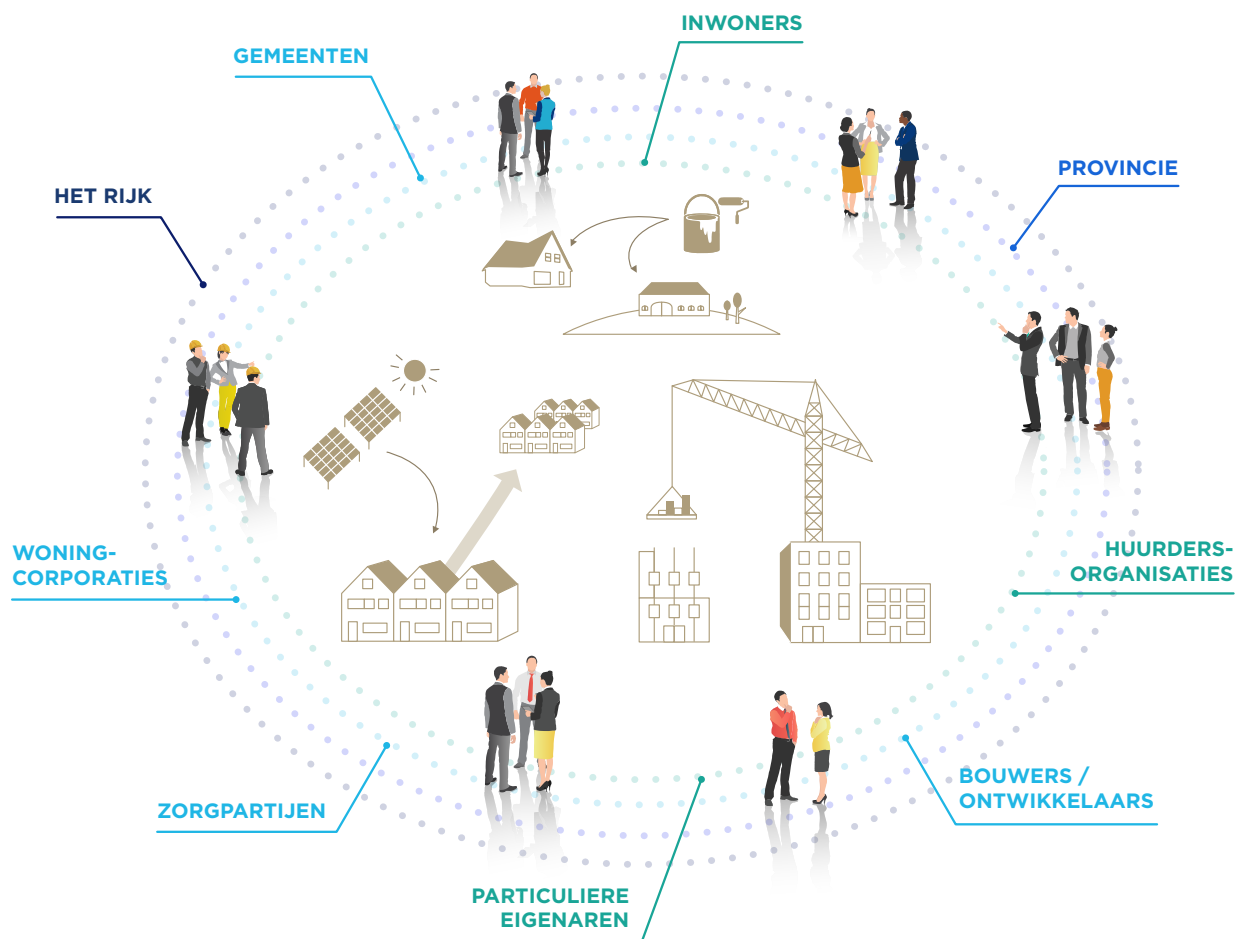


Samen werken aan wonen

Provinciale uitvoeringsagenda wonen
2022-2026



| Vooraf

Er gaat bijna geen dag voorbij zonder een bericht over de woningmarkt. Over woningzoekenden die geen geschikte huur- of koopwoning kunnen vinden. Over de noodzakelijke verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad. Over woningen die worden opgekocht door beleggers en daarna voor veel geld worden verhuurd. Over woningcorporaties die graag van de verhuurdersheffing af willen, zodat zij een bijdrage kunnen leveren aan het bouwen van extra woningen. In september 2021 was er zelfs voor het eerst sinds de jaren tachtig een grote demonstratie tegen de woningnood.

Al met al voldoende redenen om met input van gemeenten en woningcorporaties een provinciale woonagenda te ontwikkelen. We hebben wettelijk gezien weinig verantwoordelijkheden op het woondomein, maar als provincie willen we ondersteunen, faciliteren en verbinden daar waar mogelijk, nodig en gewenst. Zo hebben we gemeenten ondersteund bij het doen van aanvragen voor het Volkshuisvestingsfonds, en lobbyen we samen met de woningcorporaties voor het afschaffen van de verhuurdersheffing. Via de zogenaamde flexpool-regeling bieden we samen met het Rijk ondersteuning aan gemeenten voor het inhuren van capaciteit die nodig is om woningbouwplannen te ontwikkelen.

De afgelopen maanden hebben we met woningmarkt-experts en ontwikkelaars, gemeenten en woningcorporaties gesproken over de uitdagingen waar we in de provincie Groningen voor staan en wat die uitdagingen nu zo bijzonder maken in de Groningse context.

We hebben vooral gesproken over waar we samen de schouders onder willen zetten. We gaan niet elkaars werk overnemen, maar we willen wel meer gezamenlijk optrekken. Niet alleen in de lobby richting het Rijk, maar ook op het gebied van onderzoek en kennisuitwisseling, het versterken van de relaties met het onderwijs die gekwalificeerde vakmensen opleiden, etc. Daarbij houden we steeds oog voor ieders rol en verantwoordelijkheid.

