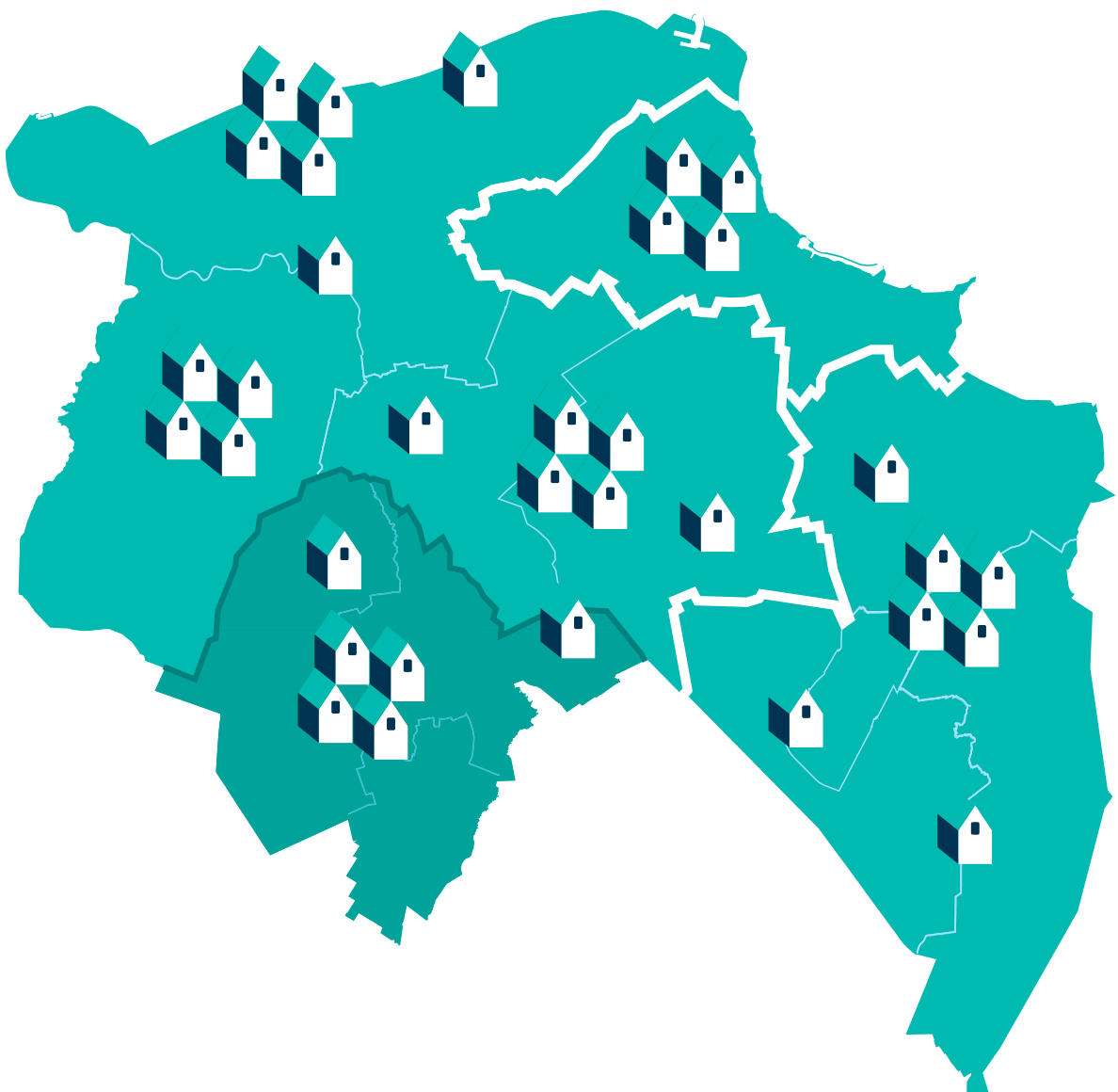




Samen werken  
aan wonen

# REGIONALE WOONDEAL 2022-2030

## REGIO OOST-GRONINGEN

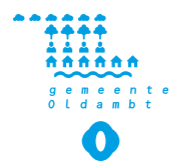


## Regionale woondeal 2022-2030

### regio Oost-Groningen

#### Partijen

Provincie:	Groningen
Gemeenten:	Oldambt, Pekela, Stadskanaal, Veendam en Westerwolde
Rijk:	Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



## Inhoud

1. Regionale context .....	6
De ambitie: mooi wonen .....	6
De huidige woningmarkt .....	6
Versterkingsopgave .....	6
2. Woningbouwopgave: van nationale, via provinciale, naar lokale opgave .....	7
3. Sleutelprojecten .....	8
4. Kritische succesfactoren en ondersteuning .....	10
5. Herstructurering .....	13
6. Plan capaciteit en tijdige vergunningverlening .....	13
7. Betaalbaarheid en balans .....	14
8. Te maken aanvullende afspraken .....	15
9. Samenwerking en sturing: governance .....	16
A. Monitoring en intensivering overleg .....	17
B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen .....	18
Ondertekening .....	19
<b>Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave .....</b>	<b>20</b>
<b>Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente in de regio Oost-Groningen .....</b>	<b>22</b>
<b>Bijlage 3: Sleutelprojecten en kritische succesfactoren .....</b>	<b>24</b>
<b>Bijlage 4: steunverklaring corporaties .....</b>	<b>33</b>

*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 via regionale versnellingstafels.*

*Ook met de corporaties loopt al enkele maanden 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) op 6 februari 2023 een steunbetuiging voor de 'regionale woondeals' afgegeven (zie bijlage 4).*

*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, via regionale versnellingstafels, en kijken we naar hoe we verdere samenwerking vorm kunnen geven.*

## 1. Regionale context

Oost-Groningen is prachtig en divers. De veenkoloniën in het westen, de bosrijke zandgronden in het zuidoosten en de weidsheid van de graanrepubliek in het noorden. Unieke en robuuste landschappen met een diversiteit aan dorpen, gehuchten en kleine steden. De inwoners wonen er vaak al generaties lang. Zij voelen zich sterk met 'hun grond' verbonden en zijn loyaal aan hun gemeenschap. Daarbij zijn Oost-Groningers erg zelfstandig, actief en betrokken bij alles wat er in hun streek gebeurt.

### De ambitie: mooi wonen

In de regionale agenda Oost-Groningen (oktober 2021) wordt duidelijk benoemd wat de ambities zijn m.b.t. wonen in de regio: in 2035 heeft Oost-Groningen een kwalitatieve, betaalbare en toekomstbestendige woningvoorraad die is afgestemd op de veranderende bevolkingssamenstelling. We zorgen voor een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving en aantrekkelijke stads- en dorpscentra. Ieder die in Oost-Groningen wil (blijven) wonen, vindt een passende en betaalbare woning in een plezierige leefomgeving. Het voorzieningenniveau voldoet aan de behoefte van de inwoners en bezoekers, waarbij er verschil mag zijn tussen de diverse kernen, dorpen en kleine steden. Het gevarieerde landschap is een belangrijke drager van de woonomgeving en versterkt het woongenot.

De volkshuisvestelijke opgave in Oost-Groningen is naast een kwantitatieve opgave vooral kwalitatief van aard. De bevolkingssamenstelling verandert en woonwensen veranderen. De huidige woningvoorraad is daar nog niet goed op voorbereid. In het regionaal ambitiekader (2022-2025) is afgesproken dat de kwaliteit en de diversiteit van het aanbod omhoog moeten.

Doelen zijn:

- verbetering (verduurzaming en variatie) en vergroting van het woningaanbod voor opvang van vraag uit de regio en verlichting van de druk op de stad
- duurzaam winkelbestand, herbestemming van retail naar wonen
- een sterk voorzieningenniveau
- een hogere waardering van inwoners voor hun woon- en leefomgeving

### De huidige woningmarkt

Oost-Groningen kent een relatief betaalbare woningvoorraad. Zo is het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde lager dan € 170.000 (43%) meer dan vier keer zo hoog als landelijk (10%). Slechts 12% van de koopwoningen had begin 2020 een WOZ-waarde hoger dan € 300.000. Landelijk gezien is dit 44%. In de huursector zien we relatief veel woningen met een lage huurprijs. Met name het aandeel huurwoningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens is hoog (57%).

Over de hele linie ligt er een grote verduurzamingsopgave. Met de stijgende energieprijzen verdient deze transformatieopgave grote aandacht. In de regio Oost-Groningen heeft ongeveer 47% van de huizen een energielabel D of lager. Het aandeel woningen met energielabel G ligt op 21% (Stec, woningmarktonderzoek Oost-Groningen, maart 2022). Landelijk lag het percentage energielabel G-woningen per 1 januari 2020 op 4,1%, label D of lager lag op 32,6%. Dit versterkt het gegeven dat de woonquote, het deel van het inkomen dat inwoners aan hun woning en vaste lasten kwijt zijn, op dit moment in Oost-Groningen de hoogste van Nederland is.

