


Onderwerp Strategische Woningbouwprogrammering 2023-2032  
ter informatie  
Steller Hans Beringen

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon 06-29318670      Bijlage(n) 1      Ons kenmerk 194689-2023  
Datum 12-7-2023      Uw brief van      Uw kenmerk 

Geachte lezer,

Via deze brief stellen wij uw raad op de hoogte dat wij op 11 juli jl. de Strategische Woningbouwprogrammering 2023-2032 hebben vastgesteld.

Groningen staat voor een forse woningbouwopgave. Om het huidige tekort terug te dringen en de toename van de behoefte bij te houden moeten jaarlijks tenminste 1.500 woningen worden gebouwd. Daarbij is het uitgangspunt dat deze woningen betaalbaar en duurzaam zijn en bijdragen aan een ongedeelde gemeente. Om dat alles mogelijk te maken is gemeentelijke regie nodig, zoals ook aangegeven in het coalitieakkoord. De Strategische Woningbouwprogrammering (SWP) vertaalt de doelstellingen uit de Woonvisie naar de verschillende woningbouwlocaties en geeft daarmee ‘handen en voeten’ aan de gemeentelijke regie.

De in de SWP uitgewerkte woningbouwopgave vergt gelijktijdige inzet van meerdere aanvullende instrumenten. Daarom ontvangt uw raad naast deze brief ook brieven over betaalbaar wonen, over regulering van de middenhuur en over de opkoopbescherming. De brief betaalbaar wonen gaat over de wijze waarop wij de bouw van extra sociale huur en koop tot €355.000 willen realiseren. De brief regulering middenhuur beschrijft onder andere onze inzet op het gebied van toewijzing van huurwoningen in het middensegment. De evaluatie van de opkoopbescherming gaat in op de effectiviteit van dit instrument en de voorgestelde aanpassingen. Andere instrumenten die bijdragen aan het toevoegen en behouden van betaalbare woningen zijn de doelgroepenverordening en de beperking van toeristische verhuur. Evaluatie van deze instrumenten vindt momenteel plaats. Hierover berichten wij later dit jaar. Tenslotte ontvangt uw raad binnenkort een brief over maatregelen ten behoeve van de voortgang

Volgvel 1

van de woningbouwproductie. Daarbij betrekken wij ook onze gemeentelijke kwaliteitsambities en de invloed daarvan op de woningbouw.

Omdat het gaat om meerdere met elkaar samenhangende instrumenten met een sterk inhoudelijk karakter bespreken wij deze maatregelen graag in een technische sessie met uw raad.

### **Uitgangspunten**

De SWP vertaalt de doelstellingen uit de Woonvisie naar de verschillende woningbouwlocaties aan de hand van de volgende drie uitgangspunten:

#### 1. Betaalbaar bouwen

In Groningen houdt betaalbaar bouwen in dat het nieuwbouwprogramma bestaat uit 30% sociale huur en 40% middenhuur en betaalbare koop. De resterende 30% van het programma kan in het hogere segment worden gerealiseerd. Deze verdeling geldt niet voor alle locaties afzonderlijk maar voor het totale programma van de gemeente Groningen. Sociale huur betreft woningen met een huur tot €808,06 (prijspeil 2023). Middenhuur zijn woningen tot 187 WWS punten (€1.123,13), waarbij wij een tussengrens aanhouden tot 165 punten (€984,97). Bij betaalbare koop gaat het om woningen met een koopprijs tot €355.000. Ook daarbij hanteren wij een tussengrens; deze bedraagt €250.000.

#### 2. Match van woonmilieu en woningtype

Het stedelijk woonmilieu trekt andere doelgroepen dan het groen-stedelijk en dorps woonmilieu. Dat vraagt per milieu om verschillende woningtypen en segmenten. In het stedelijk woonmilieu staat verdichten voorop en worden vooral appartementen toegevoegd. In het groen-stedelijk en dorps woonmilieu ligt de nadruk op lagere dichtheden en grondgebonden woningen. Dat leidt in totaal tot een programma van ongeveer 10.000 appartementen en 5.000 grondgebonden woningen in de periode 2023 t/m 2032. Verder is in alle woonmilieus de realisatie van geclusterd wonen voor ouderen nabij voorzieningen van belang.

#### 3. Ongedeelde gemeente

Met name de noordelijke wijken in Groningen tellen veel sociale huurwoningen. Als onderdeel van de wijkvernieuwing is een kleiner aandeel sociaal en groter aandeel in het midden- en hogere segment wenselijk. Op die manier ontstaan meer keuzemogelijkheden voor de huidige bewoners. Tegelijkertijd willen wij het aandeel sociale huurwoningen op de vier belangrijkste nieuwbouwlocaties vergroten (De Held III, Meerstad, Stadshavens en Suikerzijde; daarvan heeft alleen De Held III al een programma met 30% sociaal). Ook dat draagt bij aan meer keuzemogelijkheden en een ongedeelde gemeente.

### **Uitdagingen**

Wanneer bovengenoemde uitgangspunten naast de huidige woningbouwplanning worden gelegd dan is sprake van de volgende uitdagingen:

- Voor de periode na 2027 zijn nieuwe bouwlocaties nodig en/of moet de productie op de bestaande locaties omhoog. Het lukt anders niet om blijvend 1.500 woningen per jaar toe te voegen.
- Het aandeel van de vier grote nieuwbouwlocaties in het totale programma neemt toe. Dat maakt het programma gevoeliger voor schommelingen. Ook dit is een reden om nieuwe locaties te zoeken.

Volgvel 2

- De huidige woningbouwplanning bevat relatief weinig initiatieven voor wonen en zorg (geclusterd wonen voor senioren). Het stimuleren van nieuwe woonzorginitiatieven is een belangrijke uitdaging.
- In totaal bestaan voldoende plannen voor sociale huur. Het verschuiven van een deel van het sociaal programma van de wijkvernieuwingsgebieden naar de grote nieuwbouwlocaties vergt echter de nodige inzet (ook financieel) van gemeente, corporaties en marktpartijen.
- De huidige woningbouwplanning bevat relatief weinig betaalbare koop tot €355.000. Vanwege de hoge marktprijzen komt het realiseren van woningen in dit segment momenteel onvoldoende tot stand. De eerder genoemde brief over betaalbaar wonen geeft aan hoe wij extra woningen in dit segment willen realiseren.

De eerder genoemde uitgangspunten kunnen soms remmend werken op de voortgang van de bouwproductie. Zo heeft het streven naar 30% sociaal en 40% betaalbaar een negatieve financiële impact op de gemeentelijke grondexploitatie. Ook de haalbaarheid van initiatieven van bouwers en ontwikkelaars kan er door onder druk komen te staan. Daarom kijken we bij elke woningbouwontwikkeling nadrukkelijk naar de impact van het gewenste programma op de haalbaarheid en voortgang van het plan.

De hoofdlijnen van de Strategische Woningbouwprogrammering zijn besproken met de woningcorporaties en met bouwers en ontwikkelaars (Boumakring). Daarnaast vond op 22 februari jl. een beeldvormende sessie met uw raad plaats.

We gaan graag opnieuw met uw raad in gesprek in een beeldvormende sessie over de SWP, ook in samenhang met de brieven over betaalbaar wonen en over regulering van de middenhuur.

Wij vertrouwen er op 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.*