAW/Weusthuis uit Hoofdstuk 4. Deze zijn aan het einde voorzien van een advies van het PO Wonen aan de Stuurgroep. De nummering loopt niet door; aangehouden zijn de nummers uit de regionale woningmarktanalyse van KAW/Weusthuis. Daar waar onderwerpen samenhang hebben, zijn deze namelijk bij elkaar geplaatst.*

### **Kwantiteit én kwaliteit in het regionaal instemmingsmodel**

#### **1. Het denken omkeren: kwaliteit voorop, daarna aantallen toetsen**

Toelichting: Voor het realiseren van haar woningmarktdoelen heeft de Regio Groningen-Assen met name gestuurd op het vaststellen van maximale nieuwbouwaantallen per gemeente. Omdat dit voor de komende jaren niet de kern van het woningmarkt vraagstuk raakt, is de behoefte ontstaan om de sturing anders in te richten, waarbij de kwaliteit van het wonen in de regio centraal staat, pas daarna gevolgd door getalsmatige sturing.

#### **2. Meerwaarde en concurrentiepositie onderbouwen**

Toelichting: Vraaggericht ontwikkelen is de beste garantie voor succesvol ontwikkelen. Het ligt voor de hand dat elke gemeente bij grotere projecten onderzoek doet naar de meerwaarde en concurrentiepositie van het project. Bedient het project een groep vragers die elders niet of onvoldoende te bedienen zijn op dat moment? Daarbij kan het gaan om een vergelijk met de bestaande voorraad, andere project in de kern en projecten in omliggende kernen.

#### **3. Getalsmatig sturen: subregionaal toetsen, gemeentelijk afstemmen**

Toelichting: Omdat prognoses op gemeentelijk schaalniveau grote fluctuaties vertonen, die niet altijd recht doen aan de realiteit, adviseren we om getalsmatige toetsing van de plancapaciteit voor de subregio's Oost en Noord op subregionaal te doen. Voor de overige subregio's bieden prognoses en trends op gemeenteniveau wel houvast voor een inhoudelijk gesprek over de reële behoefte en de realiseerbaarheid van plannen. In hoofdstuk 3 staan de verhoudingen tussen woningvraag en plancapaciteit per gemeente, ter indicatie.

a. De gemeenten werken binnen de aangegeven bandbreedte elk een eigen voorstel uit voor het gemeentelijk bouw-/ sloopprogramma voor de periode 2017-2022, met een doorkijk naar 2030. Dit voorstel wordt ter bespreking aangeboden aan het POW van de Regio Groningen-Assen.

b. Voor de subregio's Noord en Oost geldt dat zij vanwege de op handen zijnde gemeentelijke fusies de verdeling onderling subregionaal afstemmen. Wel worden ook hier per gemeente afspraken gemaakt met de Regio Groningen-Assen. Zie ook hoofdstuk 3.

c. Voor de gemeente Groningen is de bandbreedte vooral van belang als leidraad voor het realiseren van de grote, minimale woningbouwopgave in het (centrum-)stedelijke gebied. Hier werkt de bandbreedte niet zozeer restrictief, eerder taakstellend.

#### **8. Per subregio eigen aandachtspunten**

Toelichting: De marktsituatie per subregio vraagt om een gedifferentieerde manier van werken: niet overal zijn dezelfde afspraken relevant. Hieronder de hoofdlijnen van de inzet per subregio:

- Groningen: Meer (centrum-)stedelijke locaties, Meerstad versterken als stedelijk alternatief, doorzetten van de langjarige inzet voor wijkvernieuwing (huur en koop), inbreiden: geen sturing op