Niet alle uitdagingen worden in deze woonagenda opgelost. De problematiek als gevolg van de aardbevingen en de aanverwante versterkingsoperatie worden in een ander programma aangepakt. Waar wel en waar niet gebouwd mag worden is een discussie die thuis hoort in de nieuwe omgevingsvisie. De opgave die kan voortvloeien uit het rapport {Bouwstenen voor het Deltaplan}, is een plan voor de toekomst. Het is nu zaak om de huidige opgaven adequaat aan te pakken. Daar hebben we de afgelopen maanden met elkaar over gesproken en daar blijven we de komende jaren met elkaar aan werken. Samen maken we ons sterk voor goed wonen in Groningen.

Gedeputeerde Tjeerd van Dekken,
namens het college van Gedeputeerde Staten
van Groningen

Waarom een provinciale uitvoeringsagenda wonen?

We kunnen er niet omheen: ook in de provincie Groningen spelen grote opgaven op het gebied van wonen. Twee van die opgaven springen in het bijzonder in het oog. De eerste opgave betreft de aanpak van het grote woningtekort. De tweede opgave betreft de verbetering van dat deel van de bestaande woningvoorraad dat een slechte kwaliteit heeft en daardoor niet toekomstbestendig is.

Deze opgaven zijn overigens niet uniek voor Groningen. En deze opgaven zijn ook niet van de ene op de andere dag ontstaan. Het wordt steeds duidelijker dat we met de inzet die we tot nu toe hebben gepleegd deze opgaven onvoldoende het hoofd kunnen bieden. En we beseffen ook dat, willen we het goed doen, we een aanpak moeten uitwerken die nadrukkelijk rekening houdt met de Groningse context. En die context is wel uniek. Die context maakt het oplossen van de opgaven soms lastiger. Zo wonen in Groningen veel huishoudens met lage inkomens in een eigen woning. In woningen die over het algemeen een lagere WOZ-waarde hebben dan de gemiddelde WOZ-waarden in Nederland. Dit maakt dat veel van onze eigen woningbezitters onvoldoende financiële middelen hebben om hun woning te verduurzamen, te onderhouden en toekomstbestendig te maken. En dat in een gebied dat rood kleurt op de kaart over energiearmoede, oftewel veel woningen kennen een overduidelijke energetische opgave.

Daar komt door de gaswinning nog een extra bijzondere opgave bij: de versterkingsopgave.

Aan de andere kant biedt die context ook kansen: enorme vraagdruk op de woningmarkt en tot voor kort minder vraagdruk op de woningmarkt liggen dicht bij elkaar – soms zelfs op fietsafstand. En de versterkingsoperatie geeft ook mogelijkheden voor vernieuwing en herstructureren. Deze context vraagt om maatwerk: er is geen blauwdruk mogelijk.

Als provincie, gemeenten en woningcorporaties werken we al heel lang op vele fronten samen. Die samenwerking willen we met deze agenda intensiveren. Daarbij doen we ook een beroep op het Rijk, want de opgave is te groot om zonder steun van het Rijk aan te kunnen pakken.

Wij zijn van mening dat we door een betere onderlinge afstemming, ondersteuning van elkaar en hechtere samenwerking grotere stappen kunnen nemen. Kennisdeling en gezamenlijk onderzoek zijn onderdeel van deze versterkte samenwerking. Maar met praten en onderzoeken alleen komen we er niet. De woonagenda kent 18 concrete actiepunten die de provincie als trekker op zal pakken, maar het zijn actiepunten die we gezamenlijk uit gaan voeren.

Onze speerpunten:

Versnellen van de woningbouw met aandacht voor kwaliteit en diversiteit.

Verbeteren en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

Wat maakt de Groningse context uniek?

De provincie Groningen is Nederland in het klein. De provincie kenmerkt zich namelijk door grote verschillen op fietsafstand. Zo is de economische groei van de stad Groningen sterker dan de groei van menig andere Nederlandse stad. De stad Groningen bruist, zij groeit en bloeit op alle gebieden. Daarmee werkt zij als een magneet op (potentiële) bewoners en investeerders. De explosieve stijging van de woningprijzen van de afgelopen jaren illustreert dit. Dat lokt nu ook commerciële investeerders die tot voor kort niet zo actief waren in het Noorden, immers zij kiezen voor de plek met het meeste rendement.

De druk op de woningmarkt van de stad Groningen is zo verhit dat er snel veel woningen moeten worden toegevoegd. De fors gestegen bouwkosten, bodemvervuiling, de ontsluiting van wijken, maken het bijzonder lastig om betaalbaar te bouwen. Anders dan in sommige andere steden, zoals Utrecht, zijn de inkomens in de stad Groningen relatief laag. Om het streven naar een ongedeelde stad te realiseren is een betaalbaar en divers programma nodig. Er kunnen dus niet alleen dure koopwoningen gebouwd worden, ook sociale huurwoningen zijn hard nodig, evenals koopwoningen in het goedkopere segment. Naast het realiseren van nieuwbouw blijft het ook in de gemeente Groningen broodnodig om een forse inzet te plegen op de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad.

Direct rond de stad Groningen ligt het Ommeland. Dit gebied kenmerkt zich juist door rust en ruimte in unieke oude landschappen. Kwetsbare kwaliteiten die we kunnen benutten, maar die we vooral willen koesteren en behouden. In de cirkel direct rond de stad Groningen waren tot voor kort vraag en aanbod op de woningmarkt redelijk met elkaar in balans. Dat betekent overigens niet dat er geen opgaven zijn in kernen met een deels verouderd bezit.

In de gebieden die tot voor kort bekend stonden als krimpgebieden was sprake van een krimpende bevolking en daarmee een overschot aan woningen. Dat leidde tot verpaupering en leegstand. Maar er is sprake van een ommekeer: ook in deze regio's is momenteel sprake van druk op de woningmarkt. De vraag naar landelijk wonen neemt toe. Dit biedt belangrijke kansen. De leegstand lijkt opgelost, en ook hier is behoefte aan het uitbreiden van de woningvoorraad. De woningcorporaties zetten al langer stevig in op woningverbetering en verduurzaming van hun voorraad. Bovenstaande ontwikkelingen vertalen zich in een snelle inhaalslag van de huizenprijzen, waarbij de lokale koper soms afgetroefd wordt door een rijkere koper uit de Randstad.

