

Verzonden: woensdag 15 februari 2023

Geachte leden van de raad,

Op 15 februari is de Woondeal Regio Groningen-Assen ondertekend door de minister Hugo de Jonge en bestuurders van de regiegemeenten en de provincies Groningen en Drenthe.

De Woondeal komt voort uit de Nationale Woon- en Bouwagenda van de landelijke overheid (het Rijk). Het Rijk wil dat er meer en sneller woningen worden gebouwd. Tot en met 2030 moeten er landelijk 900.000 woningen bij komen. Deze landelijke opgave is verdeeld over de provincies. De provincie Groningen heeft in oktober 2022 met het Rijk afspraken gemaakt over de bouw van afgerond 28.400 woningen. Deze prestatieafspraken woningbouw zijn verder uitgewerkt in woondeals voor woningmarktregio's.

In de bijgevoegde woondeal kunt u lezen waarvoor de Regio Groningen-Assen aan de lat staat en wat belangrijke voorwaarden zijn om de gewenste woningproductie te halen. De Woondeal bestaat uit 2 delen, A en B. Deel A betreft een interprovinciale woondeal voor de gehele regio Groningen-Assen. Deel B betreft de gemeenten in het Groningse deel van de RGA. Dit zijn Groningen, Westerkwartier, Het Hogeland en Midden-Groningen.

Met vriendelijke groet,

Wethouder van Niejenhuis



Samen werken
aan wonen

INTERPROVINCIALE WOONDEAL REGIO GRONINGEN-ASSEN





provincie Drenthe



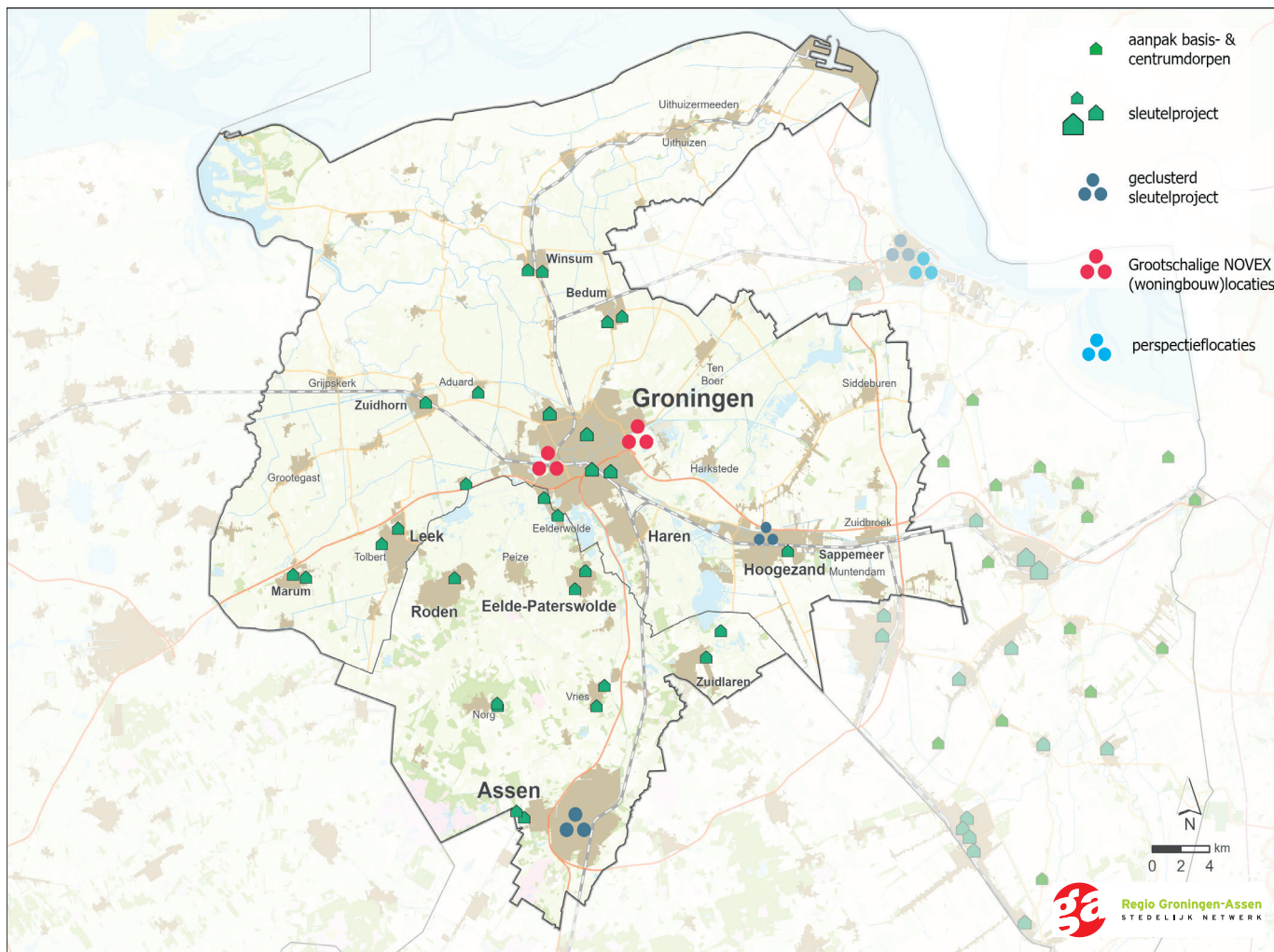
Interprovinciale Woondeal Regio Groningen - Assen

Partijen

Provincies:	Drenthe en Groningen
Gemeenten:	Assen, Groningen, Het Hogeland, Midden-Groningen, Noordenveld, Tynaarlo en Westerkwartier
Rijk:	Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Inhoud

Overwegingen	7
Definities	9
Rollen en verantwoordelijkheden	10
Inhoud interprovinciale woondeal Regio Groningen-Assen	11
1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave	11
2. Bouwlocaties	11
3. Versnellingsafspraken	11
4. Betaalbaarheid	12
5. Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken	13
6. Herstructurering en transformatie	13
7. Vakantieparken.....	14
8. Duurzame en toekomstbestendige bouw	14
9. Ruimtelijke ordeningsaspecten.....	15
10. Samenwerking en sturing	15
A. Monitoring en bespreking voortgang.....	15
B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen	16
11. Kritische succesfactoren en ondersteuning	17
A. Kritische succesfactoren en locaties.....	17
B. Ondersteuning locaties.....	17
Ondertekening.....	19
Bijlagen	20
Bijlage V: Generieke ondersteuning woningbouw	21
Bijlage VI: Regionaal Instemmingsmodel	23
Bijlage VII: Voorlopige uitwerking regionale versnellingsstafel	24



Kaart met regionale woningbouwopgave en woningbouwlocaties van de woondealregio. (brondbestand: provincie Groningen)

*) Perspectieflocaties en aanpak basis & centrumdorpen liggen buiten de Regio Groningen-Assen

Overwegingen

- Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro) nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.
- De provincies Drenthe en Groningen hebben met het Rijk in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Deze Woondeal regio Groningen-Assen is een regionale doorvertaling naar gemeenten van deze afspraken. De kwantitatieve opgave is per provincie in bijlage I en II bijgevoegd.
- Met deze Woondeal regio Groningen-Assen worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincies en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.
- De horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist ook realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. De bouw van woningen kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen. We moeten er dan ook samen alles aan doen om de opgave te realiseren. We bespreken frequent de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.
- De regio Groningen-Assen stemt al ruim 25 jaar de regionale woningbouwopgave met elkaar af. Deze samenwerking is vastgelegd in het Convenant Regio Groningen-Assen en het Regionale Woondocument (bijlage III). Dit gebeurt gemeentegrens- en provinciegrensoverschrijdend omdat deze regio zich kenmerkt door een sterk samenhangende woningmarkt.
- Door de gemeentelijke herindelingen van 2019 in de provincie Groningen vallen een aantal delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en Het Hogeland buiten het grondgebied van de regio Groningen-Assen. Deze gebieden worden vanwege praktische uitvoerbaarheid wel betrokken in deze Woondeal regio Groningen-Assen. Met de gemeenten Westerkwartier en Het Hogeland heeft de provincie Groningen bilaterale afspraken gemaakt over de gebieden die buiten de RGA vallen. In de uitvoering van de Woondeal blijft de provincie Groningen met deze gemeenten voor deze gebieden werken volgens de bestaande afspraken.
- In het BO leefomgeving van 16 juni 2022 en in het BO-MIRT van het najaar 2022 is afgesproken om de Verstedelijkingsstrategie die voor de regio is opgesteld verder uit te werken in een Ontwikkelperspectief, uitvoeringsagenda en regionale investeringsagenda (RIA) voor het NOVEX-gebied regio Groningen-Assen.
- De regio Groningen-Assen heeft als NOVEX-gebied een bijzondere status. Binnen de NOVEX werken het Rijk, provincies en gemeenten samen aan het toevoegen van 21.000 woningen vanaf 2020 tot 2030 en nog eens 15.000 woningen 2030 tot en met 2040. Hiermee moet de leefbaarheid in de hele regio versterkt worden.
- De regionale (netto) woningbouwopgave wordt gerealiseerd aan de hand van de planningslijst met concrete ontwikkellocaties (plancapaciteit). In de Verstedelijkingsstrategie regio Groningen-Assen (VRGA) is integraal onderzocht op welke locaties de regionale woningbouwopgave kan worden gerealiseerd met de meeste maatschappelijke meerwaarde. De VRGA wordt in het voorjaar 2023 vertaald in een Ontwikkelperspectief binnen het NOVEX-gebied regio Groningen-Assen.

- In deze Woondeal Regio Groningen-Assen wordt vooralsnog geen rekening gehouden met de effecten van het 'Deltaplan voor het Noorden' (Lelylijn en Nedersaksenlijn). Als onderdeel van het MIRT-Onderzoek Lelylijn wordt verkend wat de consequenties voor de woningbouwopgave zijn in de Regio Groningen-Assen. Voor de Nedersaksenlijn wordt een vergelijkbaar traject opgestart. Wanneer de uitkomsten van deze onderzoeken daartoe aanleiding geven zal de Woondeal Regio Groningen-Assen daarop worden geactualiseerd.
- De provincie Drenthe heeft op basis van een realiteitscheck van de voorgedragen woningbouwplannen in het najaar van 2022 geconstateerd dat een netto toevoeging van ten minste 13.000 woningen te bouwen op dit moment realistisch is. Van dit aantal neemt Noord-Drenthe ('gem. Assen, Noorderveld en Tynaarlo') een aandeel van een minimale netto toevoeging van 3.790 woningen voor haar rekening. Dit gebeurt in de periode van 2022 tot en met 2030. Dit is de minimale Noord Drentse bijdrage aan de landelijke versnellingsopgave op basis van de realiteitscheck naar ruimtelijke, financiële praktische en bestuurlijke haalbaarheid.
- De provincie Groningen heeft bij het provinciale bod van 13 oktober 2022 aangegeven dat het nodig is rond de 28.500 woningen te bouwen in de periode van 2022 tot en met 2030. Het gaat daarbij om een netto toevoeging van 20.000 woningen. Van deze woningen worden netto 16.000 woningen toegevoegd in het Groningse deel van de regio Groningen-Assen. Deze aantallen zijn gebaseerd op de Verstedelijkingsstrategie, de planningslijsten van de gemeenten, en (voor de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Het Hogeland en Midden-Groningen) op bilaterale afspraken tussen provincie en gemeenten. Om deze opgave te realiseren is ondersteuning van het Rijk op de kritische succesfactoren nodig.
- Provincies en Rijk geven zich er rekenschap van dat er op het moment van tekenen bij gemeenten vigerende woonvisies zijn, die vastgesteld zijn in College en Raad. Deze hebben doorgaans afspraken die afwijken van in deze Woondeal opgenomen betaalbaarheidsafspraken en bouwopgave. De in deze Woondeal overeengekomen aantallen zijn voor de provincie Drenthe niet gebaseerd op regionaal en lokaal woningbehoefteonderzoek, maar op de 'op te harden' woningbouwproductie op basis van de 'reality-check' op de gemeentelijke planningslijsten die door de provincie Drenthe uitgevoerd is in oktober 2022. De aantallen zijn voor de provincie Groningen gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek van KAW, en de Verstedelijkingsstrategie, maar nog niet op de Trendanalyse 2022 en de lokale woningmarktanalyses in de niet-RGA gebieden. Bij de herijking van deze woondeal in 2023 wordt daarom voor zowel de provincie Drenthe als de provincie Groningen rekening gehouden met de aangetoonde actuele behoefte uit de Trendanalyse 2022 van KAW en de lokale woningmarktanalyses in de niet-RGA gebieden. Daarmee kan boven deze Woondeal voor de daadwerkelijke onderbouwde behoefte gebouwd worden. Op het moment dat de Woondeal in lijn is met dit woningbehoefteonderzoek en de daaronder liggende planningslijsten, zullen woonvisies in lijn gebracht worden met de afspraken uit de meest recente geactualiseerde versie van de woondeal.
- De aantallen die opgenomen zijn in het Regionale Woondocument worden in 2023 geactualiseerd met behulp van de Trendanalyse 2022 van KAW Architecten & Adviseurs. Deze Trendanalyse vormt eveneens de basis voor de aantallen in de Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen.
- De afspraken in deze Woondeal Regio Groningen-Assen worden betrokken bij de lokale prestatieafspraken die de gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken. Voor de lokale prestatieafspraken blijft het gemeentelijke volkshuisvestings- en/of woonbeleid het vertrekpunt. De woningcorporaties leveren op grond van de Woningwet binnen dit proces een redelijke bijdrage aan dit beleid (art. 42 lid 2).

Definities

In deze overeenkomst worden de volgende begrippen gehanteerd.

- a) Regiopartners: Alle gemeenten en provincies die het Convenant 2030 Regio Groningen - Assen hebben getekend.
- b) Regiokantoor: Het projectbureau dat de regionale samenwerking tussen de regiopartners faciliteert.
- c) Betaalbaarheid: Voor koop betekent dit de NHG-grens met als peildatum 1 januari 2022, namelijk €355.000. Voor huur betekent dit een kale huur tot €1.000.
- d) Middenhuur: Een huur tussen de liberalisatie grens van €763 en € 1.000. Met als peildatum 1 januari 2022.
- e) Sociale huur: Een huur tot aan de liberalisatie grens van €763. Met als peildatum 1 januari 2022.
- f) Gemeentelijk aandeel: Het deel van de regionale versnellingsopgave van de gemeente. Dit betreft niet de totale gemeentelijke woningbouwambitie/ -opgave zoals gedefinieerd in de woonvisies.
- g) Gemeentelijke planlijst: De lijst per gemeente met woningbouwprojecten waaraan gemeenten bereid zijn mee te werken.
- h) Gemeentelijke woningbouwopgave: De opgave zoals geformuleerd in de vastgestelde woonvisie, waaraan een woningmarktonderzoek ten grondslag ligt.
- i) Kritische succesfactoren: Factoren die invloed hebben op de realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.
- j) Opharden: de nadere uitwerking van het planologisch-juridisch kader en besluitvorming zodat omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.
- k) Reality check: Gezamenlijke controle op haalbaarheid van de planlijst zoals aangeleverd door de gemeenten in de zomer van 2022.
- l) Regionale woondeal: De onderhavige overeenkomst.
- m) Herstructurering: Bestaande uit vervangende nieuwbouw. Waarbij incurante woningen uit de voorraad worden gehaald en vervangen door toekomstbestendige nieuwe woningen in hetzelfde plangebied. Grootschalige renovatie. Waarbij fysieke ingrepen doeltreffend de courantheid van de woning verbeteren. Sloop betreft slopen van woningen zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen.
- n) Transformatie: Het fysiek en/of juridisch wijzigen van de functie van een bestaand pand, zodat deze gebruikt kan worden voor de gebruiksfunctie wonen.
- o) Nultredenwoningen: Woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.
- p) Geclusterde woonvormen. Woningen waarbij mensen in elkaars nabijheid wonen binnen één gebouw, vaak met ontmoetingsruimtes. Onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollatortoegankelijk.

Rollen en verantwoordelijkheden

Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van Burgemeester en Wethouders** is op grond van de Woningwet als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor het lokaal woonbeleid, vastgelegd in een woonvisie. De vertaling in lokale prestatieafspraken is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en woningcorporatie(s). Om de lokale en regionale woningbouwopgave te faciliteren zetten gemeenten zich met inzet van wettelijke instrumenten in voor de ontwikkeling van voldoende plancapaciteit huur en koop in de verschillende prijssegmenten.
- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het **College van Gedeputeerde Staten** van de provincie verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij wordt rekening gehouden met specifieke situaties in de regio waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. Provincies bevorderen door actieve sturing een evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- De **Stuurgroep van de Regio Groningen-Assen** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve aspect in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij wordt rekening gehouden met specifieke situaties in de regio waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. De Stuurgroep van de regio Groningen-Assen bevordert door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio.
- De **minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** draagt zorg voor de verwezenlijking van de nationale woningbouwopgave, onder meer door het tijdig en adequaat inzetten van het ter beschikking staande wettelijke instrumentarium en door inzet van financiële en ambtelijke middelen. De minister draagt voorts actief bij aan de (mogelijkheden tot) realisatie van die opgave, onder meer door intensief en periodiek overleg te voeren met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert en geeft de minister waar nodig op landelijk niveau sturing aan de verwezenlijking van de opgaven en draagt hij zorg voor de afstemming met en commitment van eventuele andere betrokken departementen.