- maximumaantallen in stedelijke woonmilieus, uitbreiden: alleen als de noodzaak aannemelijk te maken is, meer kennis van de vraag en overdruk.
- Noord: Ontwikkelingen binnen de bebouwde kom hebben prioriteit, bestaande uitbreidingslocaties kritisch volgen en middelen creëren voor sturen, strategisch voorraadbeleid huur en koop, particuliere voorraad een extra impuls geven, sturen op aantallen.
  - Oost: Ontwikkelingen binnen de bebouwde kom hebben prioriteit, bestaande uitbreidingslocaties kritisch volgen en middelen creëren voor sturen, strategisch voorraadbeleid huur en koop, particuliere voorraad een impuls geven, sturen op aantallen, kansen voor inbreiding in beeld brengen.
  - Zuidwest: balans tussen inbreiden, uitbreiden en stedelijke vernieuwing, geen nieuwe grootschalige excellente uitleglocatie bij de stad, meer excellent wonen op inbreidingslocaties, uitbreiding: meer onderscheidend vermogen, nieuwe uitleglocaties: onderbouwen, de gemeenten ontwikkelen strategisch voorraadbeleid, sturen op aantallen: binnen het subregionale maximum blijven.
  - Assen: balans tussen inbreiden, uitbreiden & stedelijke vernieuwing, sturen op aantallen: binnen het maximum blijven, strategisch voorraadbeleid ontwikkelen (gericht op enkele wijken).

#### **Advies aan de Stuurgroep**

Naar aanleiding van het regionaal woningbehoefteonderzoek (Companen) heeft het POW de wens uitgesproken te verkennen of het mogelijk is afspraken te maken over de "kwaliteit" van woningbouwplannen als een belangrijk toetsingscriterium bij de beoordeling van instemmingsverzoeken voor nieuwe woningbouwplannen. Kwaliteit blijkt echter lastig te operationaliseren in regionale afspraken. Na realisatie van een plan is op basis van aantallen eenvoudig af te leiden wat er gerealiseerd is. Op het vlak van kwaliteit is dit lastiger vast te stellen. Het antwoord op de vraag 'Is met het plan ook een bepaalde kwaliteit gerealiseerd?' kan moeilijk objectief worden beantwoord.

Vooralsnog is er geen reden sturing op aantallen helemaal los te laten, het blijft immers op regionaal niveau wenselijk om zicht te houden op de kwantitatieve ontwikkeling van het woningvolume in de ( nabije) toekomst. Kwantitatieve sturing zal echter veel meer plaatsvinden op bandbreedtes en niet meer op precieze aantallen waardoor er de facto een ruimere afwegingsvrijheid voor de gemeenten ontstaat.

Kwaliteit en kwantiteit hangen altijd met elkaar samen. De adviezen 1,2, 3 en 8 van KAW dienen dan ook in samenhang met elkaar te worden gezien. Afstemming van een nieuw woningbouwplan (dat is dus elk plan dat op 1 juli 2018 niet op de planningslijst staat) vindt plaats op regionaal niveau waarbij in de onderbouwing aandacht is voor het plan in relatie tot de woningmarkt in de omliggende gemeenten. Een verzoek tot regionale instemming kan dan niet slechts gaan om aantallen, maar dient ook voorzien te zijn van een kwalitatieve onderbouwing. Uitzondering hierop vormen de binnendorpse en –stedelijke inbreiding/transformatielocaties. Hiervoor hoeft geen regionale instemming te worden gevraagd (Besluit Stuurgroep dd. 11 maart 2016), mits het totaal aantal woningen van de planningslijst van de betreffende gemeente niet overschreden wordt. Bij overschrijding van het gemeentelijke totaal blijft het instemmingsmodel van toepassing.

Elk plan zal door de gemeente in elk geval getoetst moeten worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze wettelijk voorgeschreven toets vraagt om motivering van de woningbehoefte, regionale



afstemming daarover en realisatie van woningbouwplannen bij voorkeur in de bebouwde kom, in voorkeursvolgorde, d.m.v. transformatie, herstructurering of nieuwbouw.

