


Onderwerp **Bouwoffensief 2.0**
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	14050	Bijlage(n)	-	Ons kenmerk	328548-2023
Datum	08-11-2023	Uw brief van		Uw kenmerk	

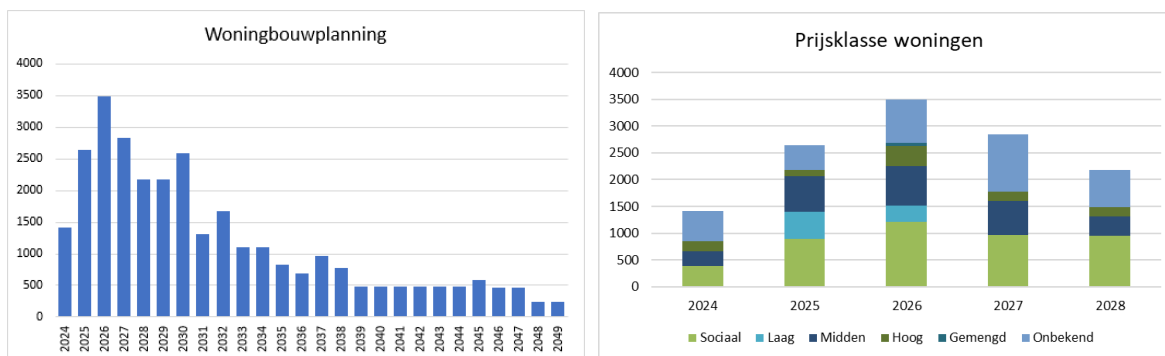
Geachte lezer,

Met deze brief informeren wij u over hoe wij de bouw van voldoende, betaalbare en kwalitatieve woningen in Groningen op gang willen houden. De vraag naar woningen is nog steeds groot en blijft ook groot. Conform de bevolkingsprognoses blijft Groningen groeien en ook door huishoudensverduunning neemt de behoefte naar meer woningen toe. Door verschillende ontwikkelingen verwachten wij echter dat de komende jaren minder woningen worden gebouwd dan waar we nu in planning van uit gaan. De stijging van de hypotheekrente en de bouwkosten zijn hier een belangrijke oorzaak van. Beide zaken staan helaas buiten de invloedssfeer van de gemeente. We willen de komende tijd verschillende maatregelen nemen waar wij als gemeente wel invloed op hebben. Daarnaast zijn er maatregelen die wij al hebben genomen. Hieronder schetsen wij de ontwikkelingen die wij zien en de maatregelen die wij willen nemen.

Woningbouwplanning

In onze woningbouwplanning nemen we de aantallen woningen op die wij de komende jaren verwachten op te leveren. In onderstaande grafieken staan de aantallen, onderverdeeld in aantallen en prijsklasse.

Volgvel 1



Toelichting: categorie sociaal zijn woningen in bezit van corporaties. Categorie laag zijn sociale huurwoningen in bezit van particuliere verhuurders.

De planning laat zien dat we voor 2024 waarschijnlijk de opgave van 1.500 woningen niet gaan halen (verwachting circa 1.400 woningen). Voor de jaren daarna zitten er voldoende woningen in de planning. Hier is echter ook sprake van de zogenaamde boeg golf. Dit wordt veroorzaakt doordat plannen doorschuiven en dan bij de aantallen in het jaar daarop worden opgeteld. Hierdoor staan er voor de komende jaren veel woningen gepland, waarvan waarschijnlijk elk jaar weer aantallen doorschuiven naar het volgende jaar. De grafieken laten ook zien dat er veel sociale en goedkope woningen zijn gepland. Een groot deel van de woningen bestaat uit appartementen. Vanaf 2025/2026 gaan we de grote aantallen woningen, en daarmee ook sociale huurwoningen, vooral realiseren in onze grote ontwikkelzones zoals Meerstad, Suikerzijde en Stadshavens.