Toch moeten we alert blijven. De achterlopende kwaliteit van de particuliere woningvoorraad blijft ook met overdruk een belangrijke opgave. Zeker in onze provincie waar de huishoudens gemiddeld de laagste inkomens van Nederland hebben, en mede hierdoor een hoge woonquote¹. Die woonquote is onder andere het gevolg van de slechte energetische kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Door het verbeteren van die kwaliteit wordt de woonquote lager. Daarbij gaat het zowel om de huursector als om de koopsector. Onze provincie scoort hoog op de energiearmoede monitor die TNO onlangs heeft uitgebracht, bij sterk stijgende energietarieven, zoals nu het geval is, hebben de huishoudens in onze regio's nog meer moeite om de energierekening te betalen.

1. Woonquote: de verhouding tussen de uitgaven van een huishouden aan wonen en het totale besteedbare inkomen van dat huishouden.

Verscherpte concentratie van kwetsbare groepen

Een combinatie van demografie, sociaaleconomische kenmerken en tot voor kort relatief weinig druk op de woningvoorraad uit zich in concentratie van de allerlaagste inkomens in straten met veel huurwoningen, en huiseigenaren met beperkte financiële slagkracht. In de grotere steden is vooral veiligheid en de benaderbaarheid van huishoudens met problemen een probleem, in ontspannen markten de negatieve bijeffecten van (te) snelle beschikbaarheid en lage prijzen. Er is bovendien een groeiende sociaaleconomische kloof door selectieve in- en uitstroom van mensen. Hoge vergrijzing leidt daarbij tot extra opgaven en lasten. *Uit KAW Eindrapportage WETLANO maart 2021; Omgevingsagenda Noord*

Brede Welvaart

Tot nu toe wordt het bruto binnenlands product vaak gebruikt om de welvaart van mensen te meten. Echter welvaart gaat ook over gezondheid, het onderwijsniveau, de toegankelijkheid van voorzieningen, de kwaliteit van wonen en de natuurlijke leefomgeving. Dit wordt uitgedrukt in een alternatieve welvaartsmaat de Brede Welvaart.

In de Brede Welvaartsindicator (BWI) is Nederland opgedeeld in 40 regio's, die gerangschikt zijn op hun gemiddelde BWI-score. Deze BWI-score is gebaseerd op 11 indicatoren. Op de indicator 'woontevredenheid' scoren de 3 Groningse regio's als volgt: Delfzijl en omgeving: plek 39, Overig Groningen: plek 31 en Oost-Groningen: plek 28. Oftewel de 3 Groningse regio's scoren laag op woontevredenheid.

Naast "Nederland in het klein" kenmerkt de Groningse context zich door nog een ander belangrijk gegeven: de aardbevingsproblematiek. Het is bekend: door de gaswinning in onze provincie is er sprake van aardbevingen. En die aardbevingen veroorzaken schade. Fysieke schade aan gebouwen, infrastructuur en dijken, maar ook schade aan het welbevinden van de bewoners van het gebied.

En ook al stopt de gaswinning, het zal nog jaren duren voor de ondergrond niet meer reageert op wat er de afgelopen vijftig jaar is gebeurd. De schade aan bestaande woningen moet uiteraard worden aangepakt. Daarnaast moeten er ook woningen worden versterkt of zelfs gesloopt voor vervangende nieuwbouw omdat dit veiliger is. Het is belangrijk om het herstel van de aardbevingschade te combineren met de eerder genoemde kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad.

| De cijfers

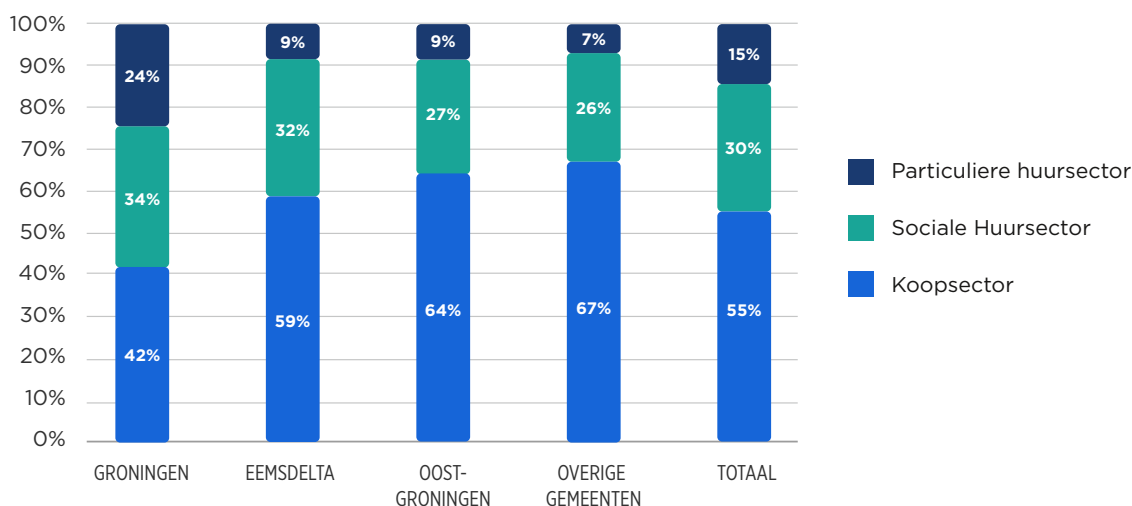
Bijna de helft van de ruim 295.000 huishoudens in de provincie Groningen woont in de gemeente Groningen. Kijken we naar de leeftijdsopbouw per regio, dan springt de gemeente Groningen met haar hoge aandeel 18-29-jarigen meteen in het oog. Dit laatste hangt nauw samen met de concentratie van hoger onderwijs en werkgelegenheid in de gemeente Groningen. Er zijn weinig verschillen in leeftijdsopbouw tussen de Groninger krimpregio's.