*Voorgestelde aanpassingen aan het werken met het regionaal instemmingsmodel en de planningslijsten*  
PO Wonen adviseert:

- 1) Om de kwantitatieve woningbouwopgave per gemeente uit te drukken door middel van een bandbreedte zoals in het rapport van KAW/Weusthuis is opgenomen.
- 2) Om in de planningslijsten de eerste 5-jaarsperiode (2018-2023) meer concreet uit te werken en hierbij een doorkijk te geven richting 2030. De ervaring laat zien dat voor een periode van 5 jaar er in redelijke mate voorspeld en gepland kan worden, maar dat de onzekerheden na 5 jaar toenemen.
- 3) De planningslijsten aan te vullen met een sloopprogramma.
- 4) Om te anticiperen op de herindelingen in de provincie Groningen en planningslijsten van herindelingsgemeenten samen te voegen na de feitelijke herindeling.
- 5) Om rekening te houden met de door KAW/Weusthuis genoemde aandachtspunten per subregio
- 6) Voor de gemeente Groningen is de bandbreedte vooral van belang als leidraad voor het realiseren van de grote, minimale, woningbouwopgave in het (centrum-)stedelijke gebied. Hier werkt de bandbreedte niet zozeer restrictief, eerder taakstellend.
- 7) Om een verzoek tot regionale instemming, voor zover dit al niet gebeurde, te laten vergezellen door een kwalitatieve onderbouwing. Bij een nieuw verzoek gaat het erom de regionale en/of kwalitatieve meerwaarde van nieuwe locaties te onderbouwen. Doel is om de onderscheidendheid ten opzicht van andere locaties inzichtelijk te maken en te vergroten. Kwaliteit kan onder meer beschreven worden aan de hand van de volgende kenmerken:
  - Ladder duurzame verstedelijking
  - Locatie, soort en type woning (rij, 2 onder 1 kap, vrijstaand, grondgebonden, gestapeld, appartementen)
  - Woonmilieu (dorps, centrumstedelijk, excellent, stedelijk, modern stadswijk)
  - Opzet van een plan (onderscheidendheid, uniciteit, stedenbouw en woonmilieu)
  - Bebouwingsdichtheid (meer stads of juist meer dorps)
  - Prijsniveau
  - Relatie met de opgave in de subregio (zie onder 8. per subregio eigen aandachtspunten)

Hierbij moet wel in het achterhoofd gehouden worden dat planontwikkeling zich veelal voltrekt over meerdere jaren, waarbij ontwikkelingen in de markt tot een bijstelling kan leiden.



## Regionaal woondocument

### **7. Naar één provinciale en gemeentelijke leidraad voor afstemming**

Regio Groningen-Assen is een vrijwillig samenwerkingsverband. Sturing moet zijn gebaseerd op de onderkenning van een gezamenlijk belang. Wat dit (red. deze sturing) bemoeilijkt is dat beide provincies momenteel een eigen instrumentarium voor de omgang met woonbeleid en plannen hanteren. We adviseren beide provincies om hun beleid onderling af te stemmen, met als leidraad:

- de verantwoordelijkheid zoveel mogelijk bij de gemeenten leggen (vanuit de wetenschap dat ook zij baat hebben bij vraaggericht ontwikkelen en vitale kernen en wijken);
- vrijblijvendheid voorkomen: als de afspraken worden onderschreven, dan zullen gemeenten en provincies deze afspraken ook zo goed mogelijk proberen na te komen. Het niet (kunnen) nakomen van de regionale afspraken zal bijtijds gemeld worden in het POW en worden voorzien van een steekhoudende argumentatie (conform huidige werkwijze).

### **Advies aan de Stuurgroep**

De huidige woningbouwafspraken dateren uit 2012. Sinds 2012 zijn er in de diverse gremia (POW en SG) procesmatige en kaderstellende besluiten genomen over de toepassing van het model en werkwijze met de planningslijsten. Denk hierbij aan de uitwerking van de adviezen van de Woningbehoefteonderzoeken uit 2015/2017 en de besluiten ten aanzien van het tellen van zorgwoningen, intensievere wijze van monitoren, regionale afstemming en de aangepaste planningslijsten (bv. toevoeging sloop, werken met bandbreedtes, meer kwalitatieve onderbouwing van plannen).

PO Wonen adviseert om de 'oude' besluiten en voorliggende adviezen te bundelen in een regionaal woondocument die de leidraad vormt voor de samenwerking op het woningbouwdossier in de RGA. In het regionaal woondocument worden alle uitgangspunten die over de afgelopen jaren zijn vastgesteld gebundeld in één overkoepelend document. Tevens worden de bandbreedtes, zoals door KAW/ Weusthuis aangegeven, hierin opgenomen (volume woningbouw en sloop) en kunnen kwalitatieve aspecten worden vastgelegd in het regionaal woondocument.