### Versterkingsopgave

Als gevolg van gaswinning uit het Groningenveld zijn er woningen en andere gebouwen die niet voldoen aan de veiligheidsnorm zoals is 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 voorbereidingsopgave. Als gevolg van gaswinning uit het Groningenveld zijn er woningen en andere gebouwen die niet voldoen aan de veiligheidsnorm zoals vastgesteld in de Mijnbouwwet. De daadwerkelijke versterkingsmaatregelen in het werkgebied van Oost-Groningen zijn beperkt. Alleen Gemeente Oldambt valt deels binnen het effectgebied met aardbevingen t.g.v. aardgaswinning.

Het bovengenoemde is een lopend proces, het exacte aantal te versterken woningen en het aantal nieuwbouw-sloop woningen is op dit moment nog niet te noemen.

Ondanks dat het daadwerkelijke versterkingsopgave in Oost-Groningen beperkt is heeft het wel indirecte effecten. In de provincie worden veel woningen vervangen door nieuwbouw of bestaande woningen versterkt. Hiervoor zijn veel (tijdelijke) wisselwoningen nodig op tijdelijke locaties.

Dat vraagt extra van de toch al beperkte beschikbare bouwcapaciteit. Het levert bovendien een bovenmatige druk op de ambtelijke capaciteit.

## 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 het programma Woningbouw zet de minister voor VRO 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 afspraak is op 13 oktober 2022 ondertekend. In onze provincie gaat het daarbij om de realisatie van in totaal (na een kleine correctie) 28.379 woningen in de periode tot en met 2030. Van deze woningen is provinciebreed minimaal 68% betaalbaar en betreft minimaal 42% sociale huurwoningen. De cijfers voor de provincie Groningen als geheel zijn te vinden in bijlage 1. De 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 regionale woondeal worden de provinciale afspraken tussen Rijk en provincie doorvertaald naar de gemeentelijke opgave. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in de regio Oost-Groningen om de realisatie van in totaal 3.846 woningen in de periode tot en met 2030. Hiervan is minimaal 66% betaalbaar en betreft minimaal 30% sociale huurwoningen. In bijlage 2 zijn uitsplitsingen per jaar en per gemeente te vinden.

TABEL 1: REGIONALE AANDEEL VAN OOST-GRONINGEN IN DE PROVINCIALE WONINGBOUWOPGAVE

	BRUTO NIEUWBOUW-AMBITIE	SLOOP	NETTO UIT-BREIDING	NETTO PLAN-CAPACITEIT	HARDE PLAN-CAPACITEIT	BETAALBAARHEID			WONINGEN DOOR CORPORATIES
						GOEDKOPE HUUR	MIDDEN-HUUR	GOEDKOPE KOOP	
Oldambt	1.682	224	1.458	1.446	538	374	52	75	304
Pekela	329	77	252	150	121	171	0	39	154
Stadskanaal	433	136	297	807	390	162	69	364	162
Veendam	739	64	675	937	305	218	265	315	223
Westerwolde	663	222	441	370	172	248	20	162	248
<b>Totaal</b>	<b>3.846</b>	<b>723</b>	<b>3.123</b>	<b>3.710</b>	<b>1.526</b>	<b>1.173</b>	<b>406</b>	<b>955</b>	<b>1.091</b>

- 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. Partijen richten een regionale versnellingsafspraken in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke

woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk waterschappen, kennisinstellingen en bewonersorganisaties aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's.

- 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. We willen er samen dan ook alles aan doen om de opgave te realiseren. We (de ondertekenende partijen) bespreken frequent de voortgang van de realisatie en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.

### 3. Sleutelprojecten

- 3.1 Sleutelprojecten zijn projecten die voor de regio noodzakelijk zijn om de afgesproken woningbouw-aantallen te behalen. In elk geval zijn grootschalige 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.

In de regio Oost-Groningen zijn drie thematische projecten en twee bouwlocaties aangewezen als sleutelprojecten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgave. De lijst is niet op volgorde van prioriteit opgesteld en is niet uitputtend, bij herijkingmomenten kunnen nieuwe plannen worden opgevoerd. In tabel 2 volgt een kort overzicht van sleutelprojecten en bijlage 3 worden de sleutelprojecten verder beschreven

TABEL 2 SLEUTELPROJECTEN

NAAM PROJECT	GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	START BOUW
<b>Projecten/ herontwikkeling op wijk- en dorpsniveau ***</b>	Regiobreed	1.600	Gehele periode
1. Scheemda	Oldambt	125	2023
2. Centrumontwikkeling	Stadskanaal	230	
3. Europalaan eo	Stadskanaal	110	
4. Parkwijk	Stadskanaal	100	
5. Buitenwoeltracé	Veendam	350	2026
6. Locatie A	Veendam	123	2025
7. Grootschalige uitbr.	Veendam	400-600	2030
<b>Projecten/ herontwikkeling op kleine-/ middelgrote buurt en straatniveau ***</b>	Regiobreed	400	Gehele periode
1. Maarsveld	Stadskanaal	70	
2. Musselkanaal	Stadskanaal	75	
3. Uitbreidingslocaties	Stadskanaal	60	
4. Kleinschalige woningbouwprojecten	Westerwolde	120	
5. Groterschalige woningbouwprojecten	Westerwolde	290	
6. Wedderweg/Britanniawijk	Pekela	204	
7. Heeresmeer	Pekela	306	
<b>Basis- en centrumdorpen ***</b>	Regiobreed	Ca. 300	Gehele periode
Langestraat Noord/St. Lucaslocatie **	Oldambt	271	
Poort van Winschoten/Centrum-Zuid/ Winschoten Waterkwartier **	Oldambt	124	

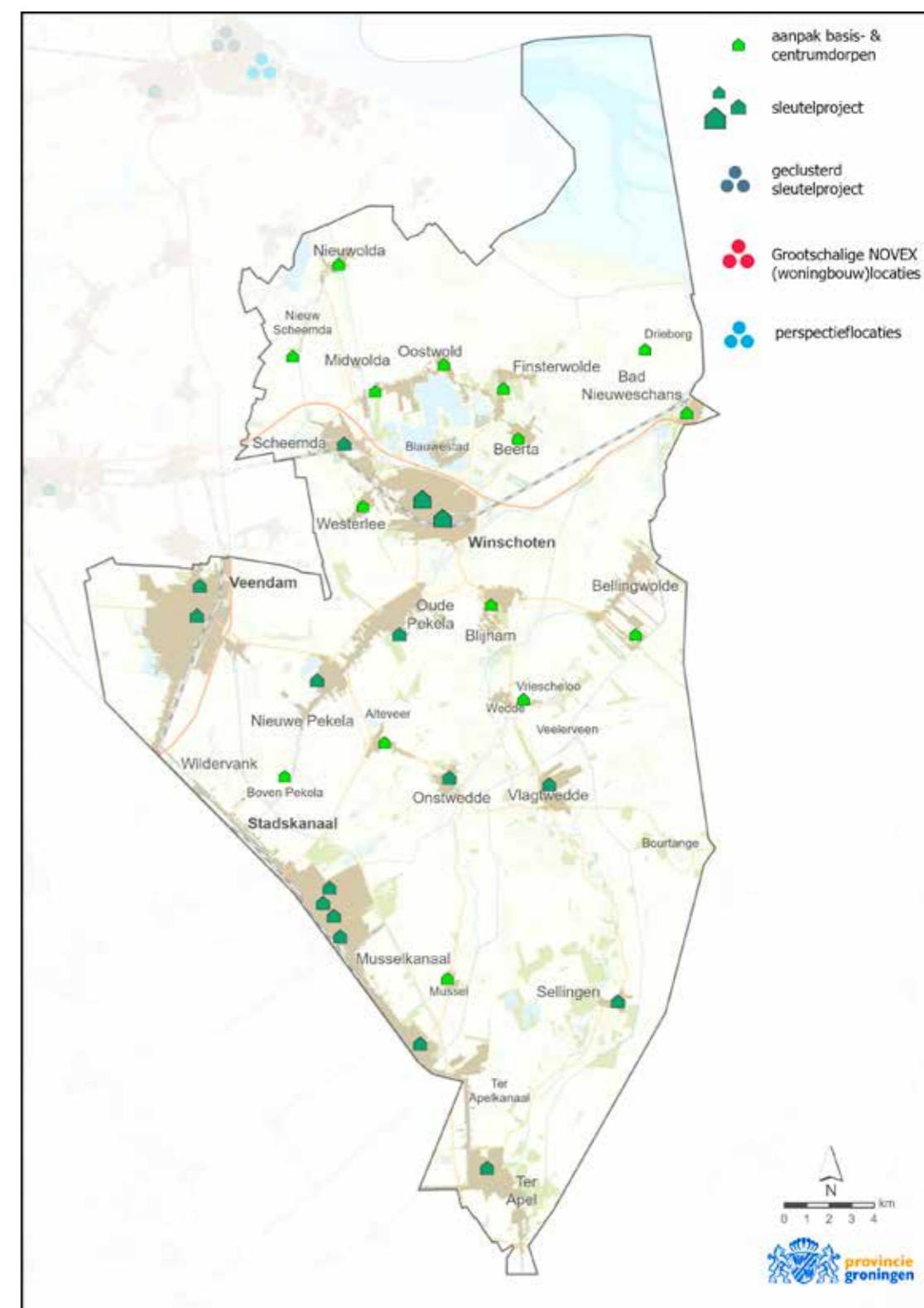
De in deze lijst opgenomen sleutelprojecten representeren 83 procent van de woningbouwopgave in Oost-Groningen

\* grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties

\*\* grote locaties die een financiële bijdrage hebben ontvangen van Rijk en/of provincie

\*\*\* regionaal significante locaties. (In het geval van oost Groningen bestaat deze categorie uit grote, middelgrote en kleine projecten, zoals specifiek aangeduid in de bijlagen per gemeente)

De sleutellocaties (en mogelijk meer locaties) worden hieronder ook op kaart opgenomen.



