

Strategische woningbouwprogrammering

Ontwikkelingen volkshuisvesting

Instrumenten



Strategische woningbouwprogrammering

- programma moet passen bij specifieke locatie
- optelsom van alle locaties moet passen binnen woonvisie
- meer regie op woningbouw
- gemeentelijke visie versnelt ontwikkeling

Vertrekpunt: Woonvisie

Vertalen naar SWP o.b.v. drie uitgangspunten:

- I. betaalbaar bouwen
- II. bouwen naar behoefte
- III. bouwen aan een ongedeeld Groningen

Woonvisie
gemeente
Groningen

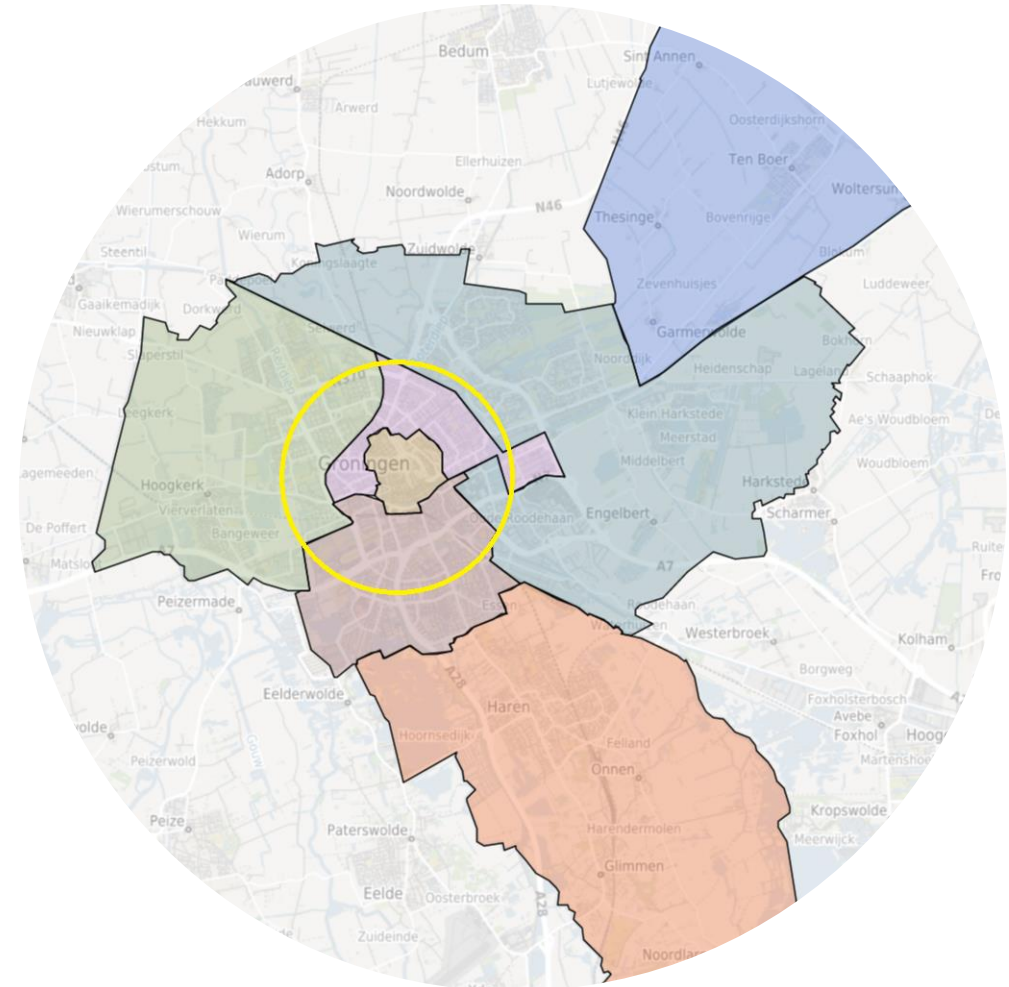
Een thuis
voor
iedereen

I. Betaalbaar bouwen: 30% - 40% - 30%

doelgroep	segment	huur	koop
tot DAEB-norm	sociaal	tot €808	tot €200.000
tot 1,5 x modaal	midden-laag	€808 - €901	€200.000 - €265.000
tot 2 x modaal	midden-hoog	€901 - €1.026	€265.000 - €355.000
vanaf 2 x modaal	hoog	vanaf €1.026	vanaf €355.000