Inhoud interprovinciale Woondeal Regio Groningen-Assen

1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

- 1.1 Beide provincies hebben met het Rijk een prestatieafspraken ondertekend als bijdrage aan de nationale opgaven van 900.000 woningen tot 2030. Omdat deze prestatieafspraken provinciaal zijn opgesteld, wordt de regionale opgaven gesplitst in een Drentse en een Groningse opgave. Deze opgave wordt dan ook per provincie uitgewerkt in de bijlagen:

Bijlage I - Provincie Drenthe

Bijlage II - Provincie Groningen

2. Bouwlocaties

- 2.1 De Sleutelprojecten zijn net als de kwantitatieve opgave per gemeente opgenomen in de bijlagen I en II.

3. Versnellingsafspraken

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt;

- Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
 - Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.
- 3.1 Om de woningbouwproductie te versnellen en de regionale woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de woningbouwketen essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. Binnen de Regio Groningen-Assen maken we zoveel mogelijk gebruik van bestaande afstemmings- en overlegstructuren.
- 3.2 Partijen richten een regionale versnellingstafel in waaraan afspraken gemaakt worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincies, de gemeenten en het Rijk, kunnen afhankelijk van het vraagstuk en op initiatief van overheidsorganisaties corporaties, waterschappen, marktpartijen en maatschappelijke organisaties aansluiten. De overheden aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebied specifieke thema's. Als er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.
- 3.3 In de realisatie van de regionale woningbouwopgave geven partijen prioriteit aan projecten die aansluiten aan de ontwikkelprincipes uit de Verstedelijkingsstrategie RGA. Ook wordt bekeken welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden en wat hiervoor nodig is.
- 3.4 Om de versnellingsopgave te realiseren, is het noodzakelijk om dit tijdig planologisch te regelen. Partijen zijn zich bewust dat een gedeelte van de gemeentelijke woningbouwprogrammering in de regio nog vraagt om nadere uitwerking van het planologisch-juridisch kader en besluitvorming zodat omgevingsvergunningen kunnen worden verleend (hierna te noemen 'opharden'). De gemeenten spannen zich hiervoor in. Hierbij is specifiek aandacht voor het verkrijgen van benodigde planologische status van plannen tot en met 2024. De minister van VRO en de provincie vragen de gemeente PM-plannen uiterlijk januari 2025 te voorzien van locatie en programma (doelgroepen en betaalbaarheidssegment). De provincies ondersteunen hierin waar het nodig en mogelijk is.

- 3.5 In de regio Groningen-Assen wordt in 2023 samen met het Rijk verkend of het noodzakelijk is om op regionale schaal afspraken te maken over flexibele of tijdelijke woningen. Tussen Rijk, gemeenten en provincie worden in 2023 afspraken gemaakt over de te realiseren flexwoningen. Het Rijk gaat uit van een provinciale bijdrage in het aantal te realiseren flexwoningen van 1.711 woningen in de periode 2022 tot en met 2030 voor de provincie Groningen. Hetzelfde geldt voor inzet op innovatie, standaardisatie en industrialisatie om de bouwproductie te versnellen. Een voorbeeld hiervan is het innovatief en projectoverstijgendproject overstijgend inkopen van woningen via bouwstromen.

4. Betaalbaarheid

- 4.1 Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde (600.000 woningen) van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen tot onder de €355.000. De regionale uitwerking hiervan komen terug in bijlage I en II.
- 4.2 In de Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen. Ook de regionale opgave binnen de corporatiesector wordt nader uitgewerkt in de bijlage I en II.
- 4.3 In de Nationale Prestatieafspraken is ook opgenomen dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijsspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet afneemt. Gemeenten houden in de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties hier rekening mee.
- 4.4 Gemeenten, provincies en Rijk spannen zich in, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.
- 4.5 Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.
- 4.6 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 Nationaal 350.000 betaalbare koop- en midden huurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'betaalbaar wonen' is dan ook het streven opgenomen dat 40% van de nieuwbouw plaats vindt in deze segmenten. Het aandeel van de provincies Drenthe en Groningen is opgenomen in bijlage I & II.
- 4.7 In het beleidsprogramma 'een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Daarbij wordt rekening gehouden met specifieke situaties in de regio waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. In de regionale samenwerking wordt geagendeerd en geëvalueerd of gemeenten zich voldoende inspannen om te komen tot deze evenwichtige verdeling in de regio. Deze evaluaties vormen samen met onder andere woningmarktonderzoek en afstemming met de corporaties en huurdersorganisaties input voor actualisatie van de nieuwbouwopgave van sociale huurwoningen in de gemeentelijke woonvisie. Deze wordt op zijn beurt vertaald in de jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties.
- 4.8 Bij actualisaties van lokale, gemeentelijke woonzorgvisies brengen gemeenten deze in lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Hiervoor maken de regiopartners in de regio Groningen-Assen een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen. De analyse bestaat in ieder geval uit hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, hoeveel studenten, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte.

De afstemming over de woonbouwopgave vindt op regionaal niveau plaats. De provincies vervullen een coördinerende rol in het afstemmingsproces. Daarnaast zien de provincies erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten in overeenstemming zijn met de afspraken gemaakt in deze Woondeal regio Groningen-Assen.

- 4.9 Na de regionale analyse van woon-, zorg-, als ondersteuningsbehoefte vindt een herijking plaats van de afspraken die in de woondealregio gemaakt zijn m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen, en wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woon-, zorg-, als ondersteuningsbehoefte zijn input voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.

5. Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken

- 5.1 In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen. In de analyse van de woon-, de zorg- en ondersteuningsbehoefte van aandachtsgroepen (paragraaf 4.8) wordt specifiek aandacht besteed aan de regionale behoefte aan nultredenwoningen en geclusterde woonvormen
- 5.2 Het Rijk ziet op basis van de Primos-prognose van ABF het regionale aandeel in deze opgave als 4.300 nultredenwoningen en 1.600 geclusterde woonvormen. Het Rijk hanteert deze aantallen als richtinggevend voor verdere gesprekken met de regio. De Groningse RGA gemeenten zijn in samenwerking met de overige Groninger gemeenten vertegenwoordigd in VGG-verband (Vereniging Groninger Gemeenten) één van de deelnemers in een koplopertraject om vorm en inhoud te geven aan het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' en het realiseren van een regionaal afgestemde woonzorgvisie op gemeentelijk niveau. De regionale doorvertaling naar gemeenteniveau pakt de regio samen met het Rijk op in 2023.
- 5.3 Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Het Rijk ziet op basis van de Primos-prognose van ABF het regionale aandeel in deze opgave als 1.060 verpleegzorgplekken. Dit aantal is voor het Rijk richtinggevend voor verdere gesprekken met de regio.
- 5.4 Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen. Daarbij wordt rekening gehouden met de inrichting van de leefomgeving (o.a. voorzieningen, inrichting buitenruimte). Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst.

6. Herstructurering en transformatie

- 6.1 In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. In de herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie. Voor de gemeente Groningen geldt dat Groningen-Noord binnen dit nationaal programma aangewezen is als focus gebied.
- 6.2 In het Nationaal programma Woningbouw kondigt het Rijk aan in te zetten op het stimuleren en aanjagen van transformaties als onderdeel van de aanpak van het woningtekort. Het streven is groei naar het opleveren van 15.000 (transformatie)woningen per jaar.
- 6.3 Het regionale aandeel van de transformatie- en herstructureringsopgave wordt in 2023 gedefinieerd en inzichtelijk gemaakt.
- 6.4 De partijen in de woondealregio spannen zich in om de transformatie- en herstructureringsopgaven beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken bij de Woondealtafel.
- 6.5 Rijk en regio spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijke gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

7. Vakantieparken

- 7.1 In Nederland bevinden zich bijna 4.000 vakantieparken, hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol in onze gemeenten. Voor een deel van deze parken geldt echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park. Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen.
- Op dit moment zien beide provincies geen perspectief om vakantieparken om te zetten naar een andere bestemming en willen we de vakantieparken die we hebben binnen de provincie behouden voor recreatie. Dit is in lijn met de provinciale verordening.
- 7.2 In 2023 brengt provincie Groningen in kaart hoeveel parken er zijn en hoeveel parken daarvan niet vitaal zijn. Op deze wijze kan gewerkt worden aan een vervolgaanpak voor de niet-vitale parken, waar transformatie naar wonen onderdeel van kan zijn.
- 7.3 Voor Drenthe heeft deze inventarisatie van vitale vakantieparken al plaatsgevonden en ligt de aanpak vast in het 'Programma Vitale Vakantieparken'.

8. Duurzame en toekomstbestendige bouw

- 8.1 Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang. De Regiopartners onderschrijven deze ambities. Voor de gemeente Groningen geldt dat zij momenteel werkt aan specifiek beleid t.a.v. duurzaam en betaalbaar bouwen van woningen. Hiermee pakt de gemeente Groningen dit proactief op en wil dit beleid in 2023 implementeren in de eerste woningbouwplannen. Bij voorkeur ligt dit beleid in lijn met toekomstig Rijksbeleid, daarom is nadere afstemming met het ministerie gewenst.
- 8.2 De partijen onderkennen het belang van kwaliteitsdimensies bij de woningbouwopgave. Het gaat dan o.a. om biobased-, circulair-, klimaatadaptief- en natuurinclusief bouwen. Deze kwaliteitsdimensies dienen mede voor het leveren van een bijdrage aan klimaatadaptatie en -mitigatie, maar ook aan leefbaarheid, gezondheid en regionale identiteit. Voor deze dimensies gelden nu al diverse kaders van Rijk, provincie en gemeenten. De verwachting is dat regelgeving over deze dimensies verder zal worden aangescherpt (zie o.a. De Kamerbrief van de minister van VRO d.d. 23 december 2023 met de Beleidsagenda normeren en stimuleren circulair bouwen). De partijen zullen de aangescherpte normen en kaders over de kwaliteitsdimensies als "Het Nieuwe Normaal" gaan hanteren. De partijen spreken af deze kwaliteitsdimensies verder uit te zullen werken en te concretiseren in planvorming voor woonlocaties, inrichting van gebieden en voor uitvraag in de markt. De partijen spreken ook af hun instrumenten (kennisdeling, coördinatie, kaders, regelgeving, programma's en fondsen) optimaal in te zetten om de kwalitatieve dimensies van bouwen en wonen zo breed mogelijk toe te kunnen passen.
- 8.3 In overeenstemming met het Nationaal Programma Woningbouw moeten nieuwe duurzaamheidseisen niet knellend worden voor de nieuwbouwopgave en de benodigde versnelling. Nieuwbouwwoningen zijn zeer energiezuinig en leveren daarmee een grote bijdrage aan duurzaamheid. Nieuwe duurzaamheidseisen vanuit het Rijk worden goed gewogen op hun effect.
- 8.4 Het Rijk brengt de regiopartners tijdig op de hoogte van nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van duurzaam en toekomstbestendig bouwen zodat processen tijdig kunnen worden aangepast en ingeregeld.
- 8.5 De regiopartners conformeren zich aan landelijk wetgeving en bekijken jaarlijks welke landelijke instrumenten ingezet kunnen worden om uniform en eenduidig woningbouwprojecten te toetsen aan de dan geldende wet- en regelgeving. Uitgangspunt hierbij is dat procedures sneller doorlopen worden en er voor aanvragers van vergunningen eenduidige en transparante toetsing plaats vindt op duurzaamheid, circulariteit en natuur-inclusiviteit. Waarbij uitgangspunt is dat er regionaal en nationaal een 'level playingfield' is.

9. Ruimtelijke ordeningsaspecten

- 9.1 Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouwaan-tallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgespro-ken in deze woondeal, zijn hiervoor uitgangspunt.
- 9.2 In het kader van de Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen zijn ontwikkelprincipes opge-teld waaraan woningbouwplannen getoetst worden. De ontwikkelprincipes worden uitgangspunt voor een nader uit te werken Kwalitatief Afweegkader. Dit afweegkader is bedoeld om richting te geven aan de discussie of de ontwikkeling bijdraagt aan de gewenste ruimtelijke ordeningsaspecten, vastgelegd in de Verstedelijkingsstrategie. Op basis van deze discussie wordt gekomen tot een afge-wogen advies aan de stuurgroep. Zie bijlage IV voor het afwegingsproces.
- 9.3 In de water en bodem brief van 25 november 2022 is aangegeven dat IenW en BZK gezamenlijk een richtinggevend kader ontwikkelen, in overleg met mede-overheden. Doel van dit kader is om onder-steuning te bieden aan het regionale proces en om een bewuste afweging te maken over waar wordt gebouwd gegeven het water en bodem systeem en de risico's vanuit wateroverlast, overstromingen, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid. Hiermee worden water en bodem sturend bij ruimte-lijke planvorming. Ook wordt binnenkort de Landelijke maatlat 'Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' gepresenteerd.
- 9.4 Voor bouwplannen op locaties die op dit moment al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging zou leiden, wordt het richtinggevend kader bedoeld in 9.3 niet toegepast. Deze plannen blijven onveran-derd.
- 9.5 Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast, waar-bij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrich-ting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.
- 9.6 Knelpunten als gevolg van de uitgangspunten van water en bodem sturend, worden geagendeerd op de regionale woondealafel en regionale versnellingsafel. Desgewenst kan het aan de orde worden gesteld bij de landelijke versnellingsafel.

10. Samenwerking en sturing

Met deze woondeal Regio Groningen-Assen wordt de regionale samenwerking op het gebied van wonen verder geïntensiveerd en wordt het Rijk partner in deze regionale samenwerking. Hierbij maken we zoveel mogelijk gebruik van de bestaande overlegstructuren binnen de regionale samenwerking. Dit zijn het Pro-jectteam Wonen, Het Portefeuillehoudersoverleg Wonen en de Stuurgroep RGA. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave en de regionale samen-hang in de woningvoorraad te behouden. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwop-gave - ook afspraken over de samenwerking en sturing op deze afspraken:

- Monitoring en rapportage om zicht te houden op de uitvoering van de woningbouwopgave
- Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang van de afspraken
- De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken
- De overlegstructuur zoals vastgelegd in het Regionale Woondocument
- Het indien nodig oplossen van belemmeringen
- Het nemen van besluiten

A. Monitoring en bespreking voortgang

- 10.1 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken over de woningbouwpro-grammering en -realisatie wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voor-zien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke

opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Deze knelpunten worden geagendeerd aan de versnellingsstafel, die vorm krijgt binnen het Projectteam Wonen van de Regio Groningen-Assen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies, gemeenten en het Regiokantoor.

- 10.2 De gemeenten en beide provincies spreken af tweemaal per jaar gezamenlijk de woningbouwproductie te monitoren volgens de landelijke harmonisatieafspraken tussen IPO, VNG en BZK. De provincies faciliteren en bekostigt het monitoringssysteem. De gemeenten zetten hun data in het monitoringssysteem. De gemeente blijft bronhouder en eigenaar van de data.
- 10.3 Omdat de regio Groningen-Assen een woondealregio is met een zeer complexe opgave is de regio aangewezen als NOVEX-gebied. Voor de beeld-, oordeel-, en besluitvorming over de voortgang van de voorliggende bestuurlijke (proces)afspraken vindt daarom vier keer per jaar regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK, de provincies en gemeente.
- 10.4 Wanneer zich signalen voordoen die wezenlijke gevolgen hebben voor de uitvoering van deze woondeal, treden partijen met elkaar in overleg over de herijking van de woondeal. Daarbij kunnen de nieuwste provinciale prognoses worden betrokken. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 kan worden bijgewerkt op basis van onder andere de prognose, de gerealiseerde woningbouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 kan worden gestart met de herijking op basis van recente prognoses en de provinciale ruimtelijke arrangementen, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.
- 10.5 Een overleg tussen de directeur woningbouw van BZK en het Directeurenoverleg van de regio Groningen-Assen vindt vier keer per jaar plaats. Dit wordt aangeduid als DO Rijk-Regio. Een afvaardiging uit het PTW, sluit aan bij dit DO Rijk-Regio. Het DO Rijk-regio toetst adviezen en besluiten.
- 10.6 Taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingsstafel agenderen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke, directeuren en bestuurlijke overleggen. Zie bijlage VII.