Kaart 1 - Sleutellocaties in de regio Oost-Groningen



- 3.2 Voor het realiseren van bovenstaande sleutelprojecten is het van belang dat er aandacht wordt besteed aan het wegnemen van knelpunten om te kunnen voldoen aan de kritische succesfactoren. Deze zijn in het volgende hoofdstuk en in bijlage 3 verder uitgewerkt. We blijven via regionaal, provinciaal en nationaal overleg met elkaar het gesprek voeren om gesignaleerde kritische succesfactoren die aan de basis staan van de woningbouwopgave 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, bouwpersoneel en energie-infrastructuur. Kritische succesfactoren zijn factoren die een negatieve invloed hebben op realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn. Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Dit is voor Rijk, provincies en gemeenten een gezamenlijke opgave. Voor een aantal van de kritische succesfactoren is al een governance structuur ingericht en wordt naar besluitvorming toegewerkt. Daarbij zal worden aangesloten.
- 4.2 In tabel 3 wordt per sleutelproject aangegeven op welke wijze kritische succesfactoren een rol spelen in de regionale woningbouwopgave. In bijlage 3 worden de specifieke succesfactoren in meer detail uitgewerkt en toegelicht.
- 4.3 Voor alle (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in regionale overleggen, om de voortgang te monitoren en nieuwe ontwikkelingen tijdig te signaleren.
- 4.4 Kritische succesfactoren  
In dit hoofdstuk worden de kritische succesfactoren benoemd die in deze regio van groot belang zijn.

### 4.4.1 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 veel lager opbrengend vermogen per woning, een veel lagere netto dan bruto woningbouwproductie, en een veel lagere plandichtheid. Deze kenmerken zorgen er ook voor dat het lastiger is de onrendabele toppen op te lossen: met een lagere netto productie 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 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 ongewenste ontwikkeling, omdat de vernieuwing in grote delen van de provincie al te lang is achtergebleven.<sup>1)</sup> Vanwege de achterblijvende vernieuwing is een relatief groot deel van de woningvoorraad in de provincie Groningen verouderd en is het aandeel woningen met lage energie labels onevenredig groot. De hoge (P)ORT is een groot risico voor het realiseren van de noodzakelijke vernieuwing en de nieuwbouwopgave.

Ook voor corporaties in de 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. Voor de regio is het belangrijk dat de WBI procedures zo eenvoudig en efficiënt mogelijk zijn. Het rijk betreft de provincie en 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-, beoordeling- als beheerfase

### 4.4.2 Herstructurering, bestaande woningvoorraad en woningtransitiefonds

Nieuwbouw in Oost-Groningen gaat bijna altijd gepaard 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. In Oost-Groningen leven relatief veel mensen met een lager inkomen in grotere woningen met lage energielabels en achterstallig onderhoud. Deze opgave neemt nog verder toe door de toenemende kosten in levensonderhoud. Daarnaast stijgt door demografische ontwikkelingen de vraag naar andere woonvormen. Hier gaan we in hoofdstuk 5 nader 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.<sup>2)</sup> De regio stelt voor om 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.

### 4.4.3 Openbare ruimte en infrastructuur

Naast herstructurering is ook de publieke ruimte en mobiliteit een aandachtspunt bij de kosten die gepaard gaan met nieuwbouw in Oost-Groningen. Herstructurering zorgt er niet alleen voor dat woningen aangepast moeten worden, ook investeringen in de publieke ruimte en bereikbaarheid zijn van cruciaal belang om steden, buurten en dorpen leefbaar te houden. De woningbouwopgave zoals vermeld in deze woondeal vraagt om het in stand houden of versterken van de leefbaarheid en het vestigingsklimaat. Hiervoor vraagt de regio met name aandacht voor bereikbaarheid doormiddel van het in stand en verbeteren van bestaande infrastructuur en OV-verbindingen.

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 de provincie Groningen met het Deltaplan, waarvan voor Oost-Groningen met name de Nedersaksenlijn van belang is. De Nedersaksenlijn, een spoorlijn tussen Groningen, Hoogezand, Veendam, Stadskanaal, Emmen en Enschede zou een groot deel van deze grensregio per openbaar vervoer kunnen ontsluiten. Dit is van groot belang voor het stimuleren van duurzame mobiliteit en zou het woon- en werkklimaat in de regio aanzienlijk verbeteren. Ook de Wunderline, een verbeterde treinverbinding tussen de gemeente Groningen, het bestaande spoor in Oost-Groningen en met het treinnetwerk in Duitsland, schept kansen voor Oost-Groningen.

De regio vraagt via o.a. 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 Nedersaksenlijn, de Wunderline en Lelylijn deel uitmaken.

### 4.4.4 Ambtelijke capaciteit

Door alle partijen 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.

### 4.4.5 Particulier eigendom/ grondposities

In Oost-Groningen is het grondbezit van gemeenten relatief beperkt. 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 in Oost-Groningen 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 handrei-

2) Omgevingsagenda en WETLANO rapport, KAW, 2021.

king “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. Gemeenten passen deze handreiking voortvarend toe. 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.

4.5 Generieke ondersteuning

De ondersteuning die vanuit het Rijk en provincie op dit moment voor de regio Oost-Groningen beschikbaar is 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 opgenomen. 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 van de bestaande voorraad en de onttrekking van kwetsbaar bezit binnen de bestaande voorraad. Deze regeling is opengesteld tot en met 2023. Hiervoor is in totaal een budget van twee miljoen euro beschikbaar gesteld.
- In samenwerking met de gemeenten stelt de provincie 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. Dit Expertteam beschikt over 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.

TABEL 3: SLEUTELPROJECTEN EN KRITISCHE SUCCESFACTOREN

PROJECTKENMERKEN					KRITISCHE SUCCESFACTOREN									
CATEGORIE	NAAM PROJECT	GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	START BOUW	BEREIKBAARHEID/ INFRA	ONRENDABELE TOP	(PLAN)CAPACITEIT EN KENNIS	STIKSTOFRUIMTE	GRONDPOSITIES/ PARTICULIER EI-GENDOM	AANDEEL SOCIALE HUUR/ PROGRAMMERING	MILIEU-ZONERING	HERSTRUCTURE-RINGOPGAVE	NATUUR	ANDERE KNELPUNTEN
1. Projecten/ herontwikkeling op wijk- en dorpsniveau		Regiobreed	Ca. 1600	2023	√	√	√		√			√	√	√
2. Projecten/ herontwikkeling op kleine-/ middelgrote buurt en straatniveau		Regiobreed	Ca. 400	2023	√	√	√		√			√		√
3. Basis- en centrum-dorpen		Regiobreed	Ca. 300	2023		√	√		√			√		√
4. MIRT-Infra locaties	Langestraat Noord/ St. Lucaslocatie	Oldambt	271		√	√	√					√		√
	Poort van Winschoten/ Centrum-Zuid/ Winschoten Waterkwartier	Oldambt	124		√	√	√		√			√		√

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. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie<sup>3)</sup>.
- 5.2 Het regionale aandeel van deze opgave, gebaseerd op een eerdere aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds (2022), betreft minimaal 920 te herstructureren woningen tot 2030.
- 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 mogelijke gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds. In Oost-Groningen is deze opgave extra urgent. De regio Oost-Groningen is bij de opstelling van de regeling dan ook aangemerkt als prioritair gebied. Een eerdere aanvraag uit Oost-Groningen werd niet gehonoreerd. Dit verandert de opgave die in de Oost-Groningse voorraad niet. De afgelopen decennia is er te weinig gebouwd, vervangen en noodzakelijk onderhoud aan woningen geweest. Noodzakelijkerwijs is de herstructurering van de bestaande woningvoorraad daarom een belangrijk thema in Oost-Groningen.

Nieuwbouw in Oost-Groningen gaat dan ook bijna altijd gepaard met herstructurering. Veel verstedelijke gebieden in de regio zetten zich in voor verdichting, terwijl in de steden en dorpen met regelmaat wordt gezocht naar een nieuwe balans in ruimtelijke vraagstukken en een kwalitatief goede woningvoorraad. In de regio Oost-Groningen kan daarom ook voor verdunning gekozen worden. Het toevoegen van kwaliteit aan de bestaande woningvoorraad staat altijd voorop, binnen alle betaalbaarheidscategorieën. Dit maakt de woningbouwopgave in Oost-Groningen complex. Nieuwbouw in Oost-Groningen richt zich dan ook op het creëren van een balans in de woningvoorraad, die aansluit bij de huidige en toekomstige woonvraag. Hiervoor is het noodzakelijk een deel van de kwetsbare voorraad aan de woningmarkt te onttrekken en te laten vervangen, naast het creëren van een netto toevoeging aan de woningvoorraad om het woningtekort te bestrijden. Het Volkshuisvestingsfonds kan een belangrijke financiële bijdrage leveren om deze herstructureringsopgave binnen de Oost-Groningse particuliere woningvoorraad te realiseren.