De koopsector in de gemeente Groningen is kleiner dan in de andere gemeenten, maar kent een relatief grote particuliere huursector in vergelijking tot de andere gemeenten. Dit is overigens een beeld wat we in meer grote steden terugzien. De andere gemeenten in de provincie laten een enigszins gelijk beeld zien. Ze kennen een hoger aandeel particuliere woningeigena-

ren dan het landelijk gemiddelde. Het aandeel sociale huurwoningen ligt, met uitzondering van de gemeente Eemsdelta, juist weer onder het landelijke gemiddelde. Huurwoningen in bezit van particuliere eigenaren ligt in het Ommeland lager dan het landelijk gemiddelde².

Uit onderzoek van Kadaster (2019) naar de woningmarkt in de Groninger krimpgebieden blijkt dat er sprake is van een verouderde woningvoorraad. Het aandeel vooroorlogse woningen ligt met ruim 25% boven het landelijk gemiddelde van 19%. Daarnaast is bijna 1 op de 10 woningen vrijstaand en in eigendom bij iemand van 75 jaar of ouder. Uit data analyses die zijn gemaakt voor aanvragen voor het Volkshuisvestingsfonds blijkt dat ook in de andere gebieden er sprake is van particulier verouderd bezit en tevens verouderde dorpscentra.

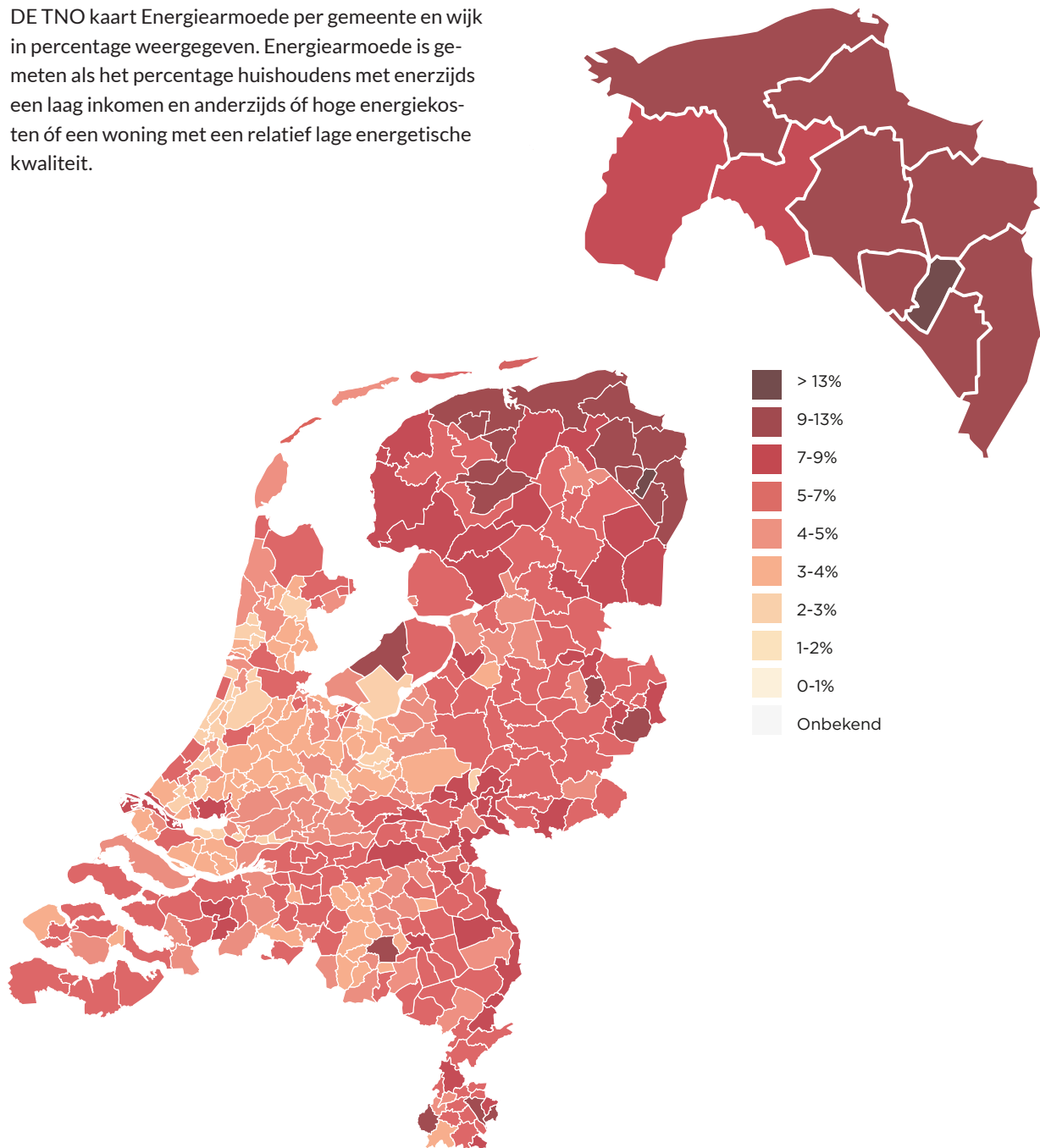
VERDELING WONINGVOORRAAD 2020



2. Ter vergelijking: landelijk lag de verhouding koopsector - sociale huursector - particuliere huursector op 1-1-2020 op circa 58% - 30% - 12% (bron: CBS).

ENERGIEARMOEDE

DE TNO kaart Energiearmoede per gemeente en wijk in percentage weergegeven. Energiearmoede is gemeten als het percentage huishoudens met enerzijds een laag inkomen en anderzijds óf hoge energiekosten óf een woning met een relatief lage energetische kwaliteit.



Tot slot kenmerkt de woningmarkt in onze provincies zich onder andere door relatief lage WOZ-waardes/verkoopprijzen, ook al stijgen deze de laatste jaren hard. Toch besteden de huishoudens in onze provincie ten opzichte van de rest van Nederland een groter deel

van hun inkomens aan het wonen. Dit heeft meerdere redenen. De belangrijkste zijn de relatief lage inkomens en de relatief hoge energiekosten.