B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

- 10.7 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering van de woningbouwprogrammering en -realisatie. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingsstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: 'los het op, of schaal het op'. Zie bijlage VII.
- 10.8 Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.
- 10.9 Partijen spreken af tweemaal per jaar te bespreken of en voor welke woningbouwprojecten er belemmeringen zijn en hoe deze weggenomen kunnen worden.
- 10.10 De regio Groningen-Assen stemt al ruimt 25 jaar de woningbouwprogrammering af op basis van het Regionale Woondocument en het onderliggende Instemmingsmodel. Instemming vindt plaats voor woningbouwprojecten die vallen buiten de regionale woningbouwafspraken. Deze regionale afstemming en instemming vindt plaats binnen de bestaande overlegstructuur van het Projectteam Wonen, het Portefeuillehoudersoverleg Wonen en de Stuurgroep RGA. Zie bijlage VI.

11. Kritische succesfactoren en ondersteuning

- 11.1 Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie en gemeenten. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning.
- 11.2 Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van deze Woondeal Regio Groningen-Assen met procesgeld. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeal. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincies zijn verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de Woondealregio.
- 11.3 Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze twee keer per jaar besproken zullen worden bij de regionale versnellingstafel om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert de Regiopartners tijdens het regulier overleg Rijk-Regio als er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden over, van, voor de aanvraag van financiële middelen.

A. Kritische succesfactoren en locaties

- 11.4 Voor de locaties opgenomen op kaart 1 in deze woondeal zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Deze zijn opgenomen in de bijlage van de provinciale delen, bijlage I & II.
- 11.5 De benoemde kritische succesfactoren zullen periodiek besproken worden bij de regionale versnellingstafel. Dit geldt ook als nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen.

B. Ondersteuning locaties

Onderstaand enkele voorbeeldafspraken over de ondersteuning van specifieke locaties. Deze afspraken zullen per regio verschillen, afhankelijk van de regionale context.

- 11.6 Locaties Westflank (Suikerzijde) en de Oostflank (Stadshavens/Eemskanaalzone) zijn aangewezen als grootschalige NOVEX- woningbouwlocatie. Voor deze gebiedsontwikkelingen geldt dat – naast uitdagingen rond het realiseren van bijvoorbeeld voldoende betaalbaar aanbod of de uitplaatsing van bedrijven – er omvangrijke ingrepen in de omliggende mobiliteitssystemen nodig zijn om de beoogde volumes te realiseren. Hiervoor maken betrokken overheden, woningcorporaties, marktpartijen en andere stakeholders langdurige samenwerkingsafspraken, gebaseerd op best practices vanuit de publiek/private gebiedsontwikkeling. Op het BO MIRT van november 2022 is door het Rijk een bedrag van € 192,95 miljoen gereserveerd aan voor de Ring West, Station Suiker, de insnijding Emmaviaduct en mobiliteitsmaatregelen langs de A7 bij Hogezaand. De Regio heeft 210,8 miljoen aan cofinanciering bijgedragen aan deze maatregelen. Hiermee kunnen versneld 6.246 aantal woningen gerealiseerd worden
- 11.7 Het Rijk en de gemeenten Groningen maken maatwerkafspraken voor de ondersteuning van grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties.
- 11.8 Tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving in het voorjaar van 2022 is een eerste ronde versnellingsafspraken gemaakt. In deze regio hebben de locaties Suikerzijde, Stadshavens, Eemskanaalzone, Kloosterveen en Roden-Peize een bijdrage van 58.57 miljoen ontvangen voor maatregelen om locaties beter te ontsluiten. Hiermee kunnen versneld 10.650 aantal woningen gerealiseerd worden. De bouw hiervan wordt gestart in 2023.
- 11.9 In de eerste drie tranches van de woningbouwimpuls is in totaal 31,1 miljoen toegekend vanuit het Rijk aan de regio. Het gaat om locaties Suikerzijde Noord, Stadshavens en Assen Centraal. Daarbij gaat het om respectievelijk 2.200, 1.850 en 866 woningen. Waarmee in 2024 wordt gestart met bouwen.

- 11.10 In 2023 wordt door het Rijk de vijfde tranche van de woningbouwimpuls opengesteld. De regio spant zich in om voor in ieder geval de volgende prioritaire locatie: Laarhove met ongeveer 265 woningen een aanvraag in te dienen. Ook gaat de regio zich inspannen om ontwikkellocaties te bundelen zodat gekomen wordt tot één aanvraag. Het Rijk adviseert hierbij.
- 11.11 Gemeenten en provincies zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten. Bijvoorbeeld door op regionaal niveau experts in te huren waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken. De provincie Groningen stelt hiervoor in de periode 2022-2024 middelen beschikbaar vanuit de flexpoolmiddelen voor de Groningse gemeenten. In Drenthe wordt gebruik gemaakt van het Impulsteam Wonen.
- 11.12 In deze regio is nog geen realisatieovereenkomst gesloten voor de realisatie van tijdelijke wooneenheden. Het Rijk en regio verkennen samen de mogelijkheden tot totstandkoming van een realisatieovereenkomst.
- 11.13 Voor de provincie Drenthe geldt dat de provincie Drentse gemeenten ondersteunt met (financiële) middelen ten behoeve van het realiseren van de versnellingsopgave. Er is vanuit de provincie jaarlijks 4,5 miljoen euro beschikbaar ten behoeve van de hele provincie Drenthe voor de uitvoering van de versnellingsopgave.
- 11.14 Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Een overzicht van deze regelingen is opgenomen in bijlage V. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

Ondertekening

Ondertekend te Groningen op 15 februari 2023.

De provincie Groningen, rechtsgeldig
vertegenwoordigd door Tjeerd van Dekken,
gedeputeerde wonen, handelend ter uitvoering
van een besluit van het college van Gedeputeerde
Staten d.d. 15 februari 2023,

Mariette de Visser (Gemeente Het Hogeland)
Wethouder Wonen

Hans Kuipers (provincie Drenthe)
Gedeputeerde Wonen

Erik Drenth (Gemeente Midden-Groningen)
Wethouder Wonen

Hugo de Jonge (Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening)
Minister voor VRO

Jos Darwinkel (Gemeente Noordenveld)
Wethouder Wonen

Cor Staal (Gemeente Assen)
Wethouder Wonen

Jurryt Vellinga (Gemeente Tynaarlo)
Wethouder Wonen

Rik van Niejenhuis (Gemeente Groningen)
Wethouder Wonen

Hans Haze (Gemeente Westerkwartier)
Wethouder Wonen

Bijlagen

- Bijlage I:** Provinciale afspraken Drenthe
Overzicht opgaven op gemeenteniveau. Inclusief betaalbaarheid en sleutelprojecten.
- Bijlage II:** Provinciale afspraken Groningen
Overzicht opgaven op gemeenteniveau. Inclusief betaalbaarheid en sleutelprojecten.
- Bijlage III:** Convenant Regio Groningen - Assen
Samenwerkingsafspraken van de Regio Groningen-Assen
- Bijlage IV:** Regionaal Woondocument Regio Groningen - Assen
Samenwerkingsafspraken van de Regio Groningen-Assen over de afstemming van de woningbouw.
- Bijlage V:** Generieke ondersteuning woningbouw
- Bijlage VI:** Regionaal Instemmingsmodel
- Bijlage VII:** Voorlopige uitwerking Regionale Versnellingstafel

Bijlage V: Generieke ondersteuning woningbouw

Het Rijk ondersteunt door:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden over de aanvraag van financiële middelen.
 - Procesgeld woondeals
 - Woningbouwimpuls
 - Regeling flexpools
 - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
 - Volkshuisvestingsfonds
 - Transformatie faciliteit
 - Tijdelijke huisvesting
 - PM mogelijke ondersteuning verpleegzorgplekken
- Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
 - Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
 - Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
 - Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
 - Landelijke versnellingsstafels
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.
- BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken

De provincie Drenthe ondersteunt door:

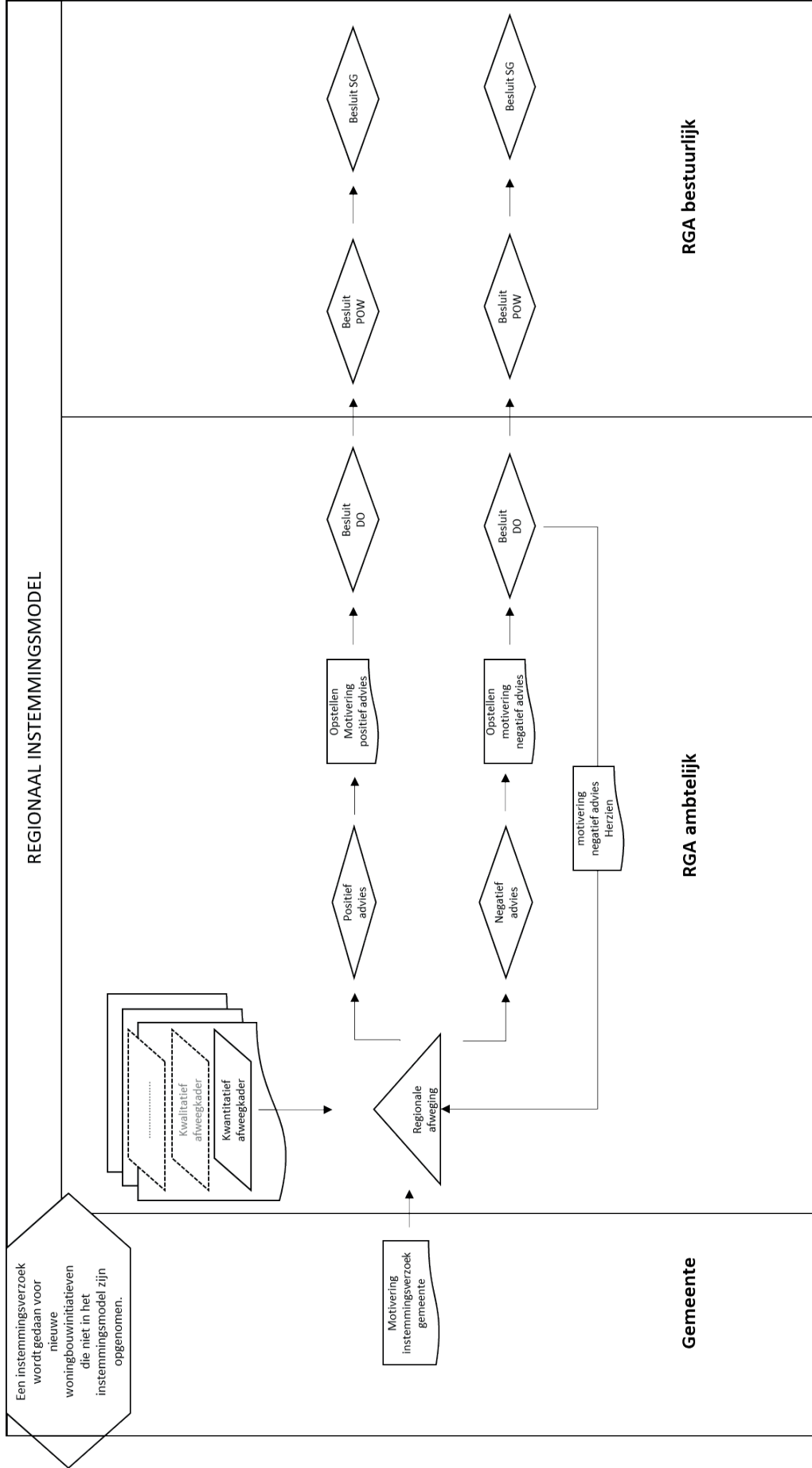
- De provincie Drenthe ondersteunt de Drentse gemeenten in personele capaciteit ten behoeve van het realiseren van de versnellingsopgave. Dit kan bijvoorbeeld via de inzet van het Impulsteam Wonen vanuit de provincie of aanvulling van de gemeentelijke ambtelijke capaciteit op basis van de gemeentelijke planningslijsten.
- De provincie Drenthe ondersteunt de Drentse gemeenten daarnaast ook in (financiële) middelen ten behoeve van het realiseren van de versnellingsopgave. Er is vanuit de provincie jaarlijks 4,5 miljoen euro beschikbaar ten behoeve van de hele provincie Drenthe voor de uitvoer van de versnellingsopgave. Waar mogelijk stelt de provincie ook subsidies beschikbaar, bijvoorbeeld de subsidieregeling voor de financiering van onrendabele toppen.
- De provincie Drenthe faciliteert voor de Drentse gemeenten de monitoring van de woningbouwproductie, zoals nader is beschreven in hoofdstuk 8 in de regionale woondeal Noord-Drenthe.
- De provincie Drenthe is voor de Drentse gemeenten verantwoordelijk voor de organisatie van de overleggen binnen de overlegstructuur, behorende bij de regionale woondeal Noord-Drenthe. De overlegstructuur staat beschreven in hoofdstuk 9 in de regionale woondeal Noord-Drenthe.

De provincie Groningen ondersteunt door:

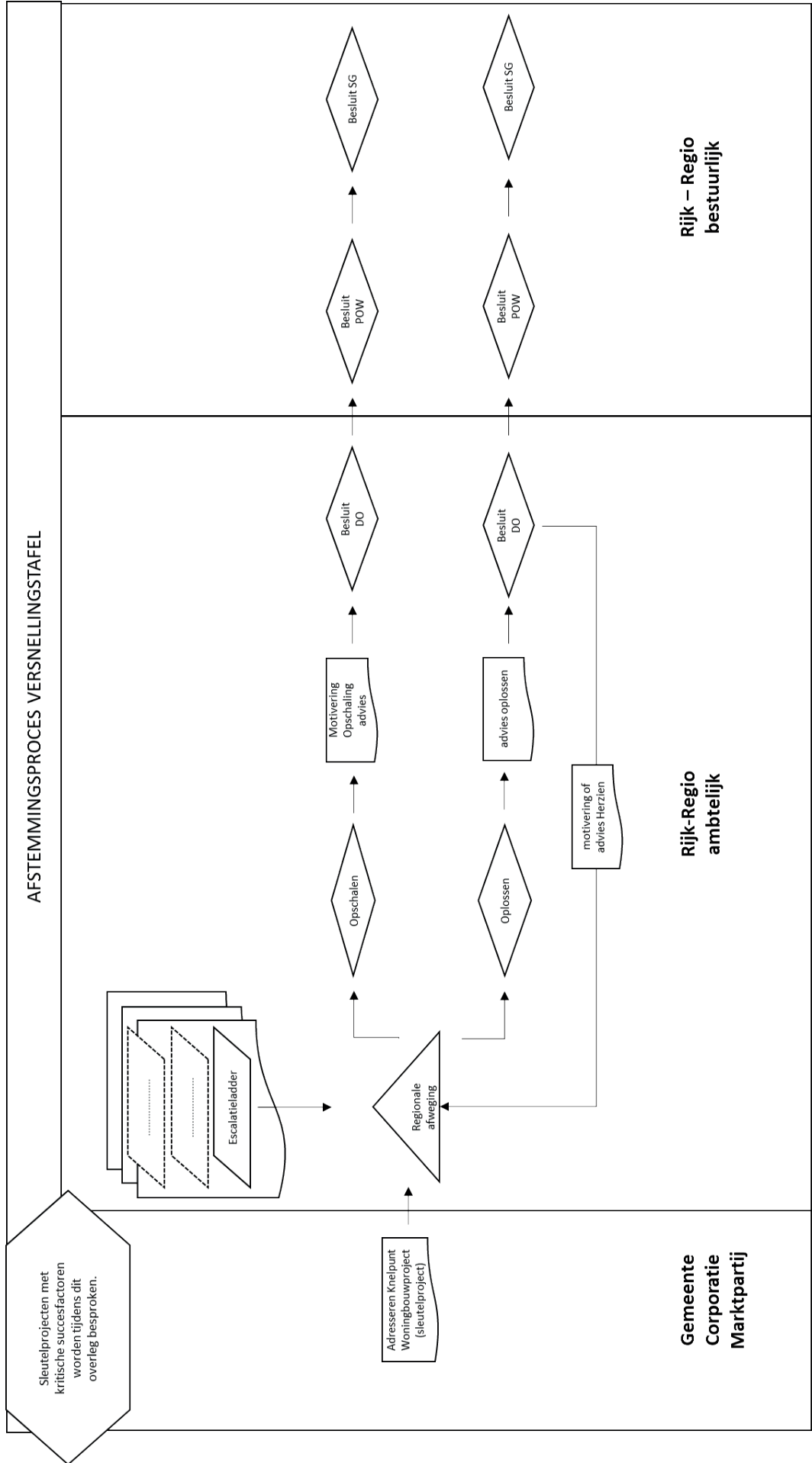
- Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal met procesgeld. Dit geld kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeal. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

- De provincie Groningen heeft met input van woningmarktexperts, gemeenten, ontwikkelaars en woningbouwcorporaties begin 2022 de provinciale uitvoeringsagenda wonen vastgesteld. In deze agenda zijn 18 actielijnen opgenomen. Met de uitvoering van deze actielijnen draagt de provincie bij aan het aanpakken van succesfactoren die de realisatie van de woningbouwopgave beïnvloeden.
- In de provincie Groningen is een woningtransitiefonds en rotte kiezen aanpak vastgesteld om de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad te verbeteren. Hiermee kunnen binnen de bestaande voorraad woningen verbeterd en opgeknapt worden en kunnen kwetsbare en incurante woningen uit de bestaande voorraad onttrokken worden. Deze regeling is opengesteld tot en met 2023. Hiervoor is in totaal een budget van twee miljoen euro beschikbaar gesteld.
- De provincie Groningen stelt in samenwerking met de Groningse gemeenten een flexpoolregeling op. Gemeenten en waterschappen kunnen een aanvraag doen om de voorfase van de woningbouw te versnellen. De middelen komen deels van het Rijk (SPUK) en deels van de provincie Groningen. Het totale bedrag hiervoor wordt in februari 2023 bekend gemaakt.