6. Plancapaciteit en tijdige vergunningverlening

De colleges van B&W zetten zich ervoor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. De afgelopen jaren is vanwege de demografische ontwikkelingen in Oost-Groningen veelal ingezet op het terugbrengen van de plancapaciteit. Inmiddels zijn de gemeenten in de regio Oost-Groningen weer hard aan de slag met het ophogen van de plancapaciteit en spannen zich in om ‘zachte’ woningbouwplannen om te zetten in ‘harde’ plancapaciteit.

3) Definities:

**Vervangende nieuwbouw:** het uit de voorraad halen van incurante woningen en vervangen door toekomstbestendige nieuwe woningen in hetzelfde plangebied.

**Grootschalige renovatie:** het verbeteren van de woonkwaliteit van het gebouw door het toekomstbestendig maken van bestaande particuliere woningvoorraad. Het gaat uitdrukkelijk om ingrijpende fysieke ingrepen die doeltreffend de courantheid van de woning verbeteren. Denk aan: het splitsen, samenvoegen, optoppen of uitbouwen van woningen, aanpakken gespikkeld bezit en/of achterstallig onderhoud. Verduurzaming van de woning kan hier deel van uitmaken, maar slechts als nevendoeel.

**Sloop:** betreft sloop zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen. Doel hier is om te komen tot betere marktspanning en voorkomen van leegstand. Hiervan is in principe zelden sprake, maar kan aan de orde zijn in regio's waar bevolkingskrimp plaatsvindt.

## 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 (Peil datum 2022: 763,47).
  - middenhuur: woningen vanaf de sociale huurgrens tot maximaal € 1.000 per maand
  - betaalbare koopwoningen, met een prijs onder de € 355.000
- De regio zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van in totaal 2534 woningen in het betaalbare segment. Hiervan wordt 67% van de woningbouwopgave in regio Oost-Groningen gerealiseerd in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop).
- 7.2 Het streven naar 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente, is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde wet 'Versterking regie volkshuisvesting' zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor Rijk, provincies en gemeenten. De provincie Groningen gaat onderzoek doen naar de huidige woningbehoefte in de regio, zodat we kunnen zien of dit aandeel van 30% passend is in onze provincie.<sup>4)</sup> 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. De colleges van B&W doen dit onder meer door zich in te zetten voor voldoende plancapaciteit voor de bouw van sociale huurwoningen.
- 7.3 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 lokaal nodig blijkt te zijn, zich inspannen bij te dragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad. De gemeenten in Oost-Groningen zijn in samenwerking met de overige Groninger gemeenten vertegenwoordigd in VGG-verband (Vereniging Groninger Gemeenten) één van de deelnemers in een koploper traject om vorm en inhoud te geven aan het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' en het realiseren van een, regionaal afgestemde woonzorgvisie op gemeentelijk niveau.
- 7.4 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 plaats dient te vinden binnen deze segmenten. De regio zet zich in voor de realisatie van 406 middenhuurwoningen en 955 betaalbare koopwoningen. Dit is 35% van de totale opgave in de regio.
- 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 1.093 corporatiewoningen in regio Oost-Groningen. Hiervan zijn in lijn met de nationale prestatieafspraken 1.093 woningen sociale huur en 0 woningen middenhuur. Deze getallen zijn conform de lokale prestatieafspraken die corporaties met gemeenten gemaakt hebben. (In de praktijk worden er in Oost-Groningen wel middenhuurwoningen bijgebouwd).
- 7.6 Gemeenten spannen zich in, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.

4) ) Zie hiervoor ook het hoofdstuk 'te maken aanvullende afspraken'

## 8. Te maken aanvullende afspraken

- 8.1 De minister voor VRO heeft de wens om met partijen aanvullend afspraken te maken over flexwoningen en transformatiewoningen, over bouwen voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen), toekomstbestendige bouw, ruimtelijke ordeningsaspecten, de herstructureringsopgave, het aantal verpleegzorgplekken, studentenhuisvesting, vakantieparken en de doorvertaling van de woonzorgvisies. Partijen spannen zich in voor 1 juli 2023 wat betreft woonzorgplekken en voor december 2023 voor de overige thema's afspraken te maken. Een eerste landelijke analyse door het Rijk laat zien dat er voor Oost-GroningenOost-Groningen tot en met 2030, 270 verpleeghuisplekken, 600 geclusterde woningen en 1.500 nultredenwoningen als onderdeel van de totale nieuwbouwopgave in Oost-GroningenOost-Groningen benodigd zijn. De regio spant zich in om de regionale doorvertaling van opgave zorgwoningen voor 1 juli 2023 gereed te hebben op gemeenteniveau, die een uitbreiding vormen van deze regionale woondeal
- 8.2 Elke gemeente spant zich in een eerlijk aandeel van de woningbouwopgave in de regio te realiseren. Gemeenten onderschrijven de ambitie om voldoende betaalbare woningen (tweederde betaalbaar) te realiseren en spannen zich, indien van toepassing, in hierop de programmering aan te passen. Uiterlijk begin vierde kwartaal 2023 is het streven naar tweederde betaalbaarheid in de nieuwbouw per gemeente geconcretiseerd.
- De betaalbaarheidsgrens die landelijk wordt gehanteerd is niet passend voor onze regio. Om te kijken of de huidige verdeling betaalbare huur- en koopwoningen passend zijn bij de behoeften binnen de provincie en de regio Oost-Groningen, wil de provincie samen met de Groninger gemeenten de vraag naar betaalbare woningen in kaart brengen. Tekenend voor Oost-Groningen is bijvoorbeeld dat mensen die in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning, door de relatief bescheiden woningwaarden in het verleden, een koopwoning hebben. Recentelijk is in Oost-Groningen een woningmarktonderzoek uitgevoerd waarin de behoefte naar sociale huur onderzocht is. De provincie en gemeenten willen op dit onderzoek voortborduren. De uitkomsten van dit onderzoek worden bij een herijkingsmoment van de regionale woondeal meegenomen. Op deze manier brengen partijen beter de woningbehoefte in kaart en bieden we ruimte voor regionaal maatwerk in de woningbouwprogrammering.
- 8.3 In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' stellen alle gemeenten in 2023 lokaal een regionaal afgestemde integrale woonzorgvisie op. Hierin wordt aandacht besteed aan zowel de woon-, zorg-, als ondersteuningsbehoefte van aandachtsgroepen. Op regionaal niveau vindt hierover afstemming plaats, waarbij de provincie een coördinerende rol vervult in het afstemmingsproces. Na het opstellen van de woonzorgvisies vinden bij de eerstvolgende herijking van de regionale woondeal (zie paragraaf 9.6) aanpassingen plaats naar aanleiding van deze woonzorgvisies.
- 8.4 In de regio Oost-Groningen wordt verkend of het noodzakelijk is om op regionale schaal afspraken te maken over flexibele of tijdelijke woningen. Hetzelfde geldt voor inzet op innovatie, standaardisatie en industrialisatie om de bouwproductie te versnellen. Een voorbeeld hiervan is het innovatief en project overstijgend inkopen van woningen via bouwstromen. Een eerste landelijke analyse door het Rijk, laat zien dat er voor de provincie Groningen tot en met 2030 1.711 flexwoningen, als onderdeel van de totale nieuwbouwopgave, benodigd zijn. Tussen Rijk, gemeente en provincie worden in 2023 afspraken gemaakt over de te realiseren flexwoningen.
- 8.5 Provincie Groningen zet zich in voor de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen. De gemeenten in Oost-Groningen schatten in dat dit beperkt van toepassing is, maar onderzoeken in hoeverre dit verder binnen de gemeente een toevoeging kan zijn. Tussen Rijk, gemeenten en provincie worden in 2023 afspraken gemaakt over de nodige transformatie in de regio.
- 8.6 Ondertekenende partijen van deze woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem medebepalend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuzes. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en bodem sturend'.
- 8.7 Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met andere grote ruimtelijke opgaven op het vlak van onder meer klimaat, landbouw, natuur en energie. Recent heeft de rijksoverheid aan de provincies gevraagd om de 'ruimtelijke puzzel' van de rijksopgaven en decentrale opgaven te leggen. Woningbouw is een onderdeel van die ruimtelijke puzzel. In de zomer van 2023 dient de provincie hiervoor plannen in bij het Rijk, met oog voor de samenhang van alle ruimtelijke opgaven. Bij het bepalen van nieuwe locaties voor woningbouw gaat dit ruimtelijke aspect een grotere rol spelen in de afwegingen van provincie en gemeenten.



- 8.8 In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, met 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 landelijk gezien 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. Wat deze scenario's zijn is afhankelijk van veel factoren, zoals ruimtelijke ordening, veiligheid en lokale economie. Op dit moment zien wij geen mogelijkheden om vakantieparken om te zetten naar een andere bestemming en willen we juist de vakantieparken die we hebben binnen de provincie behouden voor recreatie. Deze lijn is ook opgenomen in onze provinciale verordening. De provincie en de regio brengen in 2023 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.
- 8.9 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 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.