## **Verbeteren kwaliteit bestaande voorraad via een regionaal herstructureringsbudget en strategisch voorraadbeleid**

### **4. In het belang van een gewilde woonregio: regionaal herstructureringsbudget opbouwen**

De regio als geheel heeft belang bij gewilde steden en gewilde dorpen. Stad en regio vullen elkaar aan. Wanneer in een gemeente de woningbehoefte afneemt, daalt ook de verdien capaciteit (bijvoorbeeld door uitbreidingslocaties te ontwikkelen) en daarmee ook de investeringsruimte om van binnenuit te vernieuwen. Nu al is dit in de subregio's Noord en Oost actueel, na de 'hobbel' (na 2025) komt dit lokaal op steeds meer plekken voor, ook in Zuidwest. In het belang van de totale woonkwaliteit van de regio wordt gestart met het opbouwen van een regionaal herstructureringsbudget. Binnen de Regio Groningen-Assen wordt een projectteam geformeerd dat een voorstel ontwikkelt voor de opzet, de vulling en de toedeling.

- Het budget is te vullen via bijvoorbeeld het regiobudget, rijks-, provinciale en gemeentelijke middelen.
- Voor toedeling is strategisch voorraadbeleid per gemeente nodig voor zowel huur als koop. Dit beleid geeft inzicht in de verwachte herstructureringsopgave per gemeente en het te verwachten beroep dat gemeenten doen op het herstructureringsfonds. Vooreerst zullen naar verwachting vooral de subregio's Noord en Oost daarop aanspraak maken.
- De beleidsvoorstellen worden besproken in het POW.

### **Advies aan de Stuurgroep**

Het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad wordt de komende 15 jaar een steeds grotere opgave. De verbetering van de bestaande voorraad brengt aanzienlijke kosten met zich mee. Een rekensom van KAW/Weusthuis schat dit in op ongeveer € 60 miljoen. Met het opzetten van een regionaal herstructureringsbudget kan hier nu al op worden voorgesorteerd. PO Wonen adviseert om de haalbaarheid van een herstructureringsfonds nader te verkennen. Aspecten als invulling, opzet, partners, vulling en toedeling van het fonds dienen nader in beeld te worden gebracht, evenals de rol/positie van de RGA en de wenselijkheid om vulling via de RGA te laten lopen. In aanvulling op het eerste punt van KAW/Weusthuis over budget; in aardbevingsgebieden ligt er een relatie met de versterkingsopgave en bijbehorende middelen (zie 5).

Tevens adviseert KAW/Weusthuis in haar rapport dat gemeenten inzetten op strategisch voorraadbeleid. Immers, de meeste woningen staan er al (procentueel vindt er nog weinig nieuwbouw plaats) en hier ligt een opgave om de kwaliteit te vergroten, de gebruikswaarde aan te passen (levensloopbestendig) en/ of te verduurzamen. Voorgesteld wordt om het advies van KAW/Weusthuis over te nemen, zodat alle gemeenten de komende periode strategisch voorraadbeleid gaan ontwikkelen.

Aandachtspunten bij strategisch voorraadbeleid zijn:

- Welke herstructureringsopgave is er, in zowel huur als koop, en op welke plekken; In hoeverre herstructurering kan voorzien in de kwantitatieve woonvraag (groei of krimp) en de kwalitatieve woonvraag (locatie, woningtype, moderne woonkwaliteit qua platteland, duurzaamheid, uitstraling);
- In hoeverre locaties binnen de bebouwde kom benut kunnen worden voor vernieuwing

**Adres**

Oosterstraat 56a  
9711 NX Groningen

**Postadres**

Postbus 610  
9700 AP Groningen

**Contact**

(050) 316 42 89  
info@regiogroningenassen.nl



van binnenuit en in hoeverre uitleglocaties daarop aanvullend noodzakelijk zijn.