Bijlage VI: Regionaal Instemmingsmodel



Bijlage VII: Voorlopige uitwerking Regionale Versnellingsstafel





BIJLAGE 2

PROVINCIALE AFSPRAKEN GRONINGEN





Bijlage 2

Provinciale afspraken Groningen

Partijen

Provincie: Groningen
Gemeenten: Groningen, Het Hogeland, Midden-Groningen en Westerkwartier
Rijk: Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Inhoud

Regionale context	7
1. Overwegingen	8
2. Woningbouwopgave: van nationale, via provinciale, naar lokale opgave	9
3. Sleutelprojecten	10
4. Kritische succesfactoren en ondersteuning	11
5. Herstructurering	15
6. Plan capaciteit en tijdige vergunningverlening	15
7. Betaalbaarheid en balans	15
8. Te maken aanvullende afspraken	16
Ondertekening	17
Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave	18
Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente	20
Bijlage 3: Sleutelprojecten en kritische succesfactoren	22
Bijlage 4: Potentiële sleutelprojecten	28
Bijlage 5: steunverklaring corporaties	29

De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen (hierna: college van GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken in deze regionale woondeal.

Regionale context

De regio Groningen-Assen (RGA) strekt zich uit over het grondgebied van een zevental gemeenten: Het Hogeland, Westerkwartier, Groningen, Midden-Groningen, Tynaarlo, Noordenveld en Assen. In het gebied wonen in totaal bijna 550.000 mensen, verspreid over steden en dorpen.

De regio Groningen-Assen is een prachtige en prettige plek om te wonen, te werken en te recreëren. Om deze kwaliteiten van de regio te behouden en te vergroten is wel actie nodig. In de regio Groningen-Assen is namelijk een groot tekort aan woningen. Er zijn lange wachtrijen voor sociale huurwoningen en er is beperkte doorstroom op de woningmarkt. Starters hebben moeite met het kopen van hun eerste huis en mensen met een zorgvraag kunnen niet doorstromen naar een passende woning. In de regio Groningen-Assen werken overheden intensief samen om deze grote woningbouwopgave aan te pakken.

In de regio speelt natuurlijk meer dan alleen maar wonen. Met de woningbouwopgave als uitgangspunt voor de verstedelijkingsopgave wordt er ook gekeken naar de thema's werken, mobiliteit, groen, energie en klimaatadaptatie. Deze thema's zijn immers randvoorwaarden voor een goed woon-, ondernemers- en verblijfsklimaat in de regio en zo ook voor de ontwikkeling van de brede welvaart in het gebied.

Daarnaast heeft de voortgang van de versterkingsopgave grote invloed op de nieuwbouwopgave in delen van de provincie Groningen. De versterkingsopgave komt boven op de reguliere uitbereidingsopgave.

1. Overwegingen

De provincie en regiogemeenten participeren al vele jaren in het regionaal samenwerkingsverband Regio Groningen - Assen (RGA). Dit samenwerkingsverband bestaat uit de gemeenten Assen, Groningen, Het Hogeland, Midden-Groningen, Noordenveld, Tynaarlo, Westerkwartier en de provincies Groningen en Drenthe. In dit regionale samenwerkingsverband werken we aan een economisch sterke en goed bereikbare regio waar het voor de inwoners fijn werken, mooi wonen en lekker leven is. In dit verband worden al jaren afspraken gemaakt over de woningbouw in de regio op basis van een regionaal Woondocument. Ook is er een verstedelijkingsstrategie opgesteld. De RGA is bovendien door het Rijk aangewezen als NOVEX-gebied. Voor dit gebied is de strategie gericht op de realisatie van 21.000 woningen tot 2030 en de bijbehorende werkgelegenheid (28.000 arbeidsplaatsen tot 2040). De realisatie van woningen gebeurt zowel in de Stad Groningen en Assen als in de kleinere kernen. Tot deze woondeal behoren ook de niet-RGA gebieden van de gemeente Het Hogeland, Westerkwartier en Midden-Groningen.

De provincies Groningen en Drenthe maken elk afzonderlijk bijlages met de eigen (Groningse of Drentse) RGA-gemeenten over hun bijdrage aan de met het Rijk afgesproken provinciale opgaven. Deze worden als bijlagen toegevoegd aan een overkoepelende woondeal regio Groningen-Assen. Deze bijlage zal zich richten op de Groningse gemeenten binnen de RGA (inclusief de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland) en gaat vooral in op de doorvertaling van de kwantitatieve afspraken met betrekking tot de woningbouw naar de gemeentelijke opgaven, belangrijke sleutelprojecten van de gemeenten en de kritische succesfactoren.

Binnen de provincie Groningen zijn we al langere tijd in gesprek met (vertegenwoordigers van) marktpartijen. Bij het maken van de provinciale afspraken, maar ook bij de verdere uitwerking van de regionale woondeals blijven we in contact met de marktpartijen en kijken we hoe we verdere samenwerking vorm kunnen geven.

Ook met de corporaties loopt al een goede samenwerking, waarbij we elkaar ondersteunen op het gebied van informatie-uitwisseling. Vanuit deze samenwerking hebben de corporaties bij monde van de G13 (samenwerkingsverband van de 13 Groninger corporaties) in januari 2023 een steunbetuiging afgegeven (zie bijlage 5).

2. Woningbouwopgave: van nationale, via provinciale, naar lokale opgave

- 2.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma Woningbouw zet de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.
- 2.2 Op 13 oktober 2022 zijn met het Rijk afspraken gemaakt over het Groningse aandeel in de nationale opgaven, met het provinciaal bod van 5 oktober 2022 als basis. Deze afspraken zijn op 13 oktober 2022 ondertekend. In onze provincie gaat het daarbij om de realisatie van in totaal (na kleine correctie) 28.379 woningen in de periode tot en met 2030. Van deze woningen is het aandeel betaalbaar 70%. 44% van de 28.379 te realiseren woningen zijn sociale huurwoningen. De cijfers voor de provincie Groningen als geheel zijn te vinden in bijlage 1. Deze aantallen zijn een momentopname en zullen als dat inhoudelijk nodig is, op basis van actuele cijfers en nieuwe inzichten, herijkt worden.
- 2.3 In deze bijlage op de regionale woondeal worden de provinciale afspraken tussen Rijk en provincie doorvertaald naar de gemeentelijke opgave. Deze uitsplitsing per gemeente is te zien in tabel 1. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van deze opgave. De marktpartijen worden betrokken in het proces. Het gaat in het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland) om de realisatie van in totaal 21.370 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Van deze woningen is het aandeel betaalbaar 75%. 46% van de 21.370 te realiseren woningen is sociale huurwoningen. In bijlage 2 zijn uitsplitsingen per jaar en per gemeente te vinden.

TABEL 1: REGIONALE AANDEEL VAN HET GRONINGSE DEEL VAN DE REGIO GRONINGEN-ASSEN (INCLUSIEF DE NIET-RGA DELEN VAN DE GEMEENTEN WESTERKWARTIER, MIDDEN-GRONINGEN EN HET HOGELAND) IN DE PROVINCIALE OPGAVE 2022-2030.

	BRUTO NIEUWBOUW-AMBITIE	SLOOP	NETTO UITBREIDING	NETTO PLAN-CAPACITEIT	HARDE PLAN-CAPACITEIT	BETAALBAARHEID			WONINGEN DOOR CORPORATIES
						GOEDKOPE HUUR	MIDDENHUUR (TOT €1000,-)	GOEDKOPE KOOP (TOT €355.000,-)	
Groningen	15.276	3.533	11.743	17.032	3.806	7.681	2.500	2.656	8.766
Het Hogeland	1.710	748	962	1.369	782	993	10	91	991
Westerkwartier	2.417	328	2.129	1.943	616	482	54	726	455
Midden-Groningen	1.967	480	1.359	1.922	554	632	71	119	632
Totaal	21.370	5.089	16.193	22.266	5.758	9.788	2.635	3.592	10.844

- 2.4 Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld, met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (in ieder geval tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.
- 2.5 De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist aanpassingsvermogen en realisme als de omstandigheden wijzigen. Woningbouw kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en de bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen. De partijen willen er samen dan ook alles aan doen om de opgave te realiseren en bespreken frequent de voortgang van de realisatie en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.

3. Sleutelprojecten

- 3.1 In het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland) zijn sleutelprojecten aangewezen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgave. Sleutelprojecten zijn projecten die voor de regio noodzakelijk zijn om de afgesproken woningbouwaantallen te behalen. In elk geval zijn grootschalig NOVEX-projecten en/of projecten waarmee Rijks-/provinciale middelen zijn gemoeid hierin opgenomen. Ook zijn projecten waarvoor een extra bijdrage of ondersteuning noodzakelijk is om deze in de komende jaren gerealiseerd te krijgen als sleutelproject benoemd. De lijst is niet op volgorde van prioritering opgesteld. Deze lijst is een momentopname en niet uitputtend. De partijen zijn constant in gesprek om nieuwe plannen te ontwikkelen en deze kunnen bij een herijkingsmoment toegevoegd worden. In tabel 2 volgt een overzicht van sleutelprojecten. In bijlage 3 worden de sleutelprojecten verder beschreven.

TABEL 2: LIJST MET SLEUTELPROJECTEN

NAAM PROJECT	GEMEENTE	AANTAL WONINGEN *	START BOUW
Stadshavens, Eemskanaalzone, Meerstad (Oostflank) ^{*2, *3}	Groningen	5800	2024
De Suikerzijde (Westflank) ^{*2, *3}	Groningen	3500	2024
Oosterhamrikzone	Groningen	1200	2023
Zernike campus	Groningen	1500	2025
Europapark	Groningen	410	2023
Stationsgebied ^{*3}	Groningen	400	2025
Diverse wijk- en dorpsvernieuwingsprojecten ^{*3}	Groningen	2600	2022-2024
Flexwonen (in de Held III, Meerstad, Zernike science park, Antillenstraat, Vinkhuizen Zuid)	Groningen	1350	
Zone centrum Leek (langs Tolbertstraat/ Oldebertweg tot en met Tolbert)	Westerkwartier	700	2024
Oostergast (& tussen de gasten) Zuidhorn	Westerkwartier	500	2023/2024
Synwood, Marum ^{*1}	Westerkwartier	120	2024/2025
Tolbertervaart Noord Leek/Tolbert ^{*1}	Westerkwartier	150	2026
Kruisweg Marum ^{*1}	Westerkwartier	60	2024
Aduard en Oostwold	Westerkwartier	100-150	2025
Herstructurering en inbreiding Hoogezand ^{*3}	Midden-Groningen	780	2024
Vrijgekomen gemeentelijke locaties	Midden-Groningen	200	2023
Vosholen fase 2	Midden-Groningen	141	2022
Industrieweg, Bedum	Het Hogeland	64	2024
Ontwikkellocaties Winsum	Het Hogeland	75	2023
Bedum Folkerda en Winsum Munster	Het Hogeland	280	2022/2024
Vrijgekomen school en ontwikkellocaties in diverse dorpen	Het Hogeland	54	2024

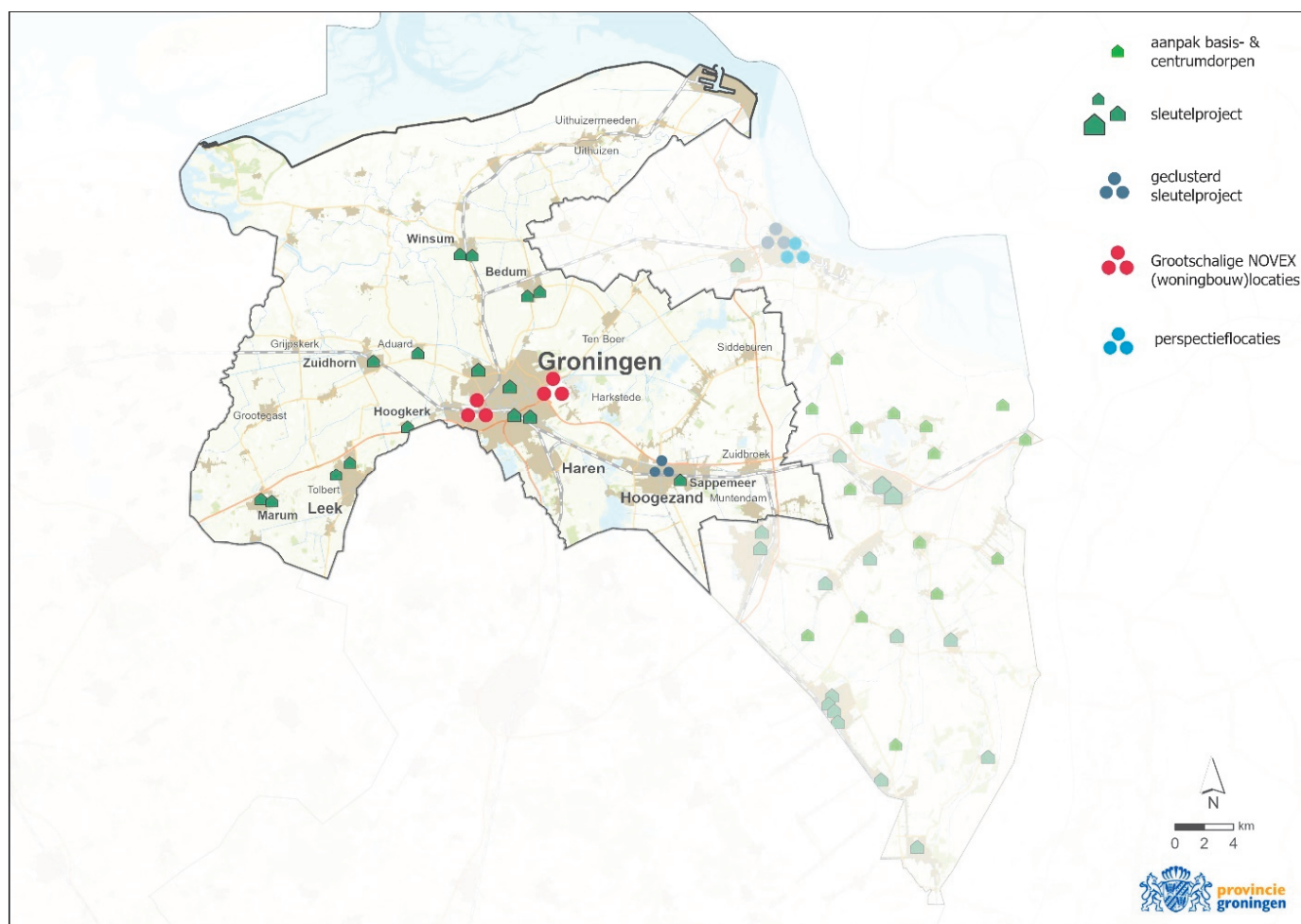
De in deze lijst opgenomen sleutelprojecten representeren 88 procent van de woningbouwopgave in het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland).

*1 zijn niet opgenomen in de uitvoeringsstrategie van de Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen.

*2 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties.

*3 hebben een rijksbijdrage ontvangen.

* Bruto aantallen.



Kaart 1: Globale weergave sleutelprojecten in het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland)

Het is niet mogelijk om alle locaties op de kaart weer te geven aangezien sommige sleutelprojecten verspreid in een groter gebied liggen. Dit zijn de volgende sleutelprojecten:

- Diverse dorp- en wijkvernieuwingsprojecten in de Gemeente Groningen
- Flexwoningen in de gemeente Groningen op diverse locaties
- Vrijgekomen gemeentelijke locaties in de gemeente Midden-Groningen
- Vrijgekomen school- en ontwikkellocaties in diverse dorpen in de gemeente Het Hogeland.