Recente ontwikkelingen

Het afgelopen jaar zien wij door de gestegen hypotheekrente en bouwkosten dat woningbouwprojecten onder druk komen te staan. Enerzijds doordat projecten financieel niet meer uitkunnen, anderzijds doordat potentiële kopers afhaken (beleggers en particulieren). Wij krijgen signalen van ontwikkelaars die willen temporiseren en voorlopig minder woningen willen gaan bouwen. Van corporaties horen wij dat zij benaderd worden door marktpartijen om commerciële projecten over te nemen. In de bestaande woningvoorraad zien we dat het aantal beleggers dat actief is afneemt. We zien bijvoorbeeld in cijfers van het Kadaster dat het percentage 'buy to let' (kopen om te verhuren) in Groningen eind vorig jaar van 15% naar 8% is gezakt. Dit effect zal overigens niet alleen door de marktontwikkelingen worden veroorzaakt maar ook door de opkoopbescherming die wij vorig jaar hebben ingevoerd. Verder zien we dat het aantal verkochte woningen lager ligt dan verwacht. Tot slot leidt de val van het Kabinet Rutte IV tot onduidelijkheid over de ingezette koers en de wetten/dossiers die nog in behandeling waren. Door bovenstaande ontwikkelingen zien wij dat woningen in onze woningbouwplanning doorschuiven. In de grafieken hierboven laten we dat zien. Er is nog geen sprake van afstel van projecten, maar alleen uitstel. Daardoor zitten voor de komende jaren nog voldoende woningen in de planning.

De druk op de woningmarkt blijft echter hoog. Naast de grote reguliere woningvraag hebben we ook te maken met een extra druk door de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen, statushouders en kwetsbare groepen. De opgave om te blijven bouwen blijft dan ook groot en dit vraagt om maatregelen om de woningbouw op gang te houden.

Welke maatregelen nemen we al?

Versnellen van sociale huur

De afgelopen jaren hebben we al verschillende maatregelen genomen om de woningbouw te versnellen en meer betaalbare woningen toe te voegen. Zo hebben we bijvoorbeeld in Suikerzijde de sociale huur in de planning naar voren gehaald, waardoor we daar eerder en meer sociale huurwoningen kunnen realiseren. Ook in Meerstad gaan we met de nieuwe Agenda voor de Toekomst meer versneld meer sociale huurwoningen realiseren. Met de corporaties hebben we een versnellingstafel. Hier bespreken we de zaken waar we in de planontwikkeling tegen aan lopen en proberen te versnellen door eerder knopen door te hakken of op te schalen.

Strategische woningbouwprogrammering (SWP)

Met de Strategische woningbouwprogrammering geven we invulling aan onze ambitie om een ongedeelde gemeente te zijn. De SWP geeft aan hoeveel woningen we moeten bouwen, waar we deze woningen willen bouwen en in welke segmenten. We hanteren daarbij het uitgangspunt dat we op stedelijk niveau een verhouding van 30% sociaal, 40% middensegment en 30% vrije sector willen bereiken. Op gebiedsniveau wordt vervolgens gekeken wat hiervoor nodig is. Daarnaast bevat de SWP definities van wat wij een betaalbare huur of koop woning vinden. De SWP moet ervoor zorgen dat wij aan de voorkant duidelijkheid geven richting marktpartijen en corporaties over wat wij van hen verwachten voor wat betreft de bouw van woningen in een gebied. Dit moet leiden tot minder discussie tijdens het planvormingsproces en daarmee tot versnelling van de woningbouw.

Overprogrammering van projecten

We houden in de planning rekening met een overproductie om uitstel van projecten op te kunnen vangen. We houden daarom een overprogrammering van 30% aan bovenop onze opgave van 1.500 woningen. Uiteraard proberen we zoveel mogelijk woningen te realiseren en ligt onze ambitie hoger dan de opgave van 1.500 woningen per jaar.