- Een belangrijke rol voor het invulling geven aan dit beleid ligt bij de corporaties; scherpe prestatieafspraken gericht op het verduurzamen en/of herstructureren van de bestaande huurvoorraad zijn dus van belang.
- Met het oog op de aankomende herindelingen is het voor een aantal gemeenten van belang om een geschikt en logisch moment te kiezen voor het opstellen van het strategisch voorraadbeleid.

### **Aardbevingen**

#### **5. Als regio de lobby steunen voor een gebiedsgerichte bevingsaanpak**

De regio als geheel ondersteunt de gemeenten in de subregio's Noord en Oost bij het realiseren van hun herstructurerings- en versterkingsopgave, door bij NAM en NCG/Rijk te lobbyen voor de financiering van een gebiedsgerichte, gecombineerde aanpak van versterking en herstructurering van de woningvoorraad mogelijk wordt. Zie de afspraken voor Noord en Oost voor meer detail.

#### **Advies aan de Stuurgroep**

PO Wonen adviseert om geen actieve rol/inzet van de RGA. Lobbylijnen lopen al via de provincie Groningen. Wel ondersteuning door erkenning van de problematiek en de behoefte aan een gecombineerde aanpak van versterking en herstructurering in rapportages (onderzoeken, monitoring, persberichten, etc.) van de RGA te blijven benoemen.

### **Doorstroming**

#### **6. Hoogwaardige ouderenhuisvesting ter bevordering van de doorstroming**

Toelichting: De gemeenten realiseren kwalitatief hoogwaardige ouderenhuisvesting om zo de doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad te bevorderen en de druk op grondgebonden nieuwbouw en daarmee op de schaarse (stedelijke) ruimte te beperken.

#### **Advies aan de Stuurgroep**

Voorgesteld wordt deze specifieke aanbeveling van KAW/Weusthuis niet over te nemen. Doorstroming is een vanzelfsprekend onderdeel van het afstemmen van het woningaanbod op de vraag.

### **Nieuwe opzet Portefeuillehoudersoverleg Wonen Regio Groningen-Assen**

#### **9. Het POW ziet toe, maar is ook een platform voor inspiratie en kennisdeling**

Toelichting: Vanuit de gemeenten is naar voren gekomen dat er behoefte is aan een deels andere invulling van de rol van het POW. In het POW wordt toegezien op het nakomen van de gemaakte afspraken en wordt teruggekoppeld hoe de gemeenten de afgesproken inspanningen in de vorige paragraaf hebben geleverd en wat het resultaat hiervan is. Het is daarnaast van belang dat het POW zich ontwikkelt tot een regionaal woningmarktplatform waar informatie wordt uitgewisseld, innovaties worden gedeeld, afstemming van plannen wordt besproken, nieuwe beleidslijnen worden uitgezet en waar van elkaar kan worden geleerd. Het POW betreft ook externe partijen bij besprekingen, afhankelijk van de agenda worden vertegenwoordigers van woningcorporaties, zorginstellingen, makelaars en ontwikkelaars uitgenodigd.





#### **Advies aan de Stuurgroep**

PO Wonen adviseert om in te stemmen met bovenstaand advies. De woningbouwcorporaties uit de RGA die betrokken zijn bij het opstellen van de woningbouwmonitor gaven aan meer uitwisseling te willen hebben tussen overheid en corporaties in de regio. Meer vergaderen op locaties, meer excursies, verdiepingen op (deel)thema's kunnen hiervan het gevolg zijn.

#### **Monitoren & prognoses**

##### **10. Woningbouwmonitor en prognoses**

De woningmarkt in de Regio Groningen-Assen is sterk in beweging. Na een periode van stagnatie trekt de markt in grote delen van de regio weer aan en verwachten we een forse vraag naar stedelijk wonen en als afgeleide daarvan een grote woningbouwopgave voor de stad Groningen en voor de gemeenten ten zuidwesten van de stad. De onzekerheden omtrent de ontwikkeling van de woningvraag zijn echter groot. Daarom is het van groot belang de vinger aan de pols te houden en halfjaarlijks de voor de woningmarkt relevante ontwikkelingen te monitoren: migratieontwikkeling, woningvraagontwikkeling, planvoorraad en bouwcapaciteit.