## 9. Samenwerking en sturing: governance

- 9.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. De colleges van B&W, het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over gezamenlijk overleg en over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.
- 9.2 Eén overheid: gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de opgave. 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:
- De **Colleges van B&W** zijn als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
  - Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen, om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van 'Water en bodem sturend'. De uitwerking daarvan vindt plaats in het programma Water en bodem sturend.

- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevatten 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 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. 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 **Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.
- 9.3 De colleges van B&W, het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

### A. Monitoring en intensivering overleg

- 9.4 De voortgang ten aanzien van woondeal wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien 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 teneinde deze te kunnen oplossen. 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 van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- 9.5 De gemeenten en de provincie spreken af tweemaal per jaar gezamenlijk de woningbouwproductie te monitoren aan de woondealafdeling. Volgens de landelijke harmonisatieafspraken tussen IPO, VNG en BZK. De provincie faciliteert en bekostigt het monitoringssysteem. De gemeenten zetten hun data in het monitoringssysteem. De gemeente blijft bronhouder en eigenaar van de data. Daarnaast ontwikkelt het Rijk in samenwerking met IPO en VNG een landelijke monitor/dashboard. Hieraan kunnen de provinciale monitoringssystemen gekoppeld worden, zodat er een landelijk beeld kan ontstaan. Het Field Lab Wonen binnen de IDA kan hiervoor als experimentele setting dienen.
- 9.6 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van deze bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van gemeenten, van de woonregio en van de provincie.
- 9.7 Als dat inhoudelijk nodig is, worden deze afspraken jaarlijks herijkt. Daarbij wordt de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt door de provincie. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof en geluid aan bod kunnen komen.

**B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

- 9.8 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. 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 versnelingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is: 'los het op, of schaal het op'. 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.
- 9.9 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw – zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren – hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnelingstafel.

**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 Stadskanaal,  
Wethouder Egbert Hofstra,




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

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Veendam,  
Wethouder Henk Jan Smaal,




Namens het college van burgemeester en Wethouders van Oldambt,  
Wethouder Gert Engelkens,

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Westerwolde,  
Wethouder Harm-Jan Kuper,




Namens het college van burgemeester en Wethouders van Pekela,  
Wethouder Ellen van Klaveren,



## 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 huizen, waarvan minimaal 68% betaalbaar en inclusief minimaal 42% 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 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	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
<b>Totaal</b>	<b>28.509</b>	<b>8.545</b>	<b>19.964</b>	<b>29.555</b>	<b>148%</b>	<b>10.313</b>	<b>35%</b>	<b>13.176</b>	<b>46%</b>	<b>2.641</b>	<b>9%</b>	<b>4.756</b>	<b>17%</b>	<b>13.101</b>	<b>1.265</b>

- 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 de woonplannen 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.

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.
- 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.



## Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente in de regio Oost-Groningen

### GEMEENTE OLDAMBT - 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	162	0	162	165	102%	155	94%	8	5%	0	0%	1	1%	0	0
2023	190	28	162	166	102%	138	83%	46	24%	21	11%	3	2%	38	0
2024	190	28	162	241	149%	153	63%	46	24%	14	7%	40	21%	38	0
2025	190	28	162	407	251%	33	8%	46	24%	13	7%	12	6%	38	0
2026	190	28	162	236	146%	30	13%	46	24%	0	0%	15	8%	38	0
2027	190	28	162	70	43%	0	0%	46	24%	0	0%	0	0%	38	0
2028	190	28	162	94	58%	24	26%	46	24%	0	0%	0	0%	38	0
2029	190	28	162	82	51%	0	0%	46	24%	4	2%	4	2%	38	0
2030	190	28	162	45	28%	5	11%	46	24%	0	0%	0	0%	38	0
Totaal	1.682	224	1.458	1506	103%	538	36%	372	22%	52	3%	75	4%	304	0

### GEMEENTE PEKELA - 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	28	0	28	5	18%	4	80%	0	0%	0	0%	1	4%	0	0
2023	38	10	28	126	450%	91	72%	38	102%	0	0%	13	35%	19	0
2024	38	10	28	42	150%	26	62%	19	51%	0	0%	20	53%	19	0
2025	38	10	28	4	14%	0	0%	19	51%	0	0%	2	5%	19	0
2026	38	10	28	1	4%	0	0%	19	51%	0	0%	1	3%	19	0
2027	38	10	28	0	0%	0	0%	19	51%	0	0%	0	0%	19	0
2028	38	10	28	1	4%	0	0%	19	51%	0	0%	1	3%	19	0
2029	38	10	28	1	4%	0	0%	19	51%	0	0%	1	3%	19	0
2030	38	10	28	0	0%	0	0%	19	51%	0	0%	0	0%	19	0
Totaal	329	77	252	180	71%	121	67%	173	53%	0	0%	39	12%	154	0

### GEMEENTE STADSKANAAL - 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	33	0	33	38	115%	38	100%	0	0%	0	0%	3	9%	0	0
2023	33	0	33	151	458%	46	30%	33	100%	20	61%	87	264%	33	0
2024	33	0	33	279	845%	179	64%	104	315%	18	55%	145	439%	104	0
2025	169	136	33	142	430%	8	6%	0	0%	31	18%	68	40%	0	0
2026	33	0	33	142	430%	75	53%	5	15%	0	0%	17	52%	5	0
2027	33	0	33	37	112%	0	0%	5	15%	0	0%	2	6%	5	0
2028	33	0	33	81	245%	44	54%	5	15%	0	0%	38	115%	5	0
2029	33	0	33	37	112%	0	0%	5	15%	0	0%	2	6%	5	0
2030	33	0	33	37	112%	0	0%	5	15%	0	0%	2	6%	5	0
Totaal	433	136	297	943	318%	390	41%	162	37%	69	16%	364	84%	162	0

### GEMEENTE VEENDAM - 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	75	0	75	78	104%	78	100%	0	0%	6	8%	57	76%	0	0
2023	83	8	75	219	292%	116	53%	86	104%	101	122%	18	22%	78	0
2024	83	8	75	261	348%	43	16%	33	40%	82	99%	64	77%	57	0
2025	83	8	75	225	300%	44	20%	52	63%	20	24%	110	133%	42	0
2026	83	8	75	172	229%	0	0%	25	30%	56	67%	46	55%	24	0
2027	83	8	75	20	27%	0	0%	0	0%	0	0%	20	24%	0	0
2028	83	8	75	2	3%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0
2029	83	8	75	24	32%	24	100%	22	27%	0	0%	0	0%	22	0
2030	83	8	75	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0
Totaal	739	64	675	1001	148%	305	30%	218	29%	265	36%	315	43%	223	0

### GEMEENTE WESTERWOLDE - 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	49	0	49	15	31%	15	100%	0	0%	0	0%	6	12%	0	0
2023	77	28	49	134	273%	47	35%	31	40%	20	26%	45	59%	31	0
2024	77	28	49	136	278%	28	21%	31	40%	0	0%	46	60%	31	0
2025	77	28	49	101	206%	15	15%	31	40%	0	0%	38	50%	31	0
2026	77	28	49	85	173%	27	32%	31	40%	0	0%	24	31%	31	0
2027	77	28	49	27	55%	27	100%	31	40%	0	0%	0	0%	31	0
2028	77	28	49	3	6%	3	100%	31	40%	0	0%	0	0%	31	0
2029	77	28	49	3	6%	3	100%	31	40%	0	0%	0	0%	31	0
2030	77	28	49	7	14%	7	100%	31	40%	0	0%	3	4%	31	0
Totaal	663	222	441	511	116%	172	34%	248	37%	20	3%	162	24%	248	0



### Bijlage 3: Sleutelprojecten en kritische succesfactoren

In deze bijlage worden de kritische succesfactoren van de regio Oost-Groningen verder uitgewerkt. Deze uitwerking is door gemeenten opgesteld ter agendering binnen de woondeal. Bij het agenderen houden de partijen rekening met bestaand beleid en bestaande governancestructuren. Hierbij zal worden aangesloten.

#### 1. Gemeente Oldambt

PROJECTKENMERKEN				KRITISCHE SUCCESFACTOREN										
NAAM PROJECT		GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	START BOUW	BEREIKBAARHEID/INFRA	ONRENDABELE TOP	(PLAN)CAPACITEIT EN KENNIS	STIKSTOFRUIMTE	GRONDPOSITIES/PARTICULIER EI-GENDOM	AANDEEL SOCIALE HUUR/PROGRAMMERING	MILIEU-ZONERING	VERSTERKINGS-OPGAVE	NATUUR	ANDERE KNELPUNTEN
1. MIRT-Infra locaties	Langestraat Noord/St. Lucaslocatie	Oldambt	271		√	√	√							√
	Poort van Winschoten/Centrum-Zuid Winschoten Waterkwartier	Oldambt	124		√	√	√		√					√
2. Scheemda	Scheemda	Oldambt	125	2023	√	√	√		√					√
3. Bestaande woning-voorraad	Bestaande voorraad	Oldambt		2023	√	√				√				√
4. Basis- en centrum-dorpen	Basisdorpen (verdichting)	Oldambt	235	2023	√	√	√		√					√

#### Kritische Succesfactoren:

##### Algemeen:

Om de woningbouwopgave te kunnen realiseren is het beschikken over voldoende kennis en capaciteit een eerste vereiste. Met de huidige formatie is de ambitie voor de komende jaren onuitvoerbaar. Om de plannen de komende jaren uit te kunnen voeren is het een vereiste om te beschikken over voldoende capaciteit. Het gaat hierbij om planvoorbereiders, ontwerpers, projectleiders, beleidsmedewerkers (wonen, vastgoed), vergunningverleners, toezichthouders, handhavers, medewerkers beheer & realisatie (infra).