3.2 Voor het realiseren van bovenstaande sleutelprojecten is het van belang dat er aandacht wordt besteed aan het oplossen van kritische succesfactoren. Deze zijn in het volgende hoofdstuk en in bijlage 3 uitgewerkt. De partijen blijven via regionaal, provinciaal en nationaal overleg met elkaar het continue gesprek voeren om de gesignaleerde kritische succesfactoren ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

4. Kritische succesfactoren en ondersteuning

4.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van direct en indirect betrokken partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente en de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen, bouw personeel en energie-infrastructuur. Kritische succesfactoren zijn factoren die een negatieve invloed hebben op realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal, op regionale schaal als locatie-specifiek zijn. Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hier voor is inzet vanuit het Rijk nodig en vanuit provincie en gemeenten. Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governance structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.

- 4.2 Per sleutelproject spelen verschillende kritische succesfactoren een rol. In bijlage 3 zijn de kritische succesfactoren per sleutelproject verder uitgewerkt.
- 4.3 Voor alle afspraken over kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de regionale overleggen, om de voortgang te monitoren. Deze zullen in de periodieke gesprekken tussen de provincies en BZK, aan BZK worden teruggekoppeld, om zo samen toe te werken naar het oplossen van deze succesfactoren.
- 4.4. Vanuit de genoemde sleutelprojecten worden een aantal kritische succesfactoren naar voren gebracht.

4.4.1 *Versterkingsopgave*

Als gevolg van gaswinning uit het Groningenveld zijn er woningen en andere gebouwen die niet voldoen aan de veiligheidsnorm zoals vastgesteld in de Mijnbouwwet. Deze woningen zijn opgenomen in de versterkingsopgave van de NCG. De voortgang van de versterkingsopgave heeft grote invloed op de nieuwbouwopgave in delen van de provincie Groningen. De versterkingsopgave komt boven op de reguliere uitbereidingsopgave. Gemeente Het Hogeland, gemeente Midden-Groningen en de gemeente Groningen vallen binnen het effectgebied met aardbevingen t.g.v aardgaswinning. In de gemeente Het Hogeland zitten ruim 2.500 adressen in de versterkingsopgave. In de gemeente Midden-Groningen zijn dat er circa 3.300 en in de gemeente Groningen zitten circa 5.000 adressen in de versterkingsopgave. In de gemeente Groningen bevinden zich daarvan ongeveer 2.000 in de dorpen en het buitengebied (met name de voormalige gemeente Ten Boer) en 3.000 in het oostelijke deel van de stad Groningen. Het bovengenoemde is een lopend proces, er zijn nog veel woningen waarvoor schadetrajecten lopen, waardoor het exacte aantal te versterken woningen en het aantal nieuwbouw-sloop woningen op dit moment nog niet te noemen is.

Woningen met aardbevingsschade kunnen versterkt worden of vervangen worden door nieuwbouw. Tot nu toe is bekend dat in de gemeente Hogeland 418 woningen worden vervangen door nieuwbouw. Er kan meestal minder worden teruggebouwd, waardoor elders nieuwe locaties gezocht moeten worden. Bij deze nieuwe locaties ontstaat vaak een exploitatieprobleem. Deze nieuwe locaties zijn belangrijk om bewoners uit de woningen die versterkt of vervangen moeten worden gelijk andere woningen te bieden in plaats van een tijdelijke oplossing in een wisselwoning.

Bij grotere getallen sloop-nieuwbouw wordt dit gebiedsgericht aangepakt en vindt ook aanpassing van het openbaar gebied plaats, gecombineerd met bijvoorbeeld vervanging van nutsvoorzieningen, realiseren klimaat adaptieve maatregelen en bevorderen positieve gezondheid.

Bewoners van woningen die versterkt en/of gesloopt moeten worden zullen ook elders onderdak moeten vinden. Hiervoor wordt deels gebruik gemaakt van wisselwoningen: tijdelijke huisvesting waar inwoners gebruik van kunnen maken terwijl hun oude huis versterkt of gesloopt wordt en de nieuwe woning wordt gebouwd. Deze wisselwoningen zijn veelal prefab flexwoningen op tijdelijke locaties. Dat vraagt extra van de toch al beperkte bouwcapaciteit. Het levert bovendien een bovenmatige druk op de ambtelijke capaciteit. Voldoende financiële middelen en capaciteit is daarmee uiterst belangrijk.

De partijen blijven aan de woondealtafel in gesprek over de gevolgen van de afhandeling van de versterkingsopgave en wat dit voor zowel de nieuwbouwopgave als de versterking van de bestaande voorraad betekent.

4.4.2 *Bereikbaarheid*

Ook investeringen in publieke ruimte en bereikbaarheid zijn van cruciaal belang om steden, buurten en dorpen leefbaar te houden. Op lokaal niveau moet bij nieuwe woningbouwprojecten de ontsluiting geregeld worden (of een brugovergang of rondweg etc.). Soms is het nodig dat de capaciteit van het wegennet in de buurt aangepast wordt, of dat er nieuwe OV-ontsluitingsmogelijkheden gerealiseerd worden. De woningbouw zoals vermeld in deze woondeal vraagt om het versterken van de leefbaarheid en het vestigingsklimaat, waar infrastructuur een belangrijke aanjager van is. Daarom vraagt de regio om aandacht voor de nodige investeringen in infrastructuur om deze aansluitingen mogelijk te maken.

De regio ziet de mogelijkheid om op de langere termijn (na 2030) in een groter aandeel van de woningbouwopgave van Nederland (dan in deze woondeal opgenomen) te voorzien wanneer er wordt geïnvesteerd in de bereikbaarheid van Groningen-Assen. De regio vraagt onder andere via het MIRT-traject aandacht van het Rijk voor het in stand houden en verbeteren van bestaande infrastructuur en voor het deltaplan Noord-Nederland, waarvan de Lelylijn, Wunderline, Nedersaksenlijn.

4.4.3 *Herstructurering en bestaande voorraad*

Nieuwbouw in de provincie Groningen gaat vaak samen met herstructurering, zoals ook in hoofdstuk 5 verder wordt uitgewerkt. Dit is een factor die woningbouw in de regio extra complex maakt.

Op dit moment zien we in de regio de behoefte aan extra woningen toenemen. Ook laten prognoses zien dat de huidige woningvoorraad op korte termijn niet toereikend is om in de vraag naar woonruimte te voorzien. Daarom is in de gehele provincie ook actie vereist op gebied van de herstructurering en de bestaande voorraad. Hier gaan we in hoofdstuk 5 en in het overkoepelende document verder op in. Voor de vernieuwing van de woningvoorraad is het van groot belang dat de productie van woningbouw op peil komt en blijft. Partijen verwachten dat extra investeringen in de herstructureringsopgave noodzakelijk zijn. De regio stelt voor het woningtransitiefonds hier als instrument voor te gebruiken en de partijen gaan hierover met elkaar in gesprek. Vanuit het rijk is het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar voor de herstructureringsopgave.

4.4.4 *Onrendabele top*

Bij gebiedsontwikkeling voor woningbouw in de provincie Groningen is net als elders in Nederland in veel gevallen sprake van zowel een publieke als private onrendabele top (PORT). De provincie heeft een eerste analyse uitgevoerd welke laat zien dat deze fors hoger uitkomt dan de landelijke benchmark (Rebel). Verklarende factoren zijn een lager opbrengend vermogen per woning, een relatief lage netto woningbouwproductie en een lagere plandichtheid. Deze kenmerken zorgen er ook voor dat het lastiger is de onrendabele toppen op te lossen: met een lagere nettoproductie en een lage plandichtheid is er minder ruimte en mogelijkheid de verdienpotentie te verhogen of de investeringen omlaag te brengen. Binnen de bestaande regelingen komen de kleinere projecten vaak niet in aanmerking voor een rijksbijdrage. Partijen verwachten dat deze hogere onrendabele top de komende tijd verder toeneemt: sinds de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne zijn de bouwkosten flink gestegen en ontstaat er een steeds groter wordend tekort aan personeel. Het wordt duurder om woningen te bouwen terwijl de betaalbaarheid afneemt door hogere rentelasten. Voor marktpartijen nemen hiermee de financiële risico's rondom nieuwbouw toe. Gemeenten in onze provincie ontvangen steeds vaker signalen dat bouwprojecten worden uitgesteld. Ontwikkelaars wijken uit naar regio's waar de financiële risico's minder groot zijn. Kleine (particuliere) investeerders stellen hun plannen uit. Dit is een zeer ongewenst ontwikkeling, omdat de vernieuwing in grote delen van de provincie al te lang is achtergebleven. Vanwege de achterblijvende vernieuwing is een relatief groot deel van de woningvoorraad in de provincie Groningen verouderd en is het aandeel woningen met lage energielabels onevenredig groot. De hoge (P)ORT is een groot risico voor het realiseren van de noodzakelijke vernieuwing en de nieuwbouwoopgave.

Ook voor corporaties in onze regio is er sprake van een onrendabele top. Vanwege het wegvallen van de verhuurderheffing is extra investeringsruimte ontstaan, maar vanwege de hiervoor beschreven marktontwikkelingen is een groot deel van deze ruimte tenietgedaan. Ook mogen corporaties geen huurverhoging doorvoeren voor energiebesparende maatregelen, waardoor er nog minder financiële speelruimte voor corporaties overblijft.

Partijen onderkennen dat veel projecten te maken hebben met een publiek onrendabele top. De forse investeringen die nodig zijn voor woningbouw kunnen de gemeenten niet altijd zelf opbrengen of verhalen op de ontwikkelaar. De provincie wil de onrendabele top verder onderzoeken en specificeren per regio en per gemeente. De resultaten worden aan de woondealtafel besproken. Partijen gaan met elkaar in gesprek over het wegnemen van de onrendabele top en hoe de verschillende instrumenten, zoals bijvoorbeeld de woningbouwimpuls, hieraan kunnen bijdragen. Het rijk betreft de provincie en de regio bij de (door)ontwikkeling van de Woningbouwimpuls en mogelijke aanpassingen. Zo blijven we in gesprek over de werkwijze van de WBI en mogelijke verbeteringen ten aanzien van de effectiviteit en doelmatigheid van het instrument in zowel de aanvraag-, beoordelings- als beheerfase.

4.4.5 *Ambtelijke capaciteit*

Door alle fasen van woningbouwprojecten en in alle onderzoeken wordt herkend dat de beschikbare personele capaciteit een belangrijke reden voor vertraging is in de woningbouwproductie. Het gaat daarbij niet alleen om een kwantitatief probleem (aantal mensen), maar ook om gebrek aan specifieke vakkennis. Dit speelt zowel binnen ambtelijke organisaties als in de bouwsector. Zeker de kleinere gemeenten zijn uit noodzaak meer gericht op inzet van generalisten in plaats van vakexperts. In de bouwsector vraagt de versterkingsopgave veel van de beschikbare capaciteit binnen de provincie, waardoor er minder capaciteit beschikbaar is voor de bredere woningbouwopgave.

4.4.6 *Particulier eigendom en grondposities*

In het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland) is het grondbezit van veel gemeenten relatief beperkt. Gemeente Groningen vormt hierop een uitzondering, met grondbezit op locaties als Suikerzijde en Meerstad. Daarnaast is een deel van de bouwrijpe grond in handen van particuliere eigenaren. Deze eigenaren kunnen de financiële risico's die gepaard gaan met ontwikkeling van deze grond vaak niet dragen, waardoor bouwontwikkeling wordt uitgesteld of helemaal niet van de grond komt. Gemeenten hebben veelal niet voldoende financiële slagkracht om een actief grondbeleid te voeren. Daarnaast ontbreekt soms adequate ondersteuning om tot gebiedsontwikkeling binnen een gemeente te komen. Gemeenten hebben met het huidige instrumentarium diverse mogelijkheden om te sturen op grond en streven ernaar dit instrumentarium optimaal in te zetten. In het voorjaar 2022 is de handreiking Vertraging voorkomen met grondbeleid uitgekomen. Deze handreiking geeft een overzicht van praktische instrumenten die gemeenten kunnen inzetten om vertraging na vaststellen van het bestemmingsplan te voorkomen. Provincie, regio en Rijk ondersteunen gemeenten bij het inzetten van het instrumentarium, bijvoorbeeld door het organiseren van kennis- of inspiratiebijeenkomsten, het ontwikkelen van een instrumentenkoffer of inzet van het expertteam woningbouw.

4.4.7 *Bedrijven en milieuzonering*

Op verschillende locaties binnen de regio hebben bedrijven negatieve effecten op de woonomgeving. Bedrijven zijn soms ongelukkig gelegen langs linten, of tegen woonwijken aan. Hierdoor moet bij de komst van nieuwe woningen rekening worden gehouden met de milieuzonering van deze bedrijven. Dit kan belemmerend werken op de ontwikkeling van woningen. Hier is specifieke kennis en extra capaciteit nodig, die niet altijd voor handen is. Ook is er gebrek aan alternatieve locaties voor bedrijven waardoor uitplaatsen van bedrijven lastig wordt. Daardoor kan niet altijd op gewenste locaties woningbouw tot stand komen. Hierbij zijn middelen en wettelijke instrumenten om bedrijven te kunnen verplaatsen cruciaal voor een aantal projecten binnen de regio.

4.5 De generieke ondersteuning voor het Groningse deel van de regio Groningen-Assen inclusief de niet-RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland bestaat uit:

- Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit geld kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeal. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.
- Vanuit de ontwikkelingen die spelen in de woningmarkt heeft de provincie met input van woningmarktexperts, gemeenten, ontwikkelaars en woningbouwcorporaties begin 2022 de provinciale uitvoeringsagenda wonen vastgesteld. In deze agenda zijn 18 actielijnen vastgesteld. Deze dragen bij aan het aanpakken van succesfactoren die de realisatie van de woningbouwopgave beïnvloeden.
- In de provincie Groningen is een woningtransitiefonds en rotte kiezen aanpak gelanceerd om de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad te verbeteren door middel van het opknappen en onttrekken van woningen aan de bestaande voorraad. Deze regeling loopt tot en met 2023 en hiervoor is een budget beschikbaar van twee miljoen.
- In samenwerking met de gemeenten stelt de provincie Groningen een flexpoolregeling op waaruit gemeenten en waterschappen een aanvraag kunnen doen om de voorfase van de woningbouw te versnellen. De middelen komen deels van het Rijk (SPUK) en deels van de provincie. Het totale bedrag hiervoor wordt in februari 2023 bekend.
- Het Expertteam Woningbouw van RVO heeft een loketfunctie waar gemeenten, provincies en woningcorporaties terecht kunnen met vragen over ondersteuning (woningbouw@rvo.nl). Dit Expertteam beschikt over (o.a. juridische) experts die medeoverheden en woningcorporaties kunnen bijstaan met onafhankelijk advies en praktische ondersteuning. Deze expert kunnen in een periode van 6 tot maximaal 12 maanden meerdere malen kortstondig worden ingezet om een concreet woningbouwproject te versnellen.

5. Herstructurering

- 5.1 In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. In delen van de regio is het aandeel zeer slecht onderhouden woningen groot. Dit zorgt lokaal voor een onaantrekkelijke woonomgeving waar de leefbaarheid onder druk staat. De woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In de herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie.
- 5.2 Het is essentieel dat een deel van de nieuwbouwoopgave ingezet wordt voor de herstructureringsopgave. Deze opgave is duurder en complexer dan uitleg. De stijgende prijzen maken het realiseren van deze opgave nog moeilijker. Door de onzekerheid en de hoge prijzen van energiekosten is doorstroming voor de huidige bewoners steeds vaker niet mogelijk, wat herstructurering in de weg staat. Vorig jaar zijn er vanuit alle Groningse gemeenten binnen de Regio Groningen-Assen ook aanvragen gedaan voor het Volkshuisvestingsfonds. Het regionale aandeel van deze opgave, gebaseerd op eerdere aanvragen voor het Volkshuisvestingsfonds (2022), betreft minimaal 10.013 te herstructureren particuliere woningen voor de gemeenten Midden-Groningen (ca. 3426 woningen), Westerkwartier (ca. 2298 woningen) en het Hogeland (ca. 4289 woningen). De gemeente Groningen geeft aan dat in drie wijken (Selwerd, Paddepoel en Vinkhuizen) gezamenlijk ca 3600 particuliere woningen herstructurering nodig hebben. Voor de hele gemeente ligt deze opgave veel hoger. Echter, specifieke cijfers zijn hiervan niet bekend.
- 5.3 De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken aan de Woondealtafel.
- 5.4 De partijen in de woondeal spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijk gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds. Gezien de omvang van deze opgave binnen de provincie vragen wij het Rijk zich ervoor in te spannen bij het opstellen van aanvraagvereisten van het Volkshuisvestingsfonds met de specifieke kenmerken van deze opgave rekening te houden.

6. Plancapaciteit en tijdige vergunningverlening

- 6.1 De colleges van B&W zetten zich ervoor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende (circa 130%) is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Gemeenten zorgen er ook tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024.
- 6.2 De colleges van B&W zetten zich in om het proces voor het afgeven van vergunningen op orde te hebben voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio.