#### **Advies aan de Stuurgroep**

PO Wonen adviseert om nieuwe en gedragen prognoses voor de RGA op te stellen. De prognoses van Companen zijn gemaakt in 2015 en gebaseerd op cijfers t/m 2014. In het totstandkomingsproces van het rapport van KAW/Weusthuis kwam naar voren dat het verstandig is - gelet op de gewijzigde marktomstandigheden - een nieuwe prognose op te stellen. Uitgangspunt is om dit als regio-deelnemers zelf te verzorgen door beide provincies afgestemd op de eventuele gemeentelijke woon en/of omgevingsvisies. De prognose moet een onderdeel zijn van de reguliere monitoring van de ontwikkelingen in de regio. Dit betekent niet ieder jaar de programmering bijstellen, maar wel om de trend blijven volgen en de trend te toetsen aan de bandbreedte van de woningbehoefte (zie rapport KAW/Weusthuis). Ook dient er specifiek te worden gemonitord op: substitutie, migratiepatronen en de bouwmogelijkheden van de stad Groningen in het bestaand stedelijk gebied.

#### **Ambtelijke inzet herbevestigen**

De huidige werkwijze op het woningbouwdossier is gericht op het twee maal per jaar opstellen van een monitor. Deze samenwerking verloopt sinds 2015 met eerst het onderzoek van Companen en later de woningmarktanalyse van KAW-Weusthuis al intensiever. De provincie Drenthe heeft de afgelopen jaren hiervoor de rol van projectleider ingevuld. Met bovenstaande adviezen wordt deze intensivering bestendigd. Daarom wordt gevraagd aan het POW het Regiobureau de opdracht te verstrekken om de inzet van de deelnemers en het Regiobureau te herbevestigen c.q. in lijn te brengen met de nieuwe afspraken.



### **(08c) Vervolgstappen Regionale woningmarktanalyse en Regionaal woondocument**

---

Notitie voor : Stuurgroep Regio Groningen-Assen  
Opsteller notitie : Paul Kamps  
Bespreekdatum : 13 juli 2017

---

In 2016 is het door Companen opgestelde rapport 'regionaal woningbehoefteonderzoek' vastgesteld in de Stuurgroep. Hieraan gekoppeld zat een aantal beleidsmatige aanbevelingen die de basis vormde voor het door KAW/Weusthuis uitgevoerde onderzoek 'regionale woningmarktanalyse 2017-2030'. Dit rapport is nu af. In deze memo wordt kort ingegaan op de vervolgstappen.

#### **Stap 1: Vaststelling van het rapport door de Stuurgroep**

Conform artikel 5 van het convenant van de RGA is de stuurgroep het hoogste orgaan waarin de bestuurlijke samenwerking door het nemen van beslissingen gestalte krijgt. Met de vaststelling van de hoofdstukken 1,2 en 3 door de Stuurgroep en de bijbehorende aanbevelingen uit de notitie 'vervolgaanbevelingen regionale woningmarktanalyse 2017-2030' is het rapport afgerond. Tevens hebben de aanbevelingen geleid tot aanpassingen van de werkwijze, passend binnen het regionaal instemmingsmodel.

#### **Stap 2: Communicatie van de regionale woningmarktanalyse 2017-2030**

Na vaststelling van het rapport door de Stuurgroep is de regionale woningmarktanalyse openbaar. In samenhang met stap 3 wordt voorgesteld de regionale woningmarktanalyse toe te sturen aan de raden en Staten. Gelet op het momentum is het advies dit meteen na de zomervakantie te laten plaatsvinden. De begeleidende brief vormt dan tegelijkertijd de uitnodiging voor de informatieavond (stap 3). Verzending verloopt via de deelnemers zodat elke deelnemer een 'couleur locale' in de brief kan opnemen.

#### **Stap 3: Gezamenlijke informatieavond voor raden en Staten over de regionale woningmarktanalyse en geactualiseerde werkwijze regionaal instemmingsmodel**

Overeenkomstig artikel 4 van de Stuurgroep dragen de leden van de stuurgroep zorg voor een goede terugkoppeling naar de Deelnemer die zij vertegenwoordigen, alsmede via Deelnemers naar hun Staten en raden. Na de zomer (september/ oktober, datum nog te plannen) zal een gezamenlijke informatieavond voor raden en Staten worden georganiseerd.