##### 1. Langestraat Noord/ St. Lucaslocatie:

Voor dit project hebben de ministeries van EZK en BZK een bijdrage beschikbaar gesteld.

De plannen omvatten de sloop van het voormalig St. Lucasziekenhuis, een aanpassing van de D.U. Stikkerlaan, het voorsorteren op de ambitie om water terug te brengen in de binnenstad en investeringen in de benodigde (gebouwde) parkeervoorzieningen. Voor de Langestraat-Noord is de inzet het verkleinen van winkelvloeroppervlak en hier ruimte te bieden aan transformatie naar woningen.

##### 2. Poort van Winschoten/Centrum Zuid/Waterkwartier:

Het project 'Poort van Winschoten' omvat de bouw van een nieuw gemeentehuis op het terrein naast het huidige gemeentehuis. Het huidige gemeentehuis zal – met uitzondering van het karakteristieke gedeelte aan de Langestraat – worden gesloopt en ruimte bieden voor nieuwbouw van woningen (grondgebonden en gestapeld). Voor de realisering is aanpassing van de infrastructuur noodzakelijk evenals aanleg van benodigde parkeerplaatsen. Daarnaast wordt ingezet op stimulering van fietsgebruik, deelmobiliteit en het gebruik van het OV. In aansluiting op de fietsverbinding Blauwestad-Stadspark-Binnenstad is een verbetering van de fietsroute naar het spoor- en busstation noodzakelijk. In het stationsgebied zal worden geïn-

vesteerd in een mobiliteitshub (dit sluit aan op Wunderline: de snelle spoorverbinding tussen Groningen, Winschoten en Bremen).

##### 3. Scheemda

Naast Winschoten is in Scheemda de grootste vraag naar nieuwe woningen. Voor het realiseren van nieuwbouw in Scheemda is de beschikbaarheid van bouwlocaties een vereiste. Hiervoor wordt onder meer gekeken naar mogelijkheden tot transitie van functies op diverse locaties naar woningbouwlocaties.

##### 4. Bestaande Voorraad

De grootste opgave ligt in de herstructurering van de bestaande voorraad. Oldambt heeft de grootste voorraad woningen (circa 9.720 (51%)) die als 'kwetsbaar' kan worden gedefinieerd (Woningmarktonderzoek Oost-Groningen, Stec groep 2022). Deze kwetsbare voorraad bevindt zich met name in de stedelijke kern (Winschoten) en in de kleine- en woonkernen (basisdorpen/woondorpen). Hierbij gaat het om de goedkoop(re) koop en kwetsbaar corporatiebezit.

##### 5. Basisdorpen

Dit project voorziet in de nieuwbouw in de diverse (8) basisdorpen van Oldambt. Daarbij ligt het accent op het structuurversterkend bouwen in de centrumgebieden (vnl. het opvullen van lege plekken, in het bestaande bebouwingslint, i.c.m. sloop/nieuwbouw). Hiervoor is aanpassing van de infrastructuur noodzakelijk. Tevens geldt voor 'binnenstedelijk bouwen' dat nadrukkelijk rekening moet worden gehouden met de bestaande bebouwing.

#### 2. Gemeente Pekela

PROJECTKENMERKEN				KRITISCHE SUCCESFACTOREN										
NAAM PROJECT		GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	START BOUW	BEREIKBAARHEID/INFRA	ONRENDABELE TOP	(PLAN)CAPACITEIT EN KENNIS	STIKSTOFRUIMTE	GRONDPOSITIES/PARTICULIER EI-GENDOM	AANDEEL SOCIALE HUUR/PROGRAMMERING	MILIEU-ZONERING	VERSTERKINGS-OPGAVE	NATUUR	ANDERE KNELPUNTEN
1. Wedderweg en Brittaniawijk		Pekela				√	√		√					√
2. Locatie bij Heeresmeer		Pekela			√	√	√		√	√				√

#### Kritische succesfactoren

##### 1. Wedderweg en Brittaniawijk

- Mogelijk aankoop van gronden tussen Wedderweg en Brittaniawijk (in eigendom van meerdere eigenaren)
- Om te dichtheid te verminderen en wijken in de kernen te vergroenen kunnen we de woningcorporaties faciliteren om te bouwen op deze locatie.

##### 2. Locatie bij Heeresmeer

- Eventueel aankoop van gronden bij het Heeresmeer (2 eigenaren)
- Uitbreidingsmogelijkheden voor de woningcorporatie
- Hoge kosten infra, ca. 7,5 miljoen

### 3. Gemeente Stadskanaal

PROJECTKENMERKEN				KRITISCHE SUCCESFACTOREN									
NAAM PROJECT	GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	START BOUW	BEREIKBAARHEID/ INFRA	ONRENDABELE TOP	(PLAN)CAPACITEIT EN KENNIS	STIKSTOFRUIMTE	GRONDPOSITIES/ PARTICULIER EI-GENDOM	AANDEEL SOCIALE HUUR/ PROGRAM-MERING	MILIEU-ZONERING	VERSTERKINGS-OPGAVE	NATUUR	ANDERE KNELPUN-TEN
1. Centrum e.o	Stadskanaal	230		√	√			√	√				
2. Europalaan e.o.	Stadskanaal	110		√	√			√	√				
3. Parkwijk	Stadskanaal	100		√	√			√	√				
4. Maarsveld	Stadskanaal	70		√	√			√	√				√
5. Musselkanaal	Stadskanaal	75		√	√			√	√				√
6. De Woondorpen	Stadskanaal	40		√	√			√	√				
7. Uitbreidingslocaties	Stadskanaal	60		√	√			√	√				

#### KRITISCHE SUCCESFACTOREN

##### Algemeen

###### Hoge planvoorbereidingskosten

Doordat onze projecten voornamelijk uit meerdere kleine projecten bestaan en het inbreidingslocaties betreft vergt de planvoorbereiding meer tijd en is deze complexer van aard. Meer overleg met omwonden, meer milieutechnisch onderzoek etc. Er moeten b.v. meerdere stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen gemaakt worden. Daarnaast vraagt de planuitwerking meer tijd omdat er ook rekening gehouden moet worden met al bestaande situaties, rechten en b.v. infra in de ondergrond.

###### Verdund terugbouwen

Op veel inbreidingslocaties is sprake van verdund terugbouwen. De woningbouwopgave, de vergrijzing maar ook het overschot aan goedkope sociale huur en koop hoek en rijwoningen maken dat er niet alleen sprake is van sloop nieuwbouw maar ook vaak sprake is van verdund terugbouwen. Het landschappelijke karakter van de regio maakt dat forse hoogbouw niet passend en gewenst is. Verdund terugbouwen maakt dat er te weinig mogelijkheid is om de sloopkosten terug te verdienen met nieuwbouw. Daarnaast boek je nog een enorme waarde af. Een sloop nieuwbouwproject is daarmee onrendabel.

###### Hogere binnenplase en bovenplase kosten

Doordat bovengenoemde projecten nagenoeg allemaal uit inbreidingsprojecten bestaan ligt de investering in de openbare ruimte (ontsluiting, infra, riool) hoger dan bij uitbreidingsgebieden. Vaak ligt er al e.e.a. wat moet worden opgewaardeerd, omgelegd of gesaneerd. Dit leidt tot extra kosten. Daarnaast komen we in de uitvoering vaak onverwachte zaken tegen of moet er naar creatieve oplossingen gezocht worden om bijvoorbeeld nog wel het noodzakelijk onderhoud in de toekomst uit te kunnen voeren.

###### Lagere woningwaarden irt de bouwkosten

De opbrengsten uit verkoop liggen in de regio Oost-Groningen lager dan in de rest van Nederland. De bouwkosten zijn hier bovendien ook enorm gestegen. De gestegen bouwkosten, de lage inkomens in de regio en de lagere woning waardes maakt dat er sprake is van een (grotere) onrendabele top op projecten/ woningen.

###### Grote voorraad sociale koopwoningen

Het Rijk hanteert in haar ABF-uitvraag een grens van €400.000 voor goedkope koopwoningen. In de regio Oost-Groningen wordt dit al gezien als een relatief dure koopwoning. Er is veel overlap in inkomens tussen de sociale doelgroep en de doelgroep in de goedkope koopwoningen (tot ongeveer €250.000). Gelet op de grote omvang van oude, goedkope en niet duurzame woningvoorraad in de regio en de lage inkomens stapelen problemen zich in deze segmenten op. Er zijn niet voldoende middelen voor verduurzaming dan wel onderhoud van woningen.