Boumakring

In de Boumakring werken we in een maatschappelijke coalitie samen met marktpartijen en corporaties. Het doel van de Boumakring is voor de langere termijn tot afspraken te komen om de verschillende opgaven te realiseren. Door gezamenlijk aan de voorkant afspraken te maken, bijvoorbeeld op thema's als klimaatadaptief en circulair bouwen of mobiliteit/parkeren, kunnen we in de planontwikkeling tijd winnen doordat we hiermee zo veel mogelijk discussie in het proces zelf kunnen voorkomen.

Flexwonen

In 2021 zijn we samen met corporaties Lefier en Nijestee gestart met de ambitie om 500 tot 1.000 flexwoningen te realiseren om daarmee op korte termijn extra betaalbare

woningen te realiseren. Het uitgangspunt hierbij was om kwaliteit te realiseren. Enerzijds omdat de woningen voor langere tijd moeten blijven staan vanwege de businesscase, maar vooral ook omdat we de woningen als regulier aanbod voor sociale huur wilden toevoegen. Hiermee wilden we woningzoekenden een goede woonplek bieden en voorkomen dat ze binnen een bepaalde tijd weer zouden moeten doorstromen naar een reguliere sociale huurwoning. Hier is door de corporaties en ons de afgelopen 2 jaar met veel inzet aan gewerkt.

Helaas hebben wij in goed overleg met beide genoemde corporaties besloten voorlopig met hen geen flexwoningen te gaan realiseren. De belangrijkste reden hiervoor zijn:

1. Financiële haalbaarheid

Bij de nadere uitwerking van het concept voor flexwonen bleek dat de businesscase steeds meer onder druk kwam te staan. De prijzen voor flexwonen liepen afgelopen jaren hard op (stijging bouwkosten, maar ook door de grote vraag). Om de businesscase haalbaar te maken moesten de flexwoningen voor steeds langere periodes blijven staan, in ieder geval voor 30 jaar. Maar ook dan was er nog steeds sprake van een groot onrendabel deel. Corporaties en wij als gemeente waren bereid een groot deel van dit onrendabele deel voor onze rekening te nemen. Een bijdrage van het Rijk was echter ook vereist. Hierover hebben wij veelvuldig contact gehad met het ministerie van BZK. Uiteindelijk was het ministerie van BZK helaas niet bereid om de gevraagde financiële bijdrage toe te zeggen.

2. Procedures

Bij de nadere uitwerking van locaties voor flexwoningen bleek dat in de meeste gevallen een uitgebreide procedure moet worden doorlopen. In het geval van bezwaar en beroep zou het al snel enkele jaren duren voordat de flexwoningen kunnen worden gerealiseerd.

3. Kwaliteit

De insteek van corporaties en ons als gemeente was zoals aangegeven om kwalitatief goede woningen te realiseren. De eenheden die door het Rijksvastgoedbedrijf waren ingekocht voldeden niet aan dit doel. Bovendien leverde dit ook geen haalbare businesscase op.

Samengevat komt het er op neer dat de flexwoningen in verhouding tot reguliere woningen te duur werden en de realisatie van flexwoningen waarschijnlijk niet sneller zou zijn dan realisatie van permanente woningen. Dit heeft ons samen met deze corporaties doen besluiten dat we onze financiële middelen beter kunnen inzetten om tot snellere realisatie van reguliere permanente sociale huurwoningen te komen dan voor tijdelijke flexwoningen. Ondertussen heeft corporatie Patrimonium zich bij ons gemeld en kijken we nog met Patrimonium of we nog een deel van de flexwoningen met hen kunnen realiseren. Daarnaast is in de concept gebiedsvisie Scandinavische havens de ambitie opgenomen om op de landtong ten zuiden van de Sontburg flexwoningen te realiseren.