#### **Stap 4: Bundelen van besluiten uit 2013, 2016 en 2017 in een regionaal woondocument**

In 2012 is het regionaal instemmingsmodel in werking getreden. Hierin zijn de afspraken met en tussen de 14 RGA-deelnemers vastgelegd op het vlak van wonen en bedrijventerreinen. Met de voorgestelde aanbevelingen blijft het regionaal instemmingsmodel ongewijzigd; wel is nadere invulling gegeven aan de afspraken op het vlak van wonen. In 2013 en 2016 zijn door POW en SG reeds een aantal werkafspraken gemaakt. Om te voorkomen dat we straks met een set van 3 verschillende besluitnotities werken, wordt voorgesteld deze te bundelen in een nog op te stellen regionaal woondocument. Het regionaal woondocument beschrijft de wijze van samenwerken op het vlak van wonen in de RGA binnen de kaders van het Regionaal Instemmingsmodel. Tevens worden de bandbreedtes, zoals door KAW/ Weusthuis aangegeven, hierin opgenomen (volume woningbouw en sloop) en kunnen kwalitatieve aspecten worden vastgelegd in het regionaal woondocument. De insteek is om het regionaal woondocument zo samen te stellen dat deze voldoet aan de omgevingsverordening van de provincie Groningen (zie stap 5). In het najaar van 2017 is deze gereed. Dit document zal via het POW aan de SG ter vaststelling worden voorgelegd.



#### **Stap 5: Borging van de regionale woningmarktanalyse bij de deelnemers**

De volgende stap is dat de verschillende deelnemers de resultaten van de woningmarktanalyse borgen in hun eigen beleidsdocumenten, zoals een woonvisie of omgevingsvisie. Dit is de gebruikelijke werkwijze.

Medio 2016 is in de omgevingsverordening van de provincie Groningen opgenomen dat de Groninger gemeenten een regionale woonvisie moeten opstellen (zie kader). Onder een regionale woonvisie wordt verstaan: "een door de gemeenteraad in samenwerking met de raden van de gemeenten in de betrokken regio vastgestelde structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een daarmee vergelijkbaar document waarin het beleid voor de groei en/of krimp van de woningvoorraad in de regio is vastgelegd en het aantal nieuw te bouwen en te slopen woningen per gemeente is bepaald". De provincie Drenthe kent een dergelijk artikel niet in de omgevingsverordening.

De regionale woningmarktanalyse en het bijbehorend regionaal woondocument kunnen gezien worden als een document waarin het beleid voor groei en/of krimp van de woningvoorraad in de regio is vastgelegd en het aantal nieuw te bouwen en te slopen woningen per gemeente is bepaald. Beide documenten kunnen door gemeenten gebruikt worden om te voldoen aan hetgeen in de verordening is gesteld. Danwel dat beide documenten gebruikt worden als bouwstenen voor een nieuw op te stellen woon- of omgevingsvisie/ -programma. De belangrijkste kaders zijn in stap 4 in het regionaal woondocument worden verwoord.

#### **Stap 6 (optioneel) – het regionaal woondocument met de Jaarstukken 2017 aan raden en Staten ter vaststelling voorleggen**

Het behoort tot de mogelijkheden om het regionaal woondocument op hetzelfde moment als de Jaarstukken mee te sturen aan de raden en Staten. Op deze wijze kunnen raden en Staten de werkwijze voorjaar 2018 bespreken en bekrachtigen.

#### **Artikel 2.15.1, omgevingsverordening Provincie Groningen**

##### *Woningbouw*

*Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadere regels als bedoeld in het tweede lid.*

*Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruiimte vaststellen. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:*

- a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente; of*
- b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.*

**Adres**

Oosterstraat 56a  
9711 NX Groningen

**Postadres**

Postbus 610  
9700 AP Groningen

**Contact**

(050) 316 42 89  
info@regiogroningenassen.nl