###### Lagere verhuuropbrengsten t.o.v. maximale woningwaardering

Door het passend toewijzen en per 1 januari de nieuwe wet op de verhuur moeten corporaties de huurwaarde van de woning aanpassen op het inkomen van de huurders. Nieuwbouw komt vaak terecht in de duurdere huurklasse en is daarmee in principe niet bereikbaar voor lage inkomensgroepen. De regio Oost-Groningen heeft veel huishoudens met een laag inkomen welke eigenlijk in een goedkope sociale huurwoningen terecht moeten komen. Deze goedkope sociale huurwoningen hebben niet de gewenste kwaliteit en zijn in het kader van de verduurzaming een product dat of vernieuwd of uit de markt genomen moet worden en vervangen door (duurdere) nieuwbouw. Waar het gaat om woonlasten is het momenteel de vraag of een duurdere maar nieuwe sociale huurwoning in woonlasten ook echt duurder is dan een goedkope sociale huurwoning met hoge energielasten.

###### Eigendomsposities

De eigendomsposities zijn bij verschillende partijen belegd. Voor sommige projecten geldt dat de gemeente of woningcorporatie grondeigenaar en ook uitvoerder is en zijn er op dat vlak geen belemmeringen voor de uitvoering. Echter er zijn ook voldoende locaties waar sprake is van gedeeld eigendom of eigendom bij projectontwikkelaars. Daar waar de markt gunstig is worden projecten ontwikkeld, echter met de gestegen bouwkosten i.r.t. de lagere opbrengsten t.o.v. de rest van Nederland en de hogere hypotheekrentes komen deze projecten onder druk te staan.

## 4. Gemeente Veendam

PROJECTKENMERKEN					KRITISCHE SUCCESFACTOREN									
NAAM PROJECT		GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	START BOUW	BEREIKBAARHEID/INFRA	ONRENDABELE TOP	(PLAN)CAPACITEIT EN KENNIS	STIKSTOFRUIMTE	GRONDPOSITIES/PARTICULIER EI-GENDOM	AANDEEL SOCIALE HUUR/PROGRAM-MERING	MILIEU-ZONERING	VERSTERKINGS-OPGAVE	NATUUR	ANDERE KNELPUN-TEN
1. Buitenwoeltracé	Woonprojecten in noord/west en centrum van Veendam en het verbeteren van de verkeerssituatie.	Veendam	350	2026	√	√	√		√		√			√
2. Locatie A		Veendam	123	2025	√	√	√		√		√			√
3. Grootschalige uitbreiding woningbouw		Veendam	400-600	2030		√	√		√					
4. Verduurzaming particulier bezit		Veendam				√								√

### KRITISCHE SUCCESFACTOREN

#### 1. Buitenwoeltracé

Huidige infrastructuur noordwestelijk deel Veendam is niet goed uitgerust:

- Slechte bereikbaarheid van de wijken Buitenwoel en centrum
- Stagnerende verkeersafwikkeling
- Verkeersonveiligheid

Veendam wil inzetten op de afgesproken woningaantallen t/m 2030. De huidige wegenstructuur aan de westkant van Veendam kent in de huidige situatie al een slechte bereikbaarheid, stagnerende verkeersafwikkeling van en naar het regionale (N33) en landelijke (A7) wegennet en een verslechterende verkeersveiligheid. Veel (woon)straten in het betreffende gebied worden nu, bij gebrek aan een adequate verkeersafwikkeling gebruikt als aan- en afvoerweg van en naar het regionale en landelijke wegennet, maar zijn daartoe niet toegerust en ingericht. Overbelasting en overlast voor bewoners zijn het gevolg. Wanneer er meer woningbouwprojecten worden gerealiseerd en de daarmee gepaard gaande toename van het aantal huishoudens, komt er nog meer druk op deze (woon)straten. Die zijn hier niet op berekend. Daarnaast is het in de huidige verkeerssituatie niet mogelijk om openbaar (bus)vervoer voor de nieuwbouwwijken in dit noordwestelijk deel van Veendam te realiseren. Door een goede wegenstructuur aan te leggen, wordt de bereikbaarheid verbeterd en kan het verkeer beter en veiliger doorgang vinden. Ook kunnen met realisatie van dit Buitenwoeltracé de nieuwbouwwijken in dit deel van de gemeente ontsloten worden voor het openbare (bus)vervoer.

Voor de realisatie van het Buitenwoeltracé is de financiële armslag van de gemeente beperkt. Financiële ondersteuning vanuit het Rijk is hierbij noodzakelijk. Als die rijksbijdrage beschikbaar is kan de komende 3 jaar ingestoken worden op de verdere planvoorbereiding, de aankoop van de benodigde gronden en het bestek- en aanbesteding gereed maken. Daarnaast neemt de gemeente ook een deel van de kosten voor haar rekening (intentioneel de cofinanciering te dekken uit lopende en toekomstige fysieke gemeentelijke projecten).

#### 2. Locatie A

Een grote ontwikkellocatie is het centrumgebied.

Het project kent een aantal speerpunten:

- Sloop en herontwikkeling locatie en sanering. Het gebied wordt heringericht met divers wonen.
- Het openbaar gebied wordt vergroend. De groenstructuur wordt verbreed.
- Een bestaand en verouderd pand wordt gesloopt en de locatie wordt herontwikkeld voor een nieuwe functie welke omringt wordt met divers woon- en winkelaanbod.
- Een rotte kies wordt opgeruimd; dit pand doet afbreuk aan het gebied door de slechte staat.
- De verkeersveiligheid wordt verbeterd.
- Het parkeren wordt uitgebreid en vergroend.

#### Knelpunten sleutelproject

- Sloopkosten gebouw; het gebouw valt na uithuizing terug aan de gemeente. De sloopkosten zijn dusdanig hoog dat het project een onrendabele top overhoudt. Dit is een belemmering voor de realisatie van de woningen.
- Een aantal panden is in eigendom van derden. Deze dienen ingebracht c.q. uitgekocht te worden. De gemeente heeft hier geen financiële middelen voor.
- De inrichting van het openbaar gebied en een kwaliteitsimpuls daarvan kost veel geld. Eventuele middelen hiervoor dienen te komen uit de verkoop van gronden voor woningen. Door de hoge voorinvestering voor de sloop van de blijft er geen geld over voor de openbare ruimte.

#### 3. Grootschalige uitbreiding woningbouw

De vraag naar woningen in Veendam neemt toe. Om de groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen is het belangrijk dat geïnvesteerd wordt in een toekomstbestendige woningvoorraad. Om ook over een aantal jaren verder te kunnen uitbreiden dient er op korte termijn gestart te worden met locatieonderzoek naar de nieuwe uitleglocatie voor Veendam.

Het project kent een aantal speerpunten:

Aankoop gronden voor toekomstige grootschalige uitbreidingslocatie.

Knelpunten sleutelproject

- Verkrijging van gronden; aankoop gronden van derden
- Financiële middelen voor de aankoop van gronden
- Inhuur adviseurs voor locatieonderzoek

#### 4. Verduurzaming particulier bezit

In de gemeente is veel goedkoop particulier bezit in eigendom van lagere inkomensgroepen. Verduurzaming/renovatie van het woningbezit blijft bij deze inkomensgroep achter/achterwege. Terwijl juist hier vaak sprake is van energiearmoede. Omdat deze groep relatief meer voorkomt in Veendam (en overig Oost-Groningen) in vergelijking met landelijk willen we hier extra aandacht voor vragen. Ook komen hier relatief veel slechte energielabels voor en behoort de energiearmoede tot de hoogste in het land. Mogelijk is er een pilotproject op te zetten om te kijken wat we voor deze groep kunnen betekenen. Zodat de resultaten van deze pilot ook overgenomen kunnen worden door de regio en omliggende regio's in Groningen waar het probleem ook aanwezig is.