Trends en ontwikkelingen

De komende jaren neemt naar verwachting de bevolking in onze provincie van jaar tot jaar toe. Deze toename concentreert zich vooral in de gemeente Groningen. De rest van de provincie laat op de langere termijn een stabilisatie tot een lichte afname van de bevolking zien. Daarbij kunnen onderlinge verschillen (binnen gemeenten/kernen) aanzienlijk zijn. Deze bevolkingsontwikkeling gaat samen met de andere maatschappelijke ontwikkelingen en regionale omstandigheden. De belangrijkste effecten zijn de kleiner wordende huishoudens (later samenwonen, vaker scheiden), het scheiden van wonen en zorg (ouderen wonen langer zelfstandig in een woning) en het gebrek aan doorstroming (geen geschikte woningen).

De woningbehoefte in onze provincie neemt hierdoor de komende periode kwantitatief sterk toe. Op kwalitatief gebied is er, door het structureel achterblijven van investeringen in de woningvoorraad, nu al een achterstand in het vernieuwen van de woningvoorraad, ter grootte van 1,5 miljard euro³. Bij elkaar opgeteld hebben we in de hele provincie te maken met een forse bouwopgave, ook in de krimpgebieden.

Het is dus van groot belang om te (blijven) bouwen: doen we dat niet, dan zal het woningtekort de komende jaren verder toenemen. Maar minstens zo belangrijk als het inlopen van het tekort aan woningen is het op peil brengen van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Dit is ook belangrijk voor de kleinere dorpen en steden, het achterblijven van investeringen heeft grote impact op de uitstraling en leefbaarheid.

Bouwstenen voor het Deltaplan

Op 17 december 2020 heeft de Tweede Kamer de motie Amhaouch c.s. aangenomen die de regering verzoekt om samen met de regio een Deltaplan van en voor Noord-Nederland op te stellen om de bereikbaarheid en het wonen en werken in het Noorden te stimuleren, waarbij de Lelylijn een belangrijk onderdeel is. Tevens is de motie Terpstra en Amhaouch aangenomen, die de regering verzoekt substantiële woningbouw te betrekken bij genoemd Deltaplan.

Als reactie op deze moties publiceerden de betrokken overheden op 19 april 2021 'de Bouwstenen voor het Deltaplan - Noordelijk Nederland en het stedelijk netwerk Nederland beter verbonden'. Dit plan gaat uit van een win-win-winscenario, waarin (1) noordelijk Nederland een bijdrage levert aan het oplossen van ruimtegebrek (fysiek en milieu) in de Randstad, (2) de duurzame economische groei van het Noorden en daarmee Nederland wordt vergroot en (3) een bijdrage wordt geleverd aan het ombuigen van de negatieve sociaal-economische spiraal in het Noorden.

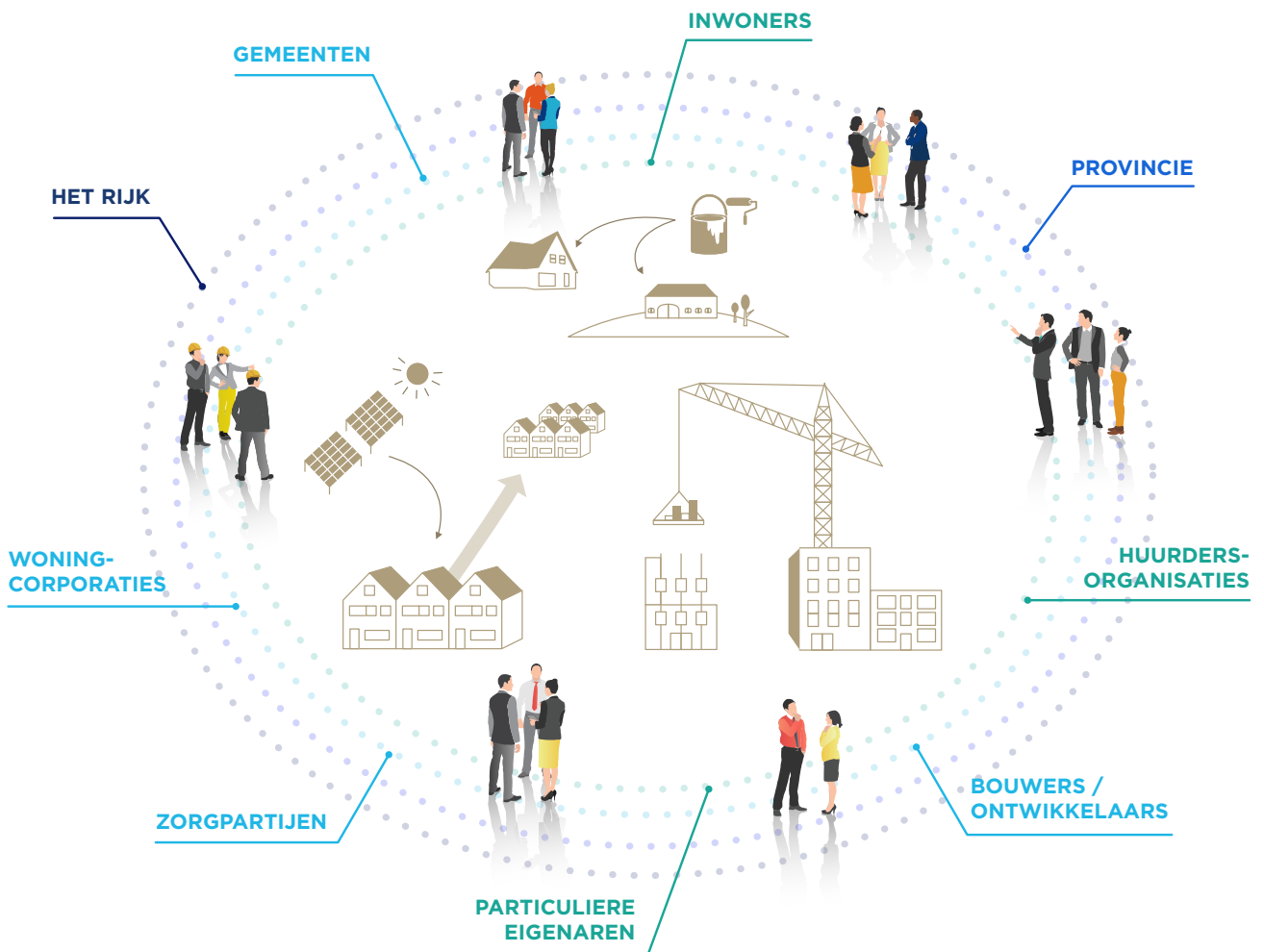
Op dit moment worden in samenwerking met de Rijksoverheid diverse onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van de verdere onderbouwing en uitwerking van de bouwstenen. Daarnaast zijn in het coalitieakkoord tussen VVD, D66, CDA en ChristenUnie 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' middelen gereserveerd om op termijn de Lelylijn aan te kunnen leggen.