Bouwoffensief 2.0

Onder de noemer van Bouwoffensief 2.0 (vervolg op het bouwoffensief uit 2012) nemen we de volgende extra maatregelen:

Verbeterprogramma corporaties

De belangrijkste opgave uit de woonvisie is bouwen, bouwen, bouwen. De focus ligt daarbij op het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Nu het bouwen van woningen dreigt te vertragen zijn we in eerste instantie met de corporaties in gesprek hoe we de woningbouwproductie op gang kunnen houden. De Groninger corporaties kunnen namelijk in tijden waar het economisch wat minder gaat anticyclisch investeren. De corporaties hebben investeringsvermogen vooral door afschaffing van de verhuurdersheffing, echter deze is helaas een stuk minder dan gedacht. De verplichte wettelijke huurverlaging vanuit het Rijk is een belangrijke oorzaak. De wens om te bouwen is bij de corporaties desondanks groot. De afgelopen jaren zijn we al bezig geweest met de corporaties om de sociale huur te versnellen via onder andere de versnellingstafel. We zetten nu nog een stap verder door samen met corporaties een verbeterprogramma op te zetten. Het verbeterprogramma bestaat uit 4 verbeterlijnen:

- **Lijn 1: governance wijkvernieuwing**
Binnen deze lijn werken we, onderverdeeld naar strategisch, tactisch en operationeel niveau de governance uit, inclusief onderwerpen als mandatering, opschaling; daarmee willen we duidelijkheid scheppen wat waar door wie besloten wordt en hoe de drie werkniveaus het beste met elkaar kunnen werken.

Deze lijn zorgt ervoor dat we minder lang met elkaar in overleg zijn of discussie voeren en eerder knopen doorhakken.

- **Lijn 2: borging projectafspraken**
Binnen deze lijn werken we afspraken, kaders, mijlpalen, targets, processtappen, prestatieverplichting, overleg, verslaglegging uit op projectniveau; we ontwerpen werkprocessen met een heldere workflow, formats, welke zowel geschikt zijn op de werkvloer, als op het besluitvormingsniveau, met name bij de start van een project.

Deze lijn zorgt ervoor dat we ons houden aan de projectafspraken die we aan het begin van het project maken en we in het proces geen tijd verliezen door terug te komen op bijvoorbeeld eerder gestelde kaders of doordat er nieuwe beleidsambities worden geformuleerd.

- **Lijn 3: instrument beleidsprioritering**
Binnen deze lijn werken we een Groninger methodiek uit voor het maken van keuzes in de verschillende beleidsambities. Doel is om tot haalbare plannen te komen door keuzes in onze ambities te maken. We onderzoeken op welk schaalniveau dit het beste werkt (gebied, project), welke beleidsterreinen relevant zijn en hoe keuzes tot stand komen.

- Lijn 4: uitwerking prioritering projectenlijst
We werken een prioriteringssysteem voor projecten uit en passen deze ook toe. We werken toe naar een aantal nog nader te bepalen projectcategorieën. We bepalen welke criteria daarvoor relevant zijn en passen deze toe op de projectenlijst.

Samengevat verbeteren en intensiveren we de samenwerking, prioriteren we in projecten en maken we keuzes in onze ambities. Bij het prioriteren van projecten gaan we kijken hoe we de capaciteit van de gemeentelijke organisatie, onze tijd en financiële middelen zo efficiënt mogelijk inzetten op projecten die het meeste bijdrage aan onze doelstellingen. Om tot haalbare plannen te komen moeten we mogelijk concessies doen in onze ambities.

Ambities en haalbaarheid

We zetten het Goninger Ambitieweb in voor het bepalen van de ambities per gebied of project. Met het ambitieweb bepalen we welke zaken conform wet- en regelgeving moeten (de 'must haves' zoals bouwbesluit, BENG-norm etc.) en welke eventuele extra ambities we willen en kunnen realiseren (de 'nice to haves'). Niet alles hoeft namelijk overal. Het kan bijvoorbeeld gaan om iets extra moeten op het gebied van natuurinclusiviteit of op klimaatadaptatie omdat het project is gelegen in een laaggelegen gebied. Onlangs hebben wij in dat verband het project Travertijnstraat met u besproken. Wij gaan samen met de corporaties en vervolgens ook met de markt per gebied of project keuzes maken in de ambities die we belangrijk vinden. Hiervoor ontwikkelen we een 'mengpaneel' en op basis van het mengpaneel bepalen we de keuzes in de ambities per gebied of project. De keuzes die wij maken leggen wij aan uw raad voor.

Betaalbaar Wonen

In de brief betaalbaar Wonen hebben we u geïnformeerd over de instrumenten die wij nader gaan uitwerken. Tevens hebben wij u hierin geïnformeerd over de inzet van de extra middelen vanuit het initiatiefvoorstel '2500 betaalbare woningen extra'.

Subsidies WBI / SBI

Voor de projecten Suikerzijde en Stadshavens ontvingen wij eerder al een financiële bijdrage vanuit de Woningbouw Impuls (WBI). Onlangs hebben we vanuit de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) 2 miljoen euro ontvangen voor de realisatie van de 400 studenteneenheden op Zernike Campus. In oktober hebben wij een aanvraag voor circa 30 projecten ingediend voor de Start Bouw Impuls (SBI). Wij blijven inzetten op het verkrijgen van extra middelen voor de woningbouwopgave in Groningen onder andere door lobby richting het Rijk.

Maatregelen in de bestaande bouw

Bovenstaande maatregelen gaan vooral over nieuw te bouwen woningen. In de bestaande bouw of bij transformatie kunnen ook maatregelen worden genomen om daar mee extra woonruimte te creëren. Het kan dan gaan om het splitsen van woningen, het optoppen van woningen, woningdelen of bijvoorbeeld het bijstellen van de kwaliteitseis van meer dan 50m² voor nieuwe woonruimte. Deze maatregelen hebben we vooralsnog nog niet opgenomen.

Volgvel 6

Het splitsen van woningen is onder voorwaarden nog steeds mogelijk. We zijn van mening dat we hier niet meer ruimte in moeten gaan geven om te voorkomen dat hiermee de kleinere, goedkopere (gezins)woningen worden gesplitst naar nog kleinere studio's. In de nieuwbouw worden al veel kleinere studio's en appartementen gerealiseerd en wij vinden het van belang dat in de bestaande stad ook gezinswoningen beschikbaar blijven.

Het optoppen van woningen hebben we eerder aan banden gelegd. Wij zijn op dit moment aan het verkennen of het opnieuw toestaan van optoppingen gewenst is. Wij zien namelijk dat dit ook verschillende knelpunten oplevert, zoals op het gebied van parkeren.

Het loslaten van de 50m² eis vinden wij op dit moment vanuit kwalitatief oogpunt niet gewenst. Deze eis verplicht initiatiefnemers nu namelijk om een goede fietsenberging te realiseren en buitenruimte toe te voegen. Deze eis kunnen we niet opleggen bij kleinere woningen. Bovendien bouwen we woningen voor de lange termijn en is het de vraag of kleiner bouwen toekomstbestendig is.

Voor wat betreft woningdelen komen we daar bij uw raad op terug bij de discussie over de huishoudens en de evaluatie van de tijdelijke hospitairegeling met Hospi housing.

We zijn tot slot van mening dat de focus vooral moet liggen op het toevoegen van nieuwe woningen. Hier kunnen we de grote aantallen realiseren. Maatregelen nemen in de bestaande voorraad levert in verhouding minder woningen op en kan in de praktijk ook tot ongewenste effecten leiden, zoals we dat eerder ook zagen bij woningsplitsingen en optoppingen en het effect daarvan op de leefbaarheid van wijken.

Vervolg

In het voorjaar van 2024 komen we bij u terug op de verdere uitwerking van de instrumenten zoals benoemd in de brief betaalbaar wonen en voor de begroting 2025 komen we met een voorstel voor het betaalbaar wonen fonds. Ondertussen werken we door aan de prioritering van projecten en onze beleidsambities en verwachten we daar volgend jaar nog verder met uw raad over te spreken.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.