II. Bouwen naar behoefte

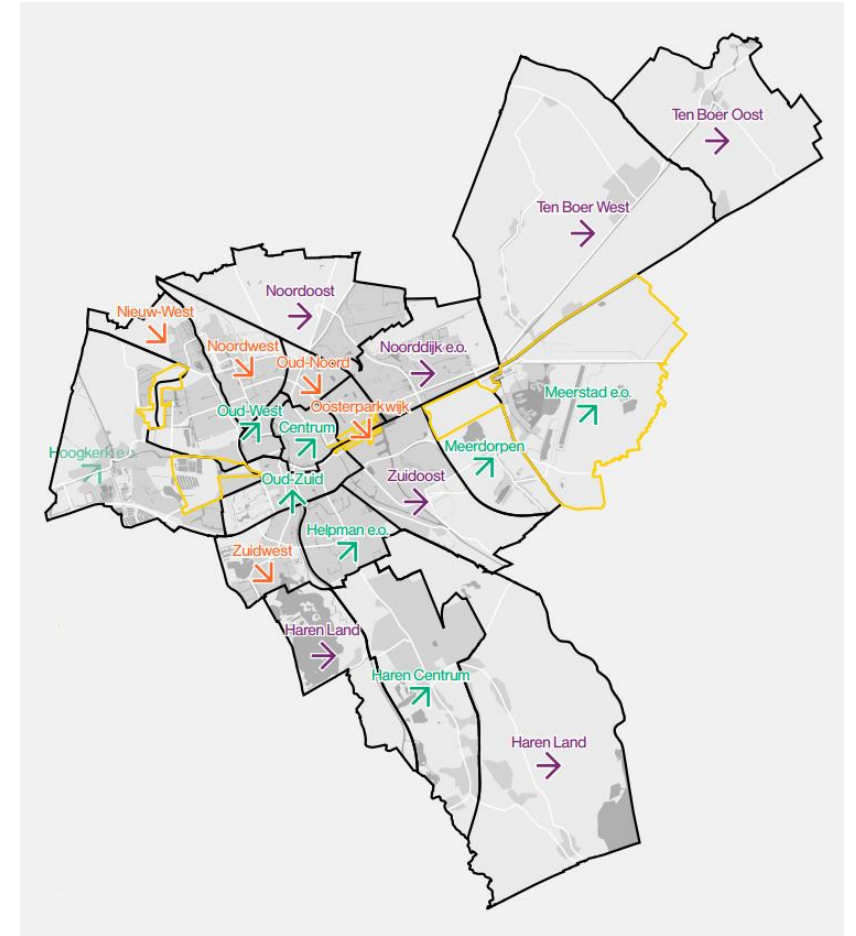
- stedelijk: 10.000 woningen
vooral appartementen
- groen-stedelijk: 5.000 woningen
vooral grondgebonden
- dorps: < 500 woningen
- maar ook: geclusterd wonen voor senioren!



III. Bouwen aan een ongedeelde Groningen

Spanning tussen opgave sociale huur (prestatieafspraken) en ongedeelde wijken

- wens: 30% sociaal op grote locaties
- minder sociaal in wijkvernieuwing



Woningbouwprogramma 2023 t/m 2032

locatie	aantal woningen
De Held/Meerstad/Stadshavens/Suiker	6.600
Oosterhamrikzone/Reitdiepzone	3.500
wijkvernieuwing	2.400
Zernike Campus	1.900
overige locaties	6.000
totaal	20.400

bruto aantal
(exclusief sloop
>2.000 woningen)

2023-2027: 12.400
2028-2032: 8.000

30% sociale huur

Woningbouwprogramma 2023 t/m 2032

locatie	aantal woningen
De Held/Meerstad/Stadshavens/Suiker	6.600
Oosterhamrikzone/Reitdiepzone	3.500
wijkvernieuwing	2.400
Zernike Campus	1.900
overige locaties	6.000
totaal	20.400

aandeel in totale
programma neemt
toe naar 50%

20% sociale huur
(wens 30%)

Woningbouwprogramma 2023 t/m 2032

locatie	aantal woningen
De Held/Meerstad/Stadshavens/Suiker	6.600
Oosterhamrikzone/Reitdiepzone	3.500
wijkvernieuwing	2.400
Zernike Campus	1.900
overige locaties	6.000
totaal	20.400



50% sociaal



netto toevoeging
<1.000 i.v.m. sloop



aantal sociaal blijft
ongeveer gelijk

Woningbouwprogramma 2023 t/m 2032

locatie	aantal woningen
De Held/Meerstad/Stadshavens/Suiker	6.600
Oosterhamrikzone/Reitdiepzone	3.500
wijkvernieuwing	2.400
Zernike Campus	1.900
overige locaties	6.000
totaal	20.400



90 locaties

30% sociaal

locaties 'drogen op'

Conclusies/uitdagingen

- sociaal programma lijkt voldoende
- verschuiving sociaal programma van wijkvernieuwing naar grote locaties nodig
- betaalbare koop (€265.000 en €355.000) is nieuwe uitdaging
- afhankelijkheid grote locaties neemt toe
- nieuwe bouwlocaties/versnelling bestaande locaties nodig (vanaf 2027)

Woonvisie
gemeente
Groningen

Een thuis
voor
iedereen



Ontwikkelingen vhv

Nationale Woon- en Bouwagenda

- volkshuisvesting kerntaak overheid



Ontwikkelingen woningmarkt

- rente ↑
- huizenprijzen ↓
- bouwkosten ↑

VEILIG
KWALITEIT
BETAALBAAR
WONING
DUURZAAM
BESCHIKBAAR
NATIONALE
WOON- EN
BOUWAGENDA

Impact Nationale Woon en Bouwagenda

- woondeal Groningen-Assen
- regierol rijk en provincie
- regulering middenhuur
 - huurprijsstijging middenhuur
 - WWS-verplichting
 - woningtoewijzing



Impact ontwikkelingen woningmarkt

Hogere rente + lagere huizenprijzen + hogere bouwkosten + regulering middenhuur:

- stagnatie nieuwbouw
- beleggers verkopen particuliere huurwoningen
 - residuele grondprijs
 - bouwmogelijkheden woningcorporaties benutten
 - maatregelen betaalbaar wonen/woonbedrijf



Instrumenten (1)

- actualiseren doelgroepenverordening
- evaluatie/actualiseren opkoopbescherming
- woningtoewijzing
 - alleen nieuwbouw of ook bestaande voorraad?
 - brief raad: juli
 - invoeren: 1/1/2024

Instrumenten (2)

- ontwikkelbedrijf
 - 'holding' voor (o.a.) maatregelen betaalbaar wonen/woonbedrijf
 - vereveningsfonds?
 - brief raad: april

Maatregelen betaalbaar wonen/woonbedrijf