3. KAW (2021), Wijkvernieuwings -en transformatieopgave landsdeel Noord Input voor de omgevingsagenda NOVI.

Het huidige speelveld

Zoals eerder gesteld, bevat deze uitvoeringsagenda wonen geen nieuw beleid ten aanzien van woningbouw. Deze uitvoeringsagenda gaat vooral over de onderlinge samenwerking en de daarbij te stellen prioriteiten. En over wat we daarbij van elkaar mogen verwachten, en welke acties we samen gaan oppakken.

HET HUIDIGE SPEELVELD IN DE PROVINCIE GRONINGEN



Bouwers / ontwikkelaars

- Meehelpen de opgave te realiseren door voldoende mensen te werven
- Meehelpen de opgave te realiseren door de bouwkosten naar beneden te krijgen
- Meewerken aan organisatie van de regionale/provinciale bouwstroom

Gemeenten

- Verantwoordelijk voor de Woonvisie, en coördineren soms het proces van de prestatieafspraken
- Verantwoordelijk voor gemeentelijke omgevingsvisie
- Regierol voor wat betreft de realisatie van voldoende passende huisvesting inwoners
- Regierol voor wat betreft het ontwikkelen van voldoende plancapaciteit (bestemmingsplannen, inclusief economische uitvoerbaarheid daarvan)
- Verantwoordelijk voor het gemeentelijke grondbeleid
- Verantwoordelijk voor de kwaliteit van het bebouwde gebied, aanleggen en onderhouden van de openbare ruimte en infrastructuur. Ook voor het verdelen van de kosten bij initiatieven van anderen
- Verantwoordelijk voor gemeentelijke duurzaamheidsbeleid en de Transitie Visie Warmte (TVW)
- Verantwoordelijk voor huisvesting statushouders en andere aandachtsgroepen
- Verantwoordelijk voor het opstellen van de gemeentelijke/regionale woonzorgvisie
- Maken samen met de woningcorporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken
- Overleggen en lobbyen zelfstandig maar ook via Grote Steden, VNG en het Samenwerkingsverband Noord-Nederland

Regionale woningbouwprogrammering

Over het aantal te bouwen woningen en de regionale verdeling hiervan is in het verleden de bewuste keuze gemaakt om deze neer te leggen bij de regionale samenwerkingsverbanden (zoals de regio Groningen-Assen, de regio Oost-Groningen en tot voorkort ook de regio Noord-Groningen). De rol van de provincie beperkt zich tot ondersteuning en facilitering van de besluitvorming. Dit beleid is effectief: er is in de provincie Groningen immers voldoende plancapaciteit voor de noodzakelijke versnelling van de woningbouw.

REGIONALE WONINGBOUWPROGRAMMERING



Bron: KAW

Huurdersorganisaties

- Verantwoordelijk voor het leveren van hun bijdrage aan de totstandkoming en de realisatie van de prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties

Inwoners

- Zowel eigenaren als huurders, zijn woonvragers en participeren in besluitvormingstrajecten over bepaalde woningbouwontwikkelingen

Particuliere eigenaren

- Verantwoordelijk voor de staat van de eigen woning/eigen woningen

Provincie

- Verantwoordelijk voor het opstellen van de provinciale omgevingsvisie, met daarin de ruimtelijke kaders die als uitgangspunt voor ontwikkelingen fungeren, vertaalt in de provinciale omgevingsverordening
- Toetsen en monitoren van gemeentelijke plannen aan het provinciaal beleid
- Participeert in het Nationaal Woningbouwberaad (evenals de gemeente Groningen)
- Overlegt en lobbyt zelfstandig maar ook via het IPO, het Samenwerkingsverband Noord-Nederland en de zogenaamde K6 (provincies met krimpregio's)
- Transitiefonds particuliere woningvoorraad
- Kennisdeling op specifieke thema's

Rijk

- Verantwoordelijk voor de Nationale Omgevingsvisie.
- Verantwoordelijk voor wet- en regelgeving (Woningwet, klimaatbeleid, stikstofbeleid etc.)
- Verantwoordelijk voor financieel kader, zoals Woningbouwimpuls, Volkshuisvestingsfonds, hypotheekrente aftrek, overdrachtsbelasting, verhuurdersheffing, kostendelersnorm, etc.

Woningcorporaties

- Verantwoordelijk voor de huisvesting van de "doelgroepen van beleid"
- Woningcorporaties moeten een overzicht met de voorgenomen werkzaamheden op het grondgebied van een gemeente opstellen, de zogenaamde prestatieafspraken

- Verantwoordelijk voor het toewijzingsbeleid van woningen
- Samen met gemeenten verantwoordelijk voor het maken van prestatieafspraken
- Overleggen en lobbyen zelfstandig maar ook via AEDES en de G13

Zorgpartijen

- Verantwoordelijk voor de huisvesting van en zorg verlenen aan mensen met een zorgvraag
- Verantwoordelijk voor het leveren van de bijdrage aan het realisatie van de gemeentelijke woonzorgvisie

Omgevingsvisie provincie Groningen

In de provinciale omgevingsvisie wordt de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving beschreven. Een belangrijk doel van de omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in de omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals mobiliteit (trein, fiets, auto), ruimtelijke ontwikkeling, wonen, landschap en cultureel erfgoed, natuur, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie, cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving.