Financiën nodig voor:

- Opzetten pilot voor komende 3 jaar
- Start transitie/verduurzamingsfonds

## 5. Gemeente Westerwolde

PROJECTKENMERKEN					KRITISCHE SUCCESFACTOREN									
NAAM PROJECT		GEMEENTE	AANTAL WONINGEN	START BOUW	BEREIKBAARHEID/ INFRA	ONRENDABELE TOP	(PLAN)CAPACITEIT EN KENNIS	STIKSTOFRUIMTE	GRONDPOSITIES/PARTICULIER EI-GENDOM	AANDEEL SOCIALE HUUR/PROGRAMMERING	MILIEU-ZONERING	VERSTERKINGS-OPGAVE	NATUUR	ANDERE KNELPUNTEN
<b>1. Kleinschalige woningbouwprojecten</b>		Westerwolde	120				√							√
	Uitgifte losse kavels	Westerwolde	20				√							
<b>2. Groterschalige woningbouwprojecten</b>		Westerwolde				√	√							√
	De munt	Westerwolde	20			√								√
	Van Lente	Westerwolde	18			√								√
	COA locatie	Westerwolde	15			√								√
	Haven	Westerwolde	30			√								
	Boerenhof	Westerwolde	24	2023										√
	Pluslocatie	Westerwolde	20											√
	Herstructurering Zuidkant	Westerwolde	50			√	√							
	Diverse herontwikkelingslocaties GGA Vlagtwedde	Westerwolde	30		√	√								√
	Slapende capaciteit Sociale woningbouw	Westerwolde	60											√
	Plan Boermarke fase 2	Westerwolde	23	2023		√	√							
<b>3. Actief grondbeleid</b>		Westerwolde				√	√							√
	Boomgaard	Westerwolde	23			√	√							
<b>4. Sloop- en transitiefonds</b>		Westerwolde												√

### Kritische succesfactoren

#### 1. Kleinschalige woningbouwprojecten

De Kritische succesfactoren:

- Plankosten initiatiefnemers
- Capaciteit /projectleiding op uitgave van voor wonen bestemde kavels

Westerwolde biedt ruimte aan woningbouwinitiatieven die een toevoeging vormen aan de bestaande voorraad. Onze strategie daartoe betreft vooral structuurversterkende inbreiding in grotere kernen en structuurversterkende 'acupunatuur' in kleinere kernen. Uit de harde en zachte plancapaciteit in particulier bezit blijkt dat de realisatie van de woningbouwopgave in Westerwolde in grote mate afhankelijk is van kleinschalige initiatieven (1 of 2 woningen). Plankosten en bouwkosten zijn voor deze particuliere initiatiefnemers een grote drempel. Het Rijk kan een drempel wegnemen met een tegemoetkoming aan plankosten. Daarmee versnelt in Westerwolde de kleinschalige woningbouwproductie. Daarnaast kan Westerwolde de woningbouwproductie versnellen met de uitgifte van circa 20 kleine, reeds voor wonen bestemde kavels en het bestemmen van voor wonen geschikte locaties. Daar is extra ambtelijke capaciteit (menskracht, expertise en organisatie) voor nodig, vooral in de vorm van projectleiderschap. Daarvoor blijven Flexpoolmiddelen van belang.

De kleinschalige woningbouwprojecten tellen momenteel mee voor 120 woningen in de tabel bij het definitieve bod (uitgebracht zomer 2022). Wij onderstrepen dat de onzekerheidsmarge bij deze plannen wel aanzienlijk hoger dan bij de hieronder benoemde 'groterschalige woningbouwprojecten' waarbij veelal professionelere partijen betrokken zijn.

#### 2. Groterschalige woningbouwprojecten

De Kritische succesfactoren:

- Onrendabele top initiatiefnemers
- Plankosten initiatiefnemers
- Capaciteit en kennis gemeente
- Gemeente niet voldoende toegerust voor herstructurering

Westerwolde biedt ruimte aan groterschalige woningbouwprojecten, bij voorkeur door structuurversterkende inbreiding. Deze woningbouwprojecten worden ontwikkeld op gronden in bezit van initiatiefnemers. Deze woningbouwprojecten bevinden zich in verschillende stadia van ontwikkeling. Het gaat momenteel vooral om projecten waarover met de gemeente wordt overlegd in de initiatieffase. De rode draad in projecten De munt, Van Lente, COA-locatie en Haven is de discussie tussen initiatiefnemer en gemeente over kwantiteit en kwaliteit. De discussie tussen initiatiefnemer en gemeente leidt tot vertraging of het pauzeren van verdere planvorming. Het komt ook voor dat plankosten de initiatiefnemer weerhouden de volgende stap te maken na de initiatieffase. Tot slot maken actuele bouwkostenstijgingen initiatiefnemers daarin ook terughoudend. Daarnaast zouden inwoners/vrijwilligers gebaat zijn bij een ondersteuning aan hun capaciteit en kennis. Bij de gemeente ontbreekt het aan capaciteit en kennis om bepaalde projecten te laten realiseren. Daarnaast verwacht de gemeente een onrendabele top op de uitgifte van bouwrijpe grond. De woonkern Vlagtwedde telt diverse betrekkelijk kleine herontwikkelingslocaties. Knelpunten zijn bereikbaarheid van openbaar vervoer en parkeerruimte en opnieuw de onrendabele top voor initiatiefnemer.

Westerwolde biedt ruimte aan groterschalige woningbouwprojecten, ook bij wijze van uitbreiding waar dit wenselijk is binnen het stedelijk gebied. Het sleutelproject Boermarke 2, volgt, anders dan gewoonlijk in Westerwolde, een actiever grondbeleid. Het gaat om grond in eigendom van de gemeente waarop woningbouw zou worden gerealiseerd door de uitgifte van bouwrijpe grond. Er bestaat een reële kans dat hierbij sprake zal zijn van een onrendabele top. Daarnaast ervaart de gemeente een gebrek aan expertise en capaciteit. Dit heeft vertraging tot gevolg gehad. Voor dit en toekomstige, vergelijkbare woningbouwprojecten is extra ambtelijke capaciteit nodig (menskracht, expertise en organisatie), vooral in de vorm van projectleiderschap. Daarvoor blijven Flexpoolmiddelen van belang. Daarnaast blijkt bij dit project (en mogelijk voor onze hele regio) dat de marktwaarde van woningen uiteindelijk in scheve verhouding staat tot de ontwikkelkosten. Dit maakt woningbouw tot een commerciële propositie die weinig interessant is. Het Rijk kan hierin iets betekenen met een woningbouwfonds. Het reeds in het leven geroepen Volkshuisvestingsfonds biedt geen uitkomst, omdat gemeenten en regio's met geld uit dit fonds uitsluitend kunnen investeren in leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden.

#### 3. Actief grondbeleid

De kritische succesfactoren

- Het ontbreekt aan grondposities
- Financiële mogelijkheden tot 'voorinvesteringen' zijn beperkt
- Ambtelijke organisatie is niet voldoende toegerust voor actief/faciliterend grondbeleid

Westerwolde beraadt zich momenteel op het woningbouwprogramma, ook vanuit de vraag of de genoemde klein- en groterschalige woningbouwprojecten redelijkerwijs in de benodigde woningbouwproductie zullen resulteren. Westerwolde kan overwegen de woningbouwproductie te versnellen met een actief/faciliterend grondbeleid. Daarmee kan Westerwolde meer invloed uitoefenen op de programmering en fasering van woningbouwproductie. Het ontbreekt Westerwolde echter aan grondposities/gronden bestemd voor wonen, waar vooral groterschalige woningbouwprojecten op hun plaats zijn. Het eigen grondbezit bestaat vooral uit locaties waarop het gemeentelijk vastgoed staat. Nadat het in voorbereiding zijnde Strategisch Vastgoed Plan is aangenomen, kan de gemeenteraad besluiten die gronden die kansrijk zijn voor woningbouw tot wonen te bestemmen en als bouwgrond uit te geven. Ook beschikt Westerwolde over



enkele andere gronden die kansrijk zijn voor woningbouw, en die na eveneens na een raadsbesluit kunnen worden herbestemd en uitgegeven. Tot slot kan een actief/faciliterend grondbeleid gaan om de grondproductierol: grondaankopen, grondontwikkeling c.q. bouw- en woonrijp maken en gronduitgifte. De financiële mogelijkheden om 'voorinvesteringen' in gebiedsontwikkeling te kunnen dragen, zijn echter beperkt. Ook is de ambtelijke organisatie niet voldoende toegerust voor een actief/faciliterend grondbeleid: capaciteit, parate kennis en slagkracht om het grondinstrumentarium en andere instrumenten goed in te zetten.

#### 4. Sloop- en transitiefonds

De Kritische succesfactoren:

- Dekking lokale en regionale deel van benodigde financiering vanuit het sloop- en transitiefonds

Onderdeel van de Woonvisie Westerwolde 2019-2024 is de strategie van 'dynamisch voorraadbeheer': een strategische combinatie van nieuwe bouw mogelijkheden, bestaande kansrijke plannen en sloop. Wij moeten nu (versneld) meer bijbouwen zodat ook later sloop van incurante woningen mogelijk is. Naar verwachting moeten op termijn 400 incurante woningen (vooral particulier eigendom) worden gesloopt. Deze 400 woningen zijn incurant omdat zij niet aansluiten bij de huidige, noch bij de toekomstige vraag. De onderliggende kwantitatieve vraag blijft echter bestaan. Van belang is dat we de woningvoorraad op peil houden en ongewenste neveneffecten op de leefbaarheid en economische vitaliteit voorkomen.

Vanuit het sloop- en transitiefonds is dekking nodig van het lokale en regionale deel van benodigde financiering. De strategie om nu te bouwen en op termijn pas te slopen, indien dat op dat moment ook nodig blijkt te zijn, maakt de sloopopgave ook meer financieel haalbaar. Door nu woningen toe te voegen ontstaat er ook werkelijk ruimte voor waardedaling in de echt kwetsbare delen van de bestaande voorraad waardoor de geschatte sloopopgave op termijn, en bij daadwerkelijke leegstandseffecten, pas ook echt praktisch en financieel haalbaar wordt. Er moet voor worden gewaakt dat er gaten in de woonplaatsen ontstaan. Er moet dus ook worden nagedacht over de nieuwe invulling van de slooplocatie.

## Bijlage 4: 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 medeondertekenen.

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