7. Betaalbaarheid en balans

- 7.1 Er is grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die behoefte streven we er gezamenlijk naar dat tenminste tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar is: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen:

- sociale huurwoningen: alle woningen met een maximale huurprijs tot de liberalisatiegrens (peildatum 2022: €763,47);
- middenhuurwoningen: woningen vanaf de sociale huurgrens tot maximaal € 1.000 per maand;
- betaalbare koopwoningen, met een prijs onder de € 355.000.

Het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland) zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van in totaal 16.015 woningen in het betaalbare segment. Hiermee wordt 75% van de woningbouwopgave dit gebied gerealiseerd in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop).

- 7.2 De colleges van B&W spannen zich in voor het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Landelijk is deze evenwichtige verdeling momenteel gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. Om te kijken of bovenstaande percentages overeenkomen met de behoefte naar sociale huur in de regio en provincie wordt door de provincie Groningen de behoefte, de vraag en het aanbod van betaalbare woningen in de provincie in kaart gebracht. De uitkomsten hiervan worden bij een herijkingsmoment van de regionale woondeal meegenomen. Het streven naar 30% sociale huur is ook opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van B&W zet zich in voor voldoende plancapaciteit voor de bouw van sociale huurwoningen. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.
- 7.3 Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen, zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'Betaalbaar wonen' is daarom opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet RGA delen van de gemeenten Westerkwartier, Midden-Groningen en het Hogeland) zet zich in voor de realisatie van 2635 middenhuurwoningen en 3592 betaalbare koopwoningen. In de bovengenoemde regio beslaat dit momenteel 29% van de totale opgave.
- 7.4 In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouw-programmering wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad. Dit betekent dat de gemeenten met minder sociale huur in de bestaande woningvoorraad dan regionaal gewenst is, moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Bij toekomstige plannen streven we naar voldoende sociale huur in de programmering die past bij de regionale behoefte. Bij herijkingsmomenten nemen we de resultaten van het bovengenoemd onderzoek mee om hier regionaal passende afspraken over te maken. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad. De Groningse gemeenten van de Regio Groningen Assen zijn in samenwerking met de andere Groninger gemeenten vertegenwoordigd in VVG (Vereniging Groninger Gemeenten). Samen zijn ze één van de deelnemers in het koploperstraject om vorm en inhoud te geven aan het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' en het realiseren van een woonzorgvisie op gemeentelijk niveau.
- 7.5 In de Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. De corporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van 10.844 corporatiewoningen in het Groningse deel van de regio Groningen-Assen (inclusief de niet-RGA delen van de gemeente het Hogeland, Midden-Groningen en Westerkwartier). Hiervan zijn 9.579 woningen sociale huur en 1265 woningen middenhuur. Deze getallen zijn conform de lokale prestatieafspraken die de corporaties met gemeenten gemaakt hebben.
- 7.6 Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.

8. Te maken aanvullende afspraken

- 8.1 De minister voor VRO heeft de wens om met partijen aanvullende afspraken te maken over onder andere flexwoningen en transformatiewoningen, over bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken, studentenhuusvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woonzorgvisies. Hierover worden in het overkoepelende deel van deze regionale woondeal afspraken gemaakt.

Ondertekening

Ondertekend te Groningen op 15 februari 2023.

De provincie Groningen, rechtsgeldig
vertegenwoordigd door Tjeerd van Dekken,
gedeputeerde wonen, handelend ter uitvoering
van een besluit van het college van Gedeputeerde
Staten d.d. 14 februari 2023,

Namens het college van burgemeester en
Wethouders van de gemeente Het Hogeland,
Wethouder Mariëtte de Visser,

De minister voor Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening,
Hugo de Jonge,

Namens het college van burgemeester en
Wethouders van de gemeente Westerkwartier,
Wethouder Hans Haze,

Namens het college van burgemeester en
Wethouders van de gemeente Midden-Groningen,
Wethouder Erik Drenth,

Namens het college van burgemeester en
Wethouders van de gemeente Groningen,
Wethouder Rik van Niejenhuis,

Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave

De woningbouwopgave 2022 zoals vastgesteld in de 'Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 provincie Groningen' op 13 oktober 2022. Het gaat in totaal om 28.359 woningen, waarvan minimaal 77% betaalbaar en inclusief minimaal 48% sociale huurwoningen.

PROVINCIE GRONINGEN - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES

JAARTAL	AMBITIE EN PLANCAPACITEIT							BETAALBAARHEID (BRUTO)					CORPORATIES (BRUTO)		
	BRUTO NIEUWBOUWAMBITIE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE P NETTO PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENSEN TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDENHUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENSEN (€355.000)	VERHOUDING BETAALBARE KOOP EN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	3.327	977	2.350	3.303	141%	2.685	81%	834	25%	97	3%	401	12%	803	0
2023	3.606	1.281	2.325	6.217	267%	2.829	46%	1.761	49%	914	25%	641	18%	1.730	157
2024	3.754	1.429	2.325	5.316	229%	1.695	32%	1.762	47%	502	13%	937	25%	1.780	157
2025	3.504	1.179	2.325	4.643	200%	1.188	26%	1.675	48%	274	8%	837	24%	1.661	157
2026	3.114	839	2.275	3.710	163%	618	17%	1.653	53%	288	9%	465	15%	1.648	157
2027	2.971	736	2.235	2.498	112%	446	18%	1.628	55%	355	12%	328	11%	1.624	157
2028	3.024	789	2.235	1.614	72%	318	20%	1.281	42%	71	2%	400	13%	1.277	160
2029	3.072	837	2.235	1.152	52%	274	24%	1.303	42%	71	2%	386	13%	1.299	160
2030	2.136	477	1.659	1.103	66%	260	24%	1.282	60%	69	3%	361	17%	1.278	160
Totaal	28.509	8.545	19.964	29.555	148%	10.313	35%	13.176	46%	2.641	9%	4.756	17%	13.101	1.265

Het college van GS heeft in haar bod aan de minister van 5 oktober 2022 aangegeven dat het voor realisatie van de opgave nodig is dat het Rijk tegemoet komt aan de volgende randvoorwaarden:

Bij de aantallen woningbouw uit dit bod horen vanzelfsprekend ook investeringen in de weg- en vervoersinfrastructuur. Bereikbaarheid en ontsluiting zijn immers bepalend voor kwaliteit en aantrekkelijkheid van woonlocaties. Daarmee zijn deze investeringen een harde randvoorwaarde om de plannen waar te kunnen maken. Daarom is nodig dat Groningen een fair share krijgt van de hiervoor beschikbare Rijksmiddelen.

Fair share betekent eerlijke voorwaarden in de woon- en infrastructuurregelingen (zoals de Woningbouwimpuls, het Volkshuisvestingsfonds, Flexpoolregelingen, Specifieke uitkering woondeals, de versnellingsafspraken infrastructuur). Iedere regio levert een gelijkwaardige bijdrage aan de woonopgave, hier horen vervolgens ook regelingen bij die door elke provincie en gemeente te benutten zijn.

Naast het op korte termijn toevoegen van woningen (waardoor de woonvraag bediend wordt en hierdoor ook de huidige woningvoorraad wordt verbeterd) is er een directe link met het herstructureren en transformeren van de woningvoorraad op de langere termijn. Vanwege de verwachte afnemende woonvraag in het Ommeland op de lange termijn en de benodigde wijkvernieuwing in de stad Groningen is een substantiële bijdrage van partijen (waaronder het Rijk) in een Transitiefonds nodig. Hierdoor kan op termijn oude/niet passende voorraad uit de markt genomen worden. Wederkerige afspraken hierover willen we opnemen in de regionale woondeals.

Het Rijk zorgt dat achterstand in het afhandelen van procedures bij de Raad van State wordt opgelost zodat grote nieuwbouwplannen, zoals project Suikerzijde in de gemeente Groningen, doorgang kunnen vinden.

- Borging van de ambtelijke capaciteit bij de regionale, provinciale en gemeentelijke organisaties voor de realisatie van deze woonplannen, zoals menskracht, expertise en organisatie. 1. Regio Groningen-Assen (RGA), 2. regio Oost-Groningen en 3. regio Eemsdelta

Voldoende, betaalbare en tijdig beschikbare locaties zijn van doorslaggevend belang voor het daadwerkelijk realiseren van de woningbouwopgave. Gemeenten moeten in staat gesteld worden voldoende en betaalbare locaties beschikbaar te stellen.

Door de stapeling van de opgaven kennen woonplannen (incl. benodigde infrastructuur, klimaatbestendigheid, etc.) in veel van onze regio's een, naar verhouding grotere, onrendabele top. De stijgende bouwkosten vergroten dit. Een bijdrage vanuit het Rijk is nodig om deze toch te kunnen realiseren volgens de condities (gecontroleerde sociale huur, aandachtsgroepen etc.) van het Rijk.

Op landelijk niveau zijn met corporaties afspraken gemaakt over hun bijdrage in de woningvoorraad ter compensatie voor het wegvallen van de verhuurderheffing. Ten aanzien van de nieuwbouw van sociale huurwoningen is er een grotere opgave in hun eigen ambities en in dit bod opgenomen ten opzichte van wat landelijk is doorgerekend. Naast deze nieuwbouw moeten corporaties ruimte blijven houden voor de nodige investeringen in de totale sociale woningvoorraad.

Daarbij is afgesproken dat de minister voor VRO de opgaven coördineert die samenhangen met woningbouw en zich maximaal inzet voor tegemoetkoming aan de randvoorwaarden.

Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente

- Vanaf 2025 is zijn de plannen indicatief.

GEMEENTE GRONINGEN - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES

JAARTAL	AMBITIE EN PLANCAPACITEIT							BETAALBAARHEID (BRUTO)						CORPORATIES (BRUTO)	
	BRUTO NIEUWBOUW-AMBITIE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENSEN TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDEN-DURE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENS (€355.000)	VERHOUDING BETAALBARE KOOP EN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	1.703	348	1.355	1.481	109%	1.035	70%	776	46%	46	3%	146	9%	756	-
2023	1.842	487	1.355	3.746	276%	1.188	32%	979	53%	866	47%	244	13%	959	157
2024	1.842	487	1.355	2.644	195%	237	9%	979	53%	500	27%	361	20%	959	157
2025	1.842	487	1.355	2.328	172%	233	10%	979	53%	272	15%	398	22%	959	157
2026	1.842	487	1.355	2.309	170%	233	10%	979	53%	256	14%	298	16%	959	157
2027	1.842	487	1.355	1.625	120%	220	14%	979	53%	353	19%	240	13%	959	157
2028	1.605	250	1.355	1.213	90%	220	18%	670	42%	69	4%	323	20%	650	160
2029	1.605	250	1.355	843	62%	220	26%	670	42%	69	4%	323	20%	650	160
2030	1.153	250	903	843	93%	220	26%	670	58%	69	6%	323	28%	650	160
Totaal	15.276	3.533	11.743	17.032	145%	3.806	22%	7.680	50%	2.500	16%	2.656	17%	7.500	1.265

GEMEENTE HET HOGELAND - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES *)

JAARTAL	AMBITIE EN PLANCAPACITEIT							BETAALBAARHEID (BRUTO)						CORPORATIES (BRUTO)	
	BRUTO NIEUWBOUW-AMBITIE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENSEN TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDEN-DURE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENS (€355.000)	VERHOUDING BETAALBARE KOOP EN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	350	240	110	214	195%	209	98%	47	13%	0	0%	26	7%	47	0
2023	240	130	110	165	150%	140	85%	118	49%	10	4%	10	4%	118	0
2024	296	186	110	306	278%	224	73%	120	41%	0	0%	25	8%	118	0
2025	151	41	110	229	208%	98	43%	118	78%	0	0%	30	20%	118	0
2026	140	30	110	235	214%	53	23%	118	84%	0	0%	0	0%	118	0
2027	141	31	110	114	104%	58	51%	118	84%	0	0%	0	0%	118	0
2028	140	30	110	60	55%	0	0%	118	84%	0	0%	0	0%	118	0
2029	140	30	110	0	0%	0	%	118	84%	0	0%	0	0%	118	0
2030	112	30	82	46	56%	0	0%	118	105%	0	0%	0	0%	118	0
Totaal	1.710	748	962	1369	142%	782	57%	993	58%	10	1%	91	5%	991	0

*) In de tabel is het vijfjaarsgemiddelde nieuw te bouwen sociale huurwoningen vanuit de prestatieafspraken 2023-2026 doorgetrokken tot en met 2030. Door de versterkingsopgave geeft dit een vertekend beeld. Bij de volgende herijking van de Woondeal wordt dit bijgesteld.

GEMEENTE WESTERKWARTIER - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES

JAARTAL	AMBITIE EN PLANCAPACITEIT							BETAALBAARHEID (BRUTO)						CORPORATIES (BRUTO)	
	BRUTO NIEUWBOUW-AMBITIE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENSEN TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDEL-DURE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENS (€355.000)	VERHOUDING BETAALBARE KOOP EN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	302	0	270	329	122%	200	61%	3	1%	24	8%	114	38%	0	0
2023	302	41	270	611	226%	179	29%	74	25%	18	6%	185	61%	71	0
2024	302	41	270	341	126%	59	17%	74	25%	2	1%	148	49%	71	0
2025	302	41	270	188	70%	30	16%	74	25%	2	1%	70	23%	71	0
2026	252	41	220	177	80%	34	19%	74	29%	2	1%	41	16%	71	0
2027	252	41	220	116	53%	32	28%	74	29%	2	1%	41	16%	71	0
2028	252	41	220	64	29%	27	42%	36	14%	2	1%	38	15%	33	0
2029	252	41	220	72	33%	27	38%	36	14%	2	1%	56	22%	33	0
2030	201	41	169	45	27%	28	62%	37	18%	0	0%	33	16%	34	0
Totaal	2.417	328	2.129	1.943	91%	616	32%	482	20%	54	2%	726	30%	455	0

MIDDEN-GRONINGEN - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES

JAARTAL	AMBITIE EN PLANCAPACITEIT							BETAALBAARHEID (BRUTO)						CORPORATIES (BRUTO)	
	BRUTO NIEUWBOUW-AMBITIE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENSEN TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDEL-DURE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENS (€355.000)	VERHOUDING BETAALBARE KOOP EN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	156	0	156	317	203%	290	91%	0	0%	21	13%	31	20%	0	0
2023	232	60	156	192	123%	177	92%	79	34%	20	9%	20	9%	79	0
2024	232	60	156	398	255%	78	20%	79	34%	0	0%	22	9%	79	0
2025	232	60	156	278	178%	3	1%	79	34%	0	0%	22	9%	79	0
2026	232	60	156	190	122%	3	2%	79	34%	30	13%	12	5%	79	0
2027	232	60	156	281	180%	3	1%	79	34%	0	0%	12	5%	79	0
2028	232	60	156	96	62%	0	0%	79	34%	0	0%	0	0%	79	0
2029	232	60	156	90	58%	0	0%	79	34%	0	0%	0	0%	79	0
2030	187	60	111	80	72%	0	0%	79	42%	0	0%	0	0%	79	0
Totaal	1.967	480	1.359	1.922	141%	554	29%	632	32%	71	4%	119	6%	632	0

Bijlage 3: Sleutelprojecten en kritische succesfactoren

TABEL 3: SLEUTELPROJECTEN EN KRITISCHE SUCCESFACTOREN

PROJECTKENMERKEN					KRITISCHE SUCCESFACTOREN					
NAAM PROJECT		GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	START BOUW	BEREIKBAARHEID/	ONRENDABELE TOP	CAPACITEIT EN KENNIS	STIKSTOFRUIMTE	GRONDPOSITIES	AANDEEL SOCIALE HUUR/PROGRAMMERING
1. Grootschalige NOVEX-locaties	- Stadshavens Eemskanaalzone, Meerstad (Oostflank)	Groningen	5800	2024	√	√	√			√
	- De Suikerzijde (Westflank)	Groningen	3500	2024	√	√	√			√
2. Bedrijventerrein	- Zone centrum Leek (langs Tolbertstraat/Oldebertweg tot en met Tolbert)	Westerkwartier	700	2024	√	√	√		√	√
	- Industrieweg, Bedum	Het Hogeland	64	2024		√	√			
3. Transformatie	- Vrijgekomen gemeentelijke locaties	Midden-Groningen	200	2023						
	- Vrijgekomen school- en ontwikkellocaties in diverse dorpen	Het Hogeland	54	2024		√	√			
	- Synwood, Marum	Westerkwartier	120	2024/2025		√	√		√	√
	- Tolbertevaart Noord (Leek/Tolbert)	Westerkwartier	150	2026	√	√			√	√
4. Herstructurering/ Wijk- en dorpsvernieuwing	- Kruisweg Marum	Westerkwartier	60	2024		√				√
	- Herstructurering en inbreiding Hoogezand	Midden-Groningen	780	2024		√	√		√	
	- Diverse wijk- en dorpsvernieuwing	Groningen	2600	2022-2024		√				
5. Uitleglocaties	- Oostergast (& tussen de Gasten) Zuidhorn	Westerkwartier	500	2023/2024	√	√			√	√
	- Vosholen fase 2	Midden-Groningen	141	2023		√				
	- Bedum Folkerda en Winsum Munster	Het Hogeland	280	2022-2024		√				√
	- Aduard en Oostwold	Westerkwartier	100-150	2025		√				√
6. Ontwikkellocaties	- Oosterhamrikzone	Groningen	1200	2023	√	√	√			√
	- Zernike Campus	Groningen	1500	2025	√	√	√			√
	- Europapark	Groningen	410	2023	√	√	√			√
	- Stationsgebied	Groningen	400	2025	√	√	√			√
	- Flexwonen (in de Held III, Meerstad, Zernike Science park, Antillenstraat, Vinkhuizen-Zuid)	Groningen	1350			√	√			
- Ontwikkellocaties Winsum	Het Hogeland	75	2023		√	√		√		

Hieronder wordt per sleutelproject een korte beschrijving gegeven. Ook worden de kritische succesfactoren per sleutelproject verder toegelicht. Deze uitwerking is zelfstandig door de gemeente opgesteld ter agendering. Bij deze agendering houden de partijen rekening met vigerend beleid en bestaande governance structuren. Hierbij zal worden aangesloten.

CTOREN			
MILIEU-ZONERING	VERSTERKINGSOPGAVE	NATUURCOMPENSATIE	ANDERE KNELPUNTEN
			√
		√	
√	√		
√	√		
	√		
√			
			√
	√		
			√

Stadshavens, Eemskanaalzone en Meerstad (Oostflank)

De Oostflank van Groningen is ook aangewezen als grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie. Het gebied bestaat uit de gebiedsontwikkelingen Stadshavens en Eemskanaalzone/Meerstad. Belangrijke uitdagingen in de Oostflank zijn ook hier de betaalbaarheid en de ontsluiting. Voor de betaalbaarheid is voor de Stadshavens een bijdrage van € 18 miljoen toegekend uit de Woningbouwimpuls. Vanuit de Versnellingsafspraken is € 25 miljoen toegekend voor de ontsluiting van Stadshavens en Eemskanaalzone/Meerstad. Meerstad is een woningbouwproject aan de oostzijde van de gemeente. In Meerstad willen we het programma verhogen en meer betaalbare woningen toevoegen. Daarmee komt de grondexploitatie meer onder druk te staan. Rijksbijdragen zoals vanuit de Woningbouwimpuls kunnen daarbij helpen. Meerstad ligt in een laaggelegen gebied, waarbij de maatregelen die gaan voortkomen uit “Water en bodem sturend” mogelijk effect zullen hebben op de ontwikkeling.

De Suikerzijde (Westerflank)

De Westflank van Groningen is aangewezen als grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie. Het gebied bestaat uit de gebiedsontwikkelingen Suikerzijde, De Held III en de Reitdiepzone. Belangrijke uitdagingen in de Westflank zijn betaalbaarheid en infrastructurele ontsluiting. In fase 1 van de Suikerzijde is het aandeel betaalbare woningen met een bijdrage uit de Woningbouwimpuls van € 9 mio al vergroot. Om voldoende betaalbare woningen in de vervolgfases en de andere gebiedsontwikkelingen te realiseren zal ook de komende jaren een beroep worden gedaan op bijdragen uit de Woningbouwimpuls.

Voor de ontsluiting zijn er in de Versnellingsafspraken voor woningbouw in het BO MIRT van 2022 midden toegezegd om de bereikbaarheid van de Suikerzijde te vergroten (€ 25 mio) en een Station (€ 97 mio). Ook starten Rijk en Regio een gezamenlijk MIRT-Onderzoek naar de integrale bereikbaarheidsopgave de Westflank van Groningen. Het Rijk stelt voor maatregelen voortkomend uit het onderzoek taakstellend € 82 miljoen beschikbaar. Tot slot loopt er voor de Suikerzijde nog een bodemprocedure over de benodigde natuurcompensatie.

Zone centrum Leek (Langs Tolbertstraat/Oldebertweg) naar Tolbert in combinatie met Tolbertervaart Noord (Leek/Tolbert)

Past in Verstedelijkingsstrategie “inbreiden voor uitbreiden en woningbouwlocaties nabij OV HUB. Betreft binnendorpse woningbouwontwikkelingszone door transformatie van de oudere bedrijventerreinen, de gemeentehuislocatie en de sportveldlocatie in combinatie met aanpassing van infrastructuur rondom Leek/Tolbert zijnde een parallelweg langs de A7 en rondweg aan de westzijde. Versnelde woningbouw kan alleen wanneer bestaande bedrijven worden uitgeplaatst/verplaatst en er een nieuw sportpark wordt ingericht. Het uitplaatsen/verplaatsen van bedrijven naar A7 corridor kan alleen plaatsvinden indien deze ontsloten wordt door een nieuwe parallelweg en een nieuwe rondweg. Bovendien is rondweg noodzakelijk wanneer een totaal aantal van circa 1000 woningen tot 2030 in binnenstedelijk gebied en rand Leek/Tolbert wordt gerealiseerd.

Industrieweg, Bedum

Het betreft een project om een vrijkomende bedrijfslocatie te herontwikkelen naar woningbouw. Op deze locatie was een drukkerij gevestigd; door fusie met een ander bedrijf komt deze locatie leeg. De locatie is verkocht aan een ontwikkelaar. Onbekend is de post sloop- en saneringskosten omdat niet de hele locatie onderzocht kan worden. De herontwikkeling past in het beleid van de gemeente om gebieden nabij de dorpskern te transformeren naar woningbouw en past daarmee ook in het beleid ‘inbreiden voor uitbreiden’. Uitgangspunt is nu ontwikkeling naar koopappartementen, een gedifferentieerder aanbod en de realisering van betaalbare woningen is alleen mogelijk als er financiële compensatie voor de ontwikkelaar is. In onderzoek is de mogelijkheid om een of beide ‘buurlocaties’ aan het plangebied toe te voegen.

Vrijgekomen gemeentelijke locaties Midden-Groningen

In de gemeente Midden-Groningen zijn ca. 25 gemeentelijke locaties, beschikbaar voor herontwikkeling met woningbouw. Het betreft locaties waar schoolgebouwen en andere gemeentelijke panden gesloopt zijn of worden. De her-invulling van deze locaties levert een bijdrage aan de woningbouwopgave in en de leefbaarheid van de betreffende wijken en dorpen. Inmiddels zijn voor deze locaties stedenbouwkundige verkenningen gemaakt die resulteren in een proramma voor 170-200 woningen, hoofdzakelijk in de betaalbare huur- en koopklasse. Veelal voor starters en senioren. Naast het realiseren van woningen, is het vergroten van de leefbaarheid belangrijk. De gemeente vindt het belangrijk dat inwoners meedoen. Dit wordt in diverse participatie trajecten verder uitgewerkt voor thema's als groen, spelen, duurzaamheid/klimaatadaptatie, ontmoeting en veiligheid.

Vrijgekomen school- en ontwikkellocaties in diverse dorpen Het Hogeland

In verschillende dorpen komen locaties beschikbaar omdat de huidige functies komen te vervallen. Meestal zal dit herontwikkeling zijn naar woningbouw. De vrijkomende locaties zijn deels schoollocaties die in het kader van de aanpak van de gevolgen van aardbevingen binnen het daarvoor opgezette scholenprogramma vrijkomen omdat er nieuwe veilige en duurzame kindcentra op een andere locatie zijn gebouwd. Om op die vrijkomende locaties een gedifferentieerd programma met betaalbare woningen te kunnen realiseren is de exploitatie alleen sluitend te maken als de onrendabele top wordt weggenomen.

Synwood, Marum

Dit betreft een ontwikkeling van 115 woningen op een voormalig bedrijfslocatie (geen gemeentelijke grond). Op de locatie was een trappenfabriek gevestigd. De fabriek wordt verplaatst zodat het gehele terrein kan worden herontwikkeld. Vanuit het verleden is bekend dat er mogelijk het een en ander in de bodem zit. Omdat dit nog niet op de gehele locatie onderzocht kan worden, is de uitvoerbaarheid van het plan nog niet vastgesteld. Bovendien is er in het gebied ook nog asbest aanwezig dat gesaneerd dient te worden. Een meer gedifferentieerd aanbod in het gebied is op basis van de exploitatie niet mogelijk en enkel mogelijk indien de initiatiefnemer daarvoor financieel gecompenseerd wordt. Daarnaast heeft de initiatiefnemer zelf geen ervaring met gebiedsontwikkeling, waardoor het tempo van de ontwikkeling laag ligt. Om een versnelling te genereren zou het inzetten van professionele partijen met kennis over gebiedsontwikkeling een pre zijn.

Tolbertervaart Noord (Leek/Tolbert)

Betreft een onderdeel van de Zone centrum Leek (Langs Tolbertstraat/Oldebertweg) naar Tolbert zoals hiervoor is beschreven. Het gaat hier echter om een uitleglocatie (de enige). Dit is zo opgenomen om enerzijds te kunnen voorzien in een gevarieerd woningaanbod (te voorzien in een behoefte) en anderzijds om te voorkomen dat de woningbouwproductie stagneert wanneer alleen op inbreiding wordt ingezet. Vervolgens afspraken benoemen die gaan helpen bij de knelpunten.

Kruisweg Marum

Het project betreft een herbestemming van de huidige leegstaande bedrijfsbebouwing. Oorspronkelijk gebouw blijft behouden en deel wordt afgebroken ten behoeve van appartementengebouw. Daarnaast worden grondgebonden woningen toegevoegd op het parkeerterrein. De huidige programmering voorziet niet in de beoogde 2/3 betaalbaarheid, met de daarbij beoogde percentage sociale huur. Bij een aanpassing van het woningbouwprogramma heeft de ontwikkelende partij geen sluitende exploitatie.

Herstructurering en inbreiding Hoogezand

Hoogezand-Sappemeer is de hoofdplaats van de gemeente Midden-Groningen. De woonopgaven in Hoogezand zijn groot en de gemeente werkt hieraan via een aantal gebiedsontwikkelingen. Aan het historisch lint in Hoogezand-Sappemeer zijn diverse transformatielocaties (in combinatie met de aanpak van verpauperde panden). Hoogezand-Noord (Noorderpark) is een grootschalige herstructureringswijk waar geïnvesteerd wordt in de bestaande sociale huurvoorraad (sloop en vervangende nieuwbouw, verduurzaming) en de goedkope koopvoorraad (met ondersteuning uit het Volkshuisvestingsfonds). Ook

wordt de bedrijvenzone langs het Winschoterdiep getransformeerd. Uit de Versnellingsafspraken voor woningbouw in het BO MIRT van 2022 is een bijdrage toegezegd voor een geluidswal. De gemeente werkt samen met partners (onder andere corporaties) al een aantal jaren aan woningbouw in het Stadshart. Een aantal vlekken is inmiddels ingevuld met woningen, een aantal andere volgen nog.

Wijk en dorpsvernieuwing gemeente Groningen

In het kader van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, het Nationaal Programma Groningen en de Regiodeal Groningen-Noord werken we in de noordelijke wijken van de stad Groningen aan wijkvernieuwing. Wijkvernieuwing is zowel een sociale als een fysieke opgave. Voldoende en kwalitatief goed aanbod van woningen is een belangrijke randvoorwaarde. Voor verduurzaming is reeds een bijdrage van 10 miljoen euro uit het Volkshuisvestingsfonds ontvangen voor de wijken Vinkhuizen, Paddepoel en Selwerd. Daarnaast vormt sloop- en nieuwbouw een belangrijk instrument. Dat is echter vaak niet rendabel. Om de onrendabele top weg te nemen in de wijkvernieuwing zijn toekomstige bijdragen vanuit bijvoorbeeld de Woningbouwimpuls of het Volkshuisvestingsfonds noodzakelijk.

Oostergast & tussen de gasten (Zuidhorn)

Oostergast en Tussen de Gasten zijn in de gemeente Westerkwartier de grotere woningbouwlocaties en vormen onderdeel van de Verstedelijkingsstrategie en de regionale Mobiliteitsstrategie. De huidige programmering voorziet niet in de beoogde 2/3 betaalbaarheid met daarbij het beoogde percentage sociale huur. Bij een aanpassing van het woningbouwprogramma heeft de ontwikkelende partij geen sluitende exploitatie. Naast de Volkshuisvestelijke opgave ligt er ook een mobiliteitsopgave. Zuidhorn vormt een OV-hub Groningen en regio (Spoor Groningen-Leeuwarden en Olink busverbindingen met regio). Daarnaast is er een P&R hub. Door de (versnelde) woningbouwontwikkeling van Zuidhorn neemt de verkeersdruk steeds verder toe. Hierdoor kan de reistijd voor de Q-link niet meer gegarandeerd worden. Voor een betere doorstroming (ook voor de Q-link) en vanwege verkeersveiligheid moet de N355 opgewaardeerd worden.

Vosholen fase 2

Vosholen is de grootste woningbouwlocatie in Hoogezand-Sappemeer. Fase 1 is vrijwel afgerond en fase 2 wordt in 2023 opgestart. In totaal worden hier 141 woningen gerealiseerd. Het gaat vooral om koopwoningen aan de bovenkant van het betaalbare en in het duurdere segment. Ook worden 28 sociale huurwoningen gebouwd. Voor het versnellen van de woningbouw en het vergroten van het aanbod voor hogere inkomens is deze locatie van belang.

Bedum Folkerda en Plan Munster Winsum

In de dorpen Bedum en Winsum zijn nieuwe grotere woningbouwlocaties nodig om te voldoen aan de woningvraag. De bereikbaarheid van deze locaties is zowel per fiets, OV als auto goed. Voor de ontwikkeling van de gebieden staat een hoge ruimtelijke kwaliteit en integratie in het landschap voorop. Om een gedifferentieerd programma te ontwikkelen met ook voldoende betaalbare woningen zal een sluitende exploitatie niet gehaald worden.

Aduard en Oostwold

De dorpen Aduard en Oostwold zijn gelegen op fietsafstand van de stad Groningen. Recente nieuwbouwprojecten laten zien dat de dorpen in beeld zijn bij woningzoekers uit de stad. Op dit moment hebben beide kernen geen ontwikkellocaties. De gemeente is in gesprek met beide dorpen om te komen tot een zogenaamd woonplan. Hierin wordt aangegeven waar, voor wie en hoeveel er gebouwd moet en kan worden. Uit de eerste gesprekken met het dorp wordt in beide dorpen aangegeven dat het prima maar zeker ook wenselijk is dat er naast het bouwen voor eigen inwoners ook gebouwd wordt ten behoeve van extra instroom van buiten.

Oosterhamrikzone

De Oosterhamrikzone is één van de belangrijkste binnenstedelijke woningbouwlocaties. Doel is deze Oosterhamrikzone om te vormen van oude bedrijvigheid naar een nieuw en groen binnenstedelijk stadsdeel waarin de leefkwaliteit weer voorop staat. Het is een gebied in de stad dat met grootschalige nieuwbouw en het opnieuw inrichten van de openbare ruimte een grote verandering ondergaat. Er zijn al enkele honderden woningen gerealiseerd. De kritische succesfactor is hier met name de bereikbaarheid. Daarvoor is een nieuwe multimodale oeververbinding over het Van Starckenborghkanaal (vaarweg Lemmer-Delfzijl) noodzakelijk, ter vervanging van de huidige busbaanbrug. Duidelijkheid over de vervanging en opwaardering van deze nieuwe oeververbinding zorgt voor het lostrekken van ca. 1.500 woningen aan geplande woningbouw in de Oosterhamrikzone zelf, waaronder een deel sloop/nieuwbouw van corporatiewoningen. Ook worden nog eens ca. 1.700 toekomstige woningen aan de noordzijde van het kanaal en op Kardingebeter ontsloten. Zonder duidelijkheid over deze verbinding stopt de woningbouw. Tot op heden is er geen financiering voor vervanging van de brug. Daarnaast is een betaalbaar en divers programma, zoals op meer locaties in de stad, ook hier een uitdaging.

Zernike campus

Wij zijn al enkele jaren bezig met het realiseren van een kwaliteitsslag in de huisvesting van jongeren en studenten. In 2010/2011 hebben we daarvoor de manifestatie BouwJong gehouden. Het doel van deze manifestatie was het aanbod aan kwalitatief goede huisvesting voor jongeren en studenten te vergroten. Sinds 2011 zijn er ruim 7.000 nieuwe eenheden voor jongeren en studenten gerealiseerd en tot 2025 komen hier nog circa 2.000 eenheden bij. Op basis van prognoses blijkt dat er voor de periode na 2025 nog een aanvullende behoefte is van circa 1.500 eenheden, hoofdzakelijk voor internationale studenten. Hiervoor zijn we bezig met plannen voor Wonen op Zernike Campus.

Met het toevoegen van wooneenheden wordt voorzien in de huisvestingsvraag van vooral internationale studenten, maar het draagt tevens bij aan het vergroten van de aantrekkelijkheid en het verblijfsklimaat van Zernike Campus. Zernike Campus zal huisvesting bieden aan circa 1.500 (internationale) studenten, maar ook bijvoorbeeld aan docenten uit het buitenland die tijdelijk in Nederland verblijven. Op dit moment werken we samen met de onderwijsinstellingen om te komen tot een aanbesteding. Parellel aan dit proces wordt de ontwikkelvisie van Zernike Campus herzien, waarbij onder andere wordt gekeken naar mobiliteit, duurzaamheid en sport. Het streven is om in 2025 met de ontwikkeling van Zernike te beginnen.

Het gaat om kwalitatief hoogwaardige en betaalbare huisvesting. Vooral de betaalbaarheid in relatie tot de gewenste kwaliteit is hier een flinke uitdaging.

Europapark

Het Europapark is één van de belangrijkste ontwikkellocaties binnen de gemeente Groningen. In dit gebied worden circa 2.000 nieuwe woningen toegevoegd. Kavel P2 speelt een belangrijke rol voor het herdefiniëren van een nieuwe identiteit voor het Europapark. De kavel is het vliegwiel voor de doorontwikkeling van het Europapark naar een kwalitatief hoogwaardig, gemengd en levendig woon-werk gebied. De kavel is gelegen op het voormalige terrein van de Hunzencentrale. Op deze plek moet de komende jaren een duurzaam, toekomstbestendig stadsdeel verrijzen, nabij station Europapark en de uitvalswegen.

In de toekomst moet hier een gemengd woon/werk gebied ontwikkeld worden, waarbij het streven is om 30% sociale huur toe te voegen. Daarnaast wordt ingezet op minstens 1/3 deel betaalbare koopwoningen en middeldure huur.

Stationsgebied

Het Stationsgebied van Groningen is het grootste en best bereikbare OV-Knooppunt van Noord-Nederland. Door de ombouw van het station (Spoorzone Groningen) ontstaat er ruimte voor herontwikkeling van de zuidzijde als de ombouw van het Hoofdstation gereed is. In dit gebied wordt een mix van functies leidend: de Nieuwe Poort (muziekcentrum), onderwijs, wonen, kantoren, hotels. Om een gemengd gebied te garanderen en het stationsgebied te verbinden met de wijk aan de zuidkant is een substantiële hoeveelheid woningbouw gepland in dit gebied. Daarnaast liggen er kansen voor woningbouw aan de noordzijde. Om de ontsluiting te verbeteren heeft het Rijk een bijdrage van 8,6 miljoen euro beschikbaar gesteld om 400 woningen in dit gebied te kunnen versnellen. De ontwikkeling van het Stationsgebied is verder afhan-

kelijk van de voortgang van de ombouw van de Spoorzone Groningen. Ook is hier de opgave om voldoende betaalbare woningen te realiseren en er een aantrekkelijk gemengd woon-werkgebied te realiseren. Dit brengt op de drukste OV-Knoop van Noord-Nederland specifieke ruimtelijke inpassingvraagstukken met zich mee.

Ontwikkellocaties Winsum

Het betreft meerdere projecten op niet gemeentegrond waarbij vrijkomende bedrijfslocaties worden herontwikkeld naar woningbouw. Onbekend is de post sloop- en saneringskosten omdat nog niet alle locaties compleet onderzocht kunnen worden. De herontwikkeling past in het beleid van de gemeente om gebieden nabij de dorpskern te transformeren naar woningbouw en past daarmee ook in het beleid 'inbreiden voor uitbreiden'. Uitgangspunt is nu ontwikkeling naar koopappartementen, een gedifferentieerder aanbod en de realisatie van betaalbare woningen is alleen mogelijk als er financiële compensatie voor de ontwikkelaar is.

Flexwonen (in de Held III, Meerstad, Zernike science park, Antillenstraat, Vinkhuizen Zuid)

De komende jaren zullen in de gemeente Groningen flexwoningen gerealiseerd worden op verschillende locaties. Op uitleglocaties zullen bij de Held III 300 flexwoningen worden toegevoegd en in Meerstad 250 flexwoningen. Daarnaast worden op diverse ontwikkellocaties in de gemeente ook flexwoningen toegevoegd, dit betreft 400 flexwoningen op het Zernike Science Park, 150 woningen in de Antillenstraat en 250 flexwoningen in Vinkhuizen-Zuid. De kritische succesfactoren voor al deze projecten zijn dat ze een onrendabele top hebben, en dat er specifieke kennis en capaciteit nodig is bij de realisatie van flexwoningen. Ook is een kritische succesfactor voor alle projecten de aansluiting op nutsvoorzieningen en daarmee de snelheid waarom aansluiting op het elektriciteitsnet kan worden gerealiseerd.

Bijlage 4: Potentiële sleutelprojecten

In het document worden sleutelprojecten genoemd die op middel-korte termijn prioritair zijn. Echter zijn er nog meer projecten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de versnellingsopgave. De partijen blijven met elkaar in gesprek. De woningmarkt zit niet stil. Er zullen constant nieuwe plannen gemaakt worden. Daarom zullen de sleutelprojecten ook bij herijkingsmomenten worden aangevuld. Hieronder staan al enkele projecten genoemd die bij herijkingsmomenten kunnen worden opgevoerd. Dit is wederom geen uitputtende lijst.

TABEL 4: LIJST MET POTENTIËLE SLEUTELPROJECTEN:

GRUNOBUURT	GEMEENTE GRONINGEN
Corpus den Hoorn Zuid	Gemeente Groningen
Van Ketwich Verstuurlaan	Gemeente Groningen
Admiraal de Ruyterlaan / V. Heemskerckstraat	Gemeente Groningen
Vitaliteitscampus Kardingse	Gemeente Groningen
Uitbreiding Harkstede (85-110 woningen)	Gemeente Midden-Groningen
Centrumplan Muntendam	Gemeenten Midden-Groningen
Nieuwe locaties in het Versterkingsgebied (Uithuizen, Zandeweer, Kantens)	Gemeente het Hogeland
Pruimlocatie Zevenhuizen	Gemeente Westerkwartier

Bijlage 5: steunverklaring corporaties

Provincie Groningen, gedeputeerde Staten
 T.a.v. de heer T. van Dekken
 Postbus 61 0
 9700 AP Groningen
 E-mail: t.van.dekken@provinciegroningen.nl



Datum: 6 februari 2023
 Betreft: Steunbetuiging regionale woondeals

Geachte heer Van Dekken

Sinds medio 2022 zijn wij als samenwerkende woningcorporaties in provincie Groningen (GI 3) met u in gesprek over de volkshuisvestelijke opgave in de provincie Groningen. Op basis van een optelling van onze individuele prestatieafspraken per gemeente hebben wij bijgedragen aan definitieve woondeals van de regio's Oost-Groningen, Eemsdelta en RGA, welke op 15 februari ondertekend zullen worden door de het Rijk Provincie en gemeenten.

Met deze brief bevestigen wij u de steun van de twaalf in de provincie Groningen actieve woningcorporaties voor de voorliggende Regionale Woondeals (95%-versies), ontvangen op 2 en 3 februari 2023. In onze brieven van 23 september en 15 november 2022 jl. met respectievelijk de onderwerpen: Biedingen Groninger Woningcorporaties en Steunbetuiging regionale woondeals hebben wij u onder meer toegelicht waarom wij de Regionale Woondeals wel ondersteunen, maar niet medeonderteken.

Belangrijkste reden voor ons om te kiezen voor een steunbetuiging is de toch nog onduidelijke verhouding tussen het wettelijke gereguleerde systeem van lokale prestatieafspraken tussen corporatie, gemeenten en huurdersorganisaties enerzijds en de Regionale Woondeals anderzijds. Een tweede reden is dat huurdersorganisaties voor ons een belangrijke partij zijn bij het bepalen van onze volkshuisvestelijke opgave en zij geen partij zijn bij de woondeals. Totdat er een wettelijk kader voor de Regionale Woondeals ligt, is de Woningwet voor ons leidend. Wij zien de Regionale Woondeal vooral als een middel voor provincie, gemeenten en het Rijk om hun wederkerige afspraken vast te leggen.

Onze steun en benodigde randvoorwaarden

We herkennen dat de Regionale Woondeals zijn opgebouwd uit de eerder gemaakte prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Daar waar wij afwijkingen constateren, herkennen we de richting, en vertrouwen wij erop dat de relatief kleine verschillen worden opgepakt door andere partijen dan de woningcorporaties.

De Regionale Woondeals bieden een goede kans om te werken aan gezamenlijke randvoorwaarden om deze succesvol uit te voeren en onze gezamenlijke opgave te realiseren. We hechten eraan te benadrukken dat de realisatie van de opgave complex is. Wij vertrouwen erop dat de minister voor VRO, de provincie en de gemeenten inzet leveren in de realisatie, waarbij wij, zoals in onze eerdere brieven ook benoemd, specifiek aandacht vragen voor onderstaande randvoorwaarden:

- Het tijdig beschikbaar stellen van voldoende locaties voor sociale huur en flexwoningen;
- Duidelijkheid aan de voorkant bij locatie- en gebiedsontwikkeling;
- Het vereenvoudigen en voorkomen van belemmeringen van vergunningsprocedures;
- De beleidsstapel in relatie tot versnelling van de bouwopgave in algemene zin;
- Specifieke onderwerpen als precario en parkeernormen op eigen terrein, waarbij de afschaffing bij nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten de versnelling helpt;
- Het verduurzamen van (bijna) erfgoed;

- De inbedding van de voorzieningenwijzer binnen het armoedebeleid;
- De regierol van de gemeente op wonen voor kwetsbare doelgroepen in brede zin, goede begeleiding bij zelfstandig wonen, maar ook de relatie naar armoedebeleid;
- De regierol van de gemeente bij het begeleiden van statushouders, vluchtelingen en de uitstroom van BW/MO;
- De mogelijkheden om gezamenlijk voorlichting te geven over schimmelproblematiek, ter voorkoming van gezondheidsproblemen.

Bovenstaande punten zijn wat ons betreft niet uitputtend. Uitgangspunt voor ons als gezamenlijke woningcorporaties is de wederkerigheid in de gezamenlijke afspraken. Door voorkomende vraagstukken integraal en samen op te pakken, zonder ons doel uit het oog te verliezen, zijn wij ervan overtuigd dat we meer gaan bereiken.

Vervolg

Wii zijn blij dat de volkshuisvesting met deze woondeals een prominente plek heeft gekregen op ieders agenda. We zijn ook blij dat we goed zijn betrokken door de provincie en vertrouwen op de totstandkoming van een passende overlegstructuur. De corporaties zullen zich blijvend inzetten voor een goede, integrale samenwerking tussen partijen en samen met u werken aan het realiseren van de grote opgave die voor ons ligt.

Met vriendelijke groet,

Namens de Groninger Woningcorporaties G1 3: Acantus, Patrimonium, De Huismeesters, Lefier, Nijestee, Goud Wonen, Wold & Waard, Woonborg, Marenland, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woonzorg Nederland



Esther Borstlap
Voorzitter G13



Groningen, 15 februari 2023

Samenwerkingsafspraken over de bouw van 28.500 nieuwe woningen

Gemeenten, provincie en het Rijk werken nauw samen om de bouw van 28.500 woningen in de provincie Groningen tot en met 2030 te realiseren. Voor de regio's Eemsdelta, Oost-Groningen en Groningen-Assen hebben de gemeenten en provincies samen met minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening drie regionale woondeals ondertekend. Hierin staan afspraken over het aantal woningen dat per regio gebouwd wordt en de belangrijkste locaties. Ook staan in de woondeals aan welke randvoorwaarden voldaan moet worden en wat de rol en inzet is van iedere partij om de woningen te realiseren. Er komen 3.293 in regio Eemsdelta, 3.846 in de regio Oost-Groningen en 21.370 woningen in de regio Groningen-Assen. Voor deze laatste regio werken provincies Drenthe en Groningen samen met de Groninger en Noord-Drentse gemeenten in de regio Groningen-Assen. De Groningse corporaties hebben een steunverklaring op de woondeals afgegeven.

Meer woningen en tempo omhoog

Met de Nationale Woon- en Bouwagenda moet het landelijk woningtekort worden opgelost en de regionale woondeals zijn hier een uitwerking van. Behalve afspraken over aantallen woningen en inzet, zijn er ook afspraken over gezamenlijke opgaven opgenomen. Zoals de verdeling van onrendabele investeringen, de inrichting van de openbare ruimte, de aanleg van wegen en het vernieuwen van buurten en wijken (sloop en/of renovatie). Op basis van de woondeals zorgen de partijen voor actieve sturing en afstemming. Deze inzet moet ervoor zorgen dat het aantal woningen evenwichtig en met een hoger tempo groeit. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met woningcorporaties, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Samenwerking is het sleutelwoord.

De schouders eronder

Gedeputeerde Tjeerd van Dekken: "Er zijn veel inwoners die een betaalbare en duurzame koop- of huurwoning nodig hebben. Woningbouw is dus nodig om aan deze toenemende vraag te voldoen. Daarnaast moeten er woningen vervangen worden om de leefbaarheid op peil te houden. Met de woondeals laten we zien dat we samen de schouders eronder zetten en de regie pakken. Ook in perioden waarin omstandigheden wijzigen en aanpassingsvermogen nodig is. Alleen zo kunnen we voldoende huizen realiseren."

Minister Hugo de Jonge sluit hierop aan: "Goed dat ook in de provincie Groningen vandaag een woondeal is gesloten. Met de gezamenlijke inzet van overheden, corporaties en marktpartijen gaan we duizenden woningen bouwen in de steden én dorpen van Groningen. Een mooi voorbeeld voor de andere provincies die nog gaan volgen. In heel Nederland gaan we 900.000 woningen erbij bouwen tot en met 2030."

Wat zijn specifieke aandachtspunten?

De Groninger situatie maakt de woningbouwopgave ingewikkeld. Zo hebben alle drie de regio's hun aandachtspunten en spelen de versterkingsopgave, verduurzaming en vernieuwing een belangrijke rol:

Regio Eemsdelta

De woningbouw in de regio Eemsdelta gaat voor het overgrote deel over de versterking vanwege aardbevingsschade: sloop en nieuwbouw van woningen. Dit is een andere opgave dan die van de Nationale Woon- en Bouwagenda. In deze versterkingsprojecten wordt ook ingezet op toekomstige ontwikkelingen en daardoor wordt een lichte groei van woningen in deze regio voorzien. Met deze woondeal komt de noodzaak tot nauwe samenwerking sterk naar voren.

Regio Oost-Groningen

In Oost-Groningen vindt een lichte toename van het aantal nieuwe woningen plaats. Daarnaast wordt rekening gehouden met een nog grotere uitdaging in deze regio: het vernieuwen en verduurzamen van bestaande woningen. In Oost-Groningen gaat dit vrijwel altijd samen met het slopen van woningen en daardoor is het een complexere en duurdere opgave.

Regio Groningen-Assen

De regio Groningen-Assen stemt al ruim 25 jaar de regionale woningbouw met elkaar af. Dit gebeurt gemeentegrens- en provinciegrensoverschrijdend, omdat deze regio zich kenmerkt door een sterk samenhangende woningmarkt. In de regio Groningen-Assen worden de komende jaren veel woningen gebouwd om aan de grote vraag te voldoen. Hiervoor zijn onder andere aanpassingen nodig om buurten en wijken te vernieuwen en bereikbaar te maken. Om dit te kunnen realiseren, wordt samengewerkt met bedrijven en organisaties aan een sterke regio.

Extra geld al gereserveerd voor versnellen woningbouw

In de komende tijd worden de plannen uitgewerkt met locaties en doelgroepen waarvoor gebouwd wordt. Gemeenten, provincies en het Rijk trekken hierbij gezamenlijk op om waar mogelijk de bouwplannen te versnellen. De provincies ondersteunen gemeenten hierbij door partijen aan elkaar te verbinden, kennis te delen en te ondersteunen. Voor het inhuren van extra ambtelijke capaciteit heeft de provincie Groningen samen met het Rijk ruim 1,6 miljoen euro beschikbaar gesteld. Groninger gemeenten en waterschappen kunnen bij de provincie subsidie aanvragen om de voorfase van woningbouw te versnellen. Ook het Rijk draagt hieraan bij. Een eerste ronde van deze subsidie heeft aan de versnelling van 15 woningbouwprojecten in de provincie Groningen bijgedragen.

//////////

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de woordvoerder van de provincie Groningen: 06 - 22 66 84 47.