De verwachting is dat de nieuwe provinciale omgevingsvisie eind 2022 wordt vastgesteld.

Actielijn 1

Versnellen van de woningbouw met kwaliteit en diversiteit

Waar zetten we op in?

1. **Vergroten van de productiecapaciteit**
2. **Verhogen van de investeringscapaciteit**
3. **Ambtelijke capaciteit vergroten**

We willen samen met gemeenten, woningcorporaties en (ontwikkende) bouwers er voor zorgen dat het woningtekort wordt ingelopen. Wij zien het Rijk daarbij als belangrijke partner, zowel voor het oplossen van barrières, als het ontwikkelen van het realiseren van instrumentarium zoals de 'woonplicht'. En ook in het ambtelijk en financieel ondersteunen daar waar nodig.

In onze provincie moeten 21.000 woningen worden toegevoegd in een tijdsbestek van 10 jaar. Dat betekent veel grotere nieuwbouwstromen dan voorheen. We streven naar woningen op de goede plekken, met de goede kwaliteiten en bereikbaar, en in principe gaat inbreiden voor uitbreiden. We houden daarbij rekening met de bevolkingssamenstelling, die bepaalt immers welke woningen gebouwd moeten worden: de grootte van de woningen, particulier of sociaal, levensloopbestendig, etc. Duurzaam en klimaatadaptief moet het sowieso.

Daarnaast willen we de dynamiek in de verhuisketen vergroten. De verhuisketen zit vrijwel op slot, wat de mogelijkheden om een passende woning te vinden sterk belemmert. Een goed product voor ouderen (passend en betaalbaar) in de eigen wijk, met goede begeleiding, is één van de instrumenten om de doorstroming op gang te brengen. Betaalbare woningen (zowel koop als huur) voor starters op de woningmarkt is een andere. Tevens is het van belang drempels om te gaan samenwonen weg te nemen, dit betreft zowel de financiële drempels (kostendelersnorm) als het verlies van al je punten in de sociale huursector.

Kwaliteit

De nieuwe woningen willen we realiseren met kwaliteit passend bij de Groningse identiteit. We willen fouten uit het verleden voorkomen. Immers snel gebouwde woningen uit de naoorlogse wederopbouwperiode

zijn nu vaak de woningen die we het liefst uit de markt zouden willen halen. Ze zijn te klein, te vochtig, moeilijk te verduurzamen etc.

Daarbij willen we niet uit het oog verliezen dat het nodig kan zijn om tijdelijke huisvesting in de vorm van flexwoningen te realiseren. In hoeverre flexwoningen een oplossing kunnen bieden voor het huisvesten van studenten en andere aandachtsgroepen, gaan we met elkaar onderzoeken.

Als we spreken over bouwen met kwaliteit bedoelen we ook dat er gemengd wordt gebouwd. Dus huur- en koopwoningen door elkaar, lage- midden- en hoge prijsklassen, voor jong en oud. Dit alles met het oog op wat in de gemeente Groningen de 'ongedeelde stad' wordt genoemd. In de provinciale omgevingsvisie staan de nadere uitgangspunten voor de inrichting en gebruik van de fysieke leefomgeving.

Diversiteit

Ongedeelde Stad

Het idee van de ongedeelde stad is dat gemengde wijken de basis vormen voor een gezonde stad. In grotere steden in landen om ons heen zien we dat de rijke inwoners in de binnenstad wonen met alle (luxe) voorzieningen, armere inwoners wonen in buitenwijken met onveilige plekken en criminaliteit. Na een decennialang proces van scheiding van groepen is daar steeds minder begrip voor elkaar en brokkelt het cement van een sterke en leefbare samenleving af. Dit soort processen gaan vaak sluipenderwijs. Wij zien het principe van 'De ongedeelde stad' als ons antwoord op bovengeschetste ontwikkelingen. De hoofddoelstelling van Groningen als ongedeelde stad is: we willen een stad zijn waar iedereen tot zijn recht komt en op een gelijkwaardige manier kan deelnemen aan de samenleving: in het onderwijs, op de arbeidsmarkt en op de woningmarkt. De bouwstenen van een ongedeelde stad zijn gemengde wijken door het creëren van een gevarieerd aanbod.



Wat is in ieder geval nodig?

1. Vergroten van de productiecapaciteit

Door de kapitaalcrisis van 2008, die overging in een economische crisis, stakte de productie op de woningmarkt rond 2011 volledig. Met als gevolg dat in totaal 5000 bouwbedrijven stopten en nog veel meer bouwvakkers ander werk zijn gaan doen. Toen de economie weer aantrok, kwam de woningbouwproductie ook weer op gang, echter onvoldoende om de huidige vraag te kunnen bedienen. Voor het verhogen van de

productie is het gebrek aan gekwalificeerde bouwvakkers, maar ook aan projectontwikkelaars, juristen, etc. een groot probleem. O.a. in het 1000 banenplan wordt gewerkt aan het opleiden van vakkrachten. Een verdere industrialisatie van het bouwproces kan een rol spelen bij het vergroten van de productie. Daarnaast kijken we naar het slim organiseren van (duurzame) bouwstromen.

ACTIEPUNTEN

1. Actie : **Onderzoek naar mogelijkheden van flexwoningen**

Wie en hoe? Provincie in samenwerking met gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen

2. Actie : **Initiëren van een regionale/lokale bouwstroom**

Wie en hoe? De provincie stimuleert/ondersteunt de woningcorporaties en marktpartijen bij/voor hun initiatief en treedt in overleg met gemeenten en bouwers hoe dit ook voor de particuliere woningmarkt te realiseren

3. Actie : **Ondersteunen van vakmanscholen (gilde-leren, ambacht-leren)**

Wie en hoe? Provincie d.m.v. ondersteuning van lopende regionale initiatieven

4. Actie : **Onderzoek naar drempels die samenwonen belemmeren en naar mogelijkheden voor puntenbehoud in sociale huursector bij samenwonen**

Wie en hoe? Provincie en corporaties onderzoeken, samen met gemeenten, of en welke obstakels (bijv. wettelijk) overwonnen moeten worden; indien nodig lobby bij het Rijk om deze drempels op te heffen

5. Actie : **Initiatief voor innovatieve woonproducten: modulair, circulair/biobased, houtskelet**

Wie en hoe? De provincie organiseert bijeenkomsten/inspiratiesessies met gemeenten, woningcorporaties, bouwers en ontwikkelaars, en kennis- en onderwijsinstellingen

Woningbouwimpuls

De Woningbouwimpuls is een Rijksregeling die in het leven is geroepen om de bouw van meer woningen te versnellen. De impuls geeft specifieke aandacht aan de bouw van betaalbare woningen, zodat het woningaanbod voor starters en mensen met een laag of middeninkomen vergroot wordt. Er worden nieuwe middelen voor de Woningbouwimpuls beschikbaar gesteld. Er is de komende 10 jaar 100 miljoen euro per jaar beschikbaar voor heel Nederland. Echter een brede coalitie van partijen (waaronder AEDES, VNG, IPO en Bouwend Nederland) heeft in de Actieagenda Wonen aangegeven dat 1 miljard euro per jaar nodig is. De voorwaarden voor de nieuwe middelen zijn nog niet bekend.

Sinds de 3 decentralisaties in het sociale domein is de financiële positie van gemeenten ernstig verslechterd, doordat dit met te weinig geld werd ondersteund en het gebruik fors is toegenomen. Hierdoor blijft er geen ruimte over om te investeren in woningbouw en/of investeren in gebiedsgerichte aanpakken.

De noodzaak voor het verhogen van de investeringscapaciteit is groot. Want waar enerzijds de investeringscapaciteit de afgelopen tien jaar sterk is afgenomen, zijn anderzijds de bouwkosten enorm gestegen. Die kosten zijn zo gestegen door zowel een tekort aan bouwvakkers als een tekort aan bouwmaterialen. Schaarste drijft de prijzen op. Het wordt dan ook steeds moeilijker om de grondexploitatie rond te krijgen, zeker wanneer er betaalbare woningen moeten worden gerealiseerd. De investeringscapaciteit moet dus flink omhoog.

2. Verhogen van de investeringscapaciteit

Door het invoeren van de verhuurdersheffing in 2011 is de investeringscapaciteit van de woningcorporaties aanzienlijk verminderd, met als gevolg een enorme daling in de productie van de sociale woningbouw. De aangekondigde vermindering op de verhuurdersheffing zien wij als een eerste goede stap, maar het volledig afschaffen van de verhuurdersheffing zet pas echt zoden aan de dijk, vooral voor de langere termijn. Uit het landelijke onderzoek 'middelen en opgaven' blijkt immers dat de corporaties na 2025 miljarden tekort komen om de opgave die er ligt (nieuwbouw, verbeteren en verduurzamen) te realiseren. Een andere noodzakelijke voorwaarde is het verbeteren van de financiële positie van de gemeenten.

Regeling aandachtsgroepen

Specifiek voor de bouw van woon- en verblijfsruimte voor aandachtsgroepen is recent de Regeling specifieke uitkering tweede tranche voor huisvesting aandachtsgroepen vastgesteld. Dit is een Rijksregeling die in het leven is geroepen om de bouw van woonruimte voor aandachtsgroepen (dak- en thuislozen, arbeidsmigranten, studenten, stathouders, woonwagenbewoners en overige spoedzoekers) te versnellen. Het gaat daarbij om woonruimte in de sociale huursector. De specifieke uitkering bedraagt maximaal € 5.000,- per te realiseren woonruimte en maximaal € 2.500,- per verblijfsruimte. Een gemeente kan maximaal € 1.000.000,- ontvangen.

ACTIEPUNTEN

- 6. Actie: Meer beleidsruimte en ruimte voor regionaal maatwerk voor woningcorporaties**

Wie en hoe? Gezamenlijke lobby bij het Rijk door provincie, corporaties en gemeenten voor het aanpassen van de belasting en regeldruk

- 7. Actie: Meer investeringsruimte voor gemeenten**

Wie en hoe? Gezamenlijke lobby bij het Rijk door provincie en gemeenten voor meer middelen voor de opgaven in het sociale domein en een evenwichtige herijking van het gemeentefonds

3. Ambtelijke capaciteit vergroten

Door de economische crisis en het stikken van de woningmarkt stopten niet alleen veel bouwbedrijven ook veel ambtenaren wonen kregen andere werkzaamheden. Vacatures van woonambtenaren die met pensioen gingen werden niet meer opgevuld, adviesbureaus zagen hun woonopdrachten slinken, studenten kozen voor andere opleidingen dan die van architect, stedenbouwkundige, planoloog of vastgoed expert. Nu de woningmarkt volop in beweging is, merken gemeenten, woningcorporaties, provincies maar ook adviesbureaus dat ze onvoldoende menskracht in huis hebben om alle vraagstukken te kunnen bemensen. De rijksoverheid erkent dit probleem en heeft daartoe een zogenaamde flexpool subsidie in het leven geroepen. De provincie Groningen heeft deze subsidie ten behoeve van de gemeenten aangevraagd en levert zelf ook een financiële bijdrage aan de regeling, naast de inzet van ambtelijke capaciteit daar waar nodig en mogelijk.

Flexpool-regeling

De provinciale flexpool-regeling is in nauw overleg met gemeentelijke vertegenwoordigers opgesteld. Het doel van de regeling is het versnellen van de uitvoering van nieuwbouw en herstructurering. Hiervoor kunnen gemeenten aanvragen indienen voor het inhuren van experts om zo de snelheid in de voorfase van nieuwbouw én herstructurering te bevorderen. Gemeenten bepalen zelf welke experts ze nodig hebben.



ACTIEPUNTEN

8. Actie: Zelf opleiden van toekomstige woonprofessionals

Wie en hoe? De provincie Groningen is een meester-gezel traject gestart om samen met het werkveld -waaruit experts als meester zullen optreden- young professionals op de woningmarkt op te leiden

9. Actie: Initiatief voor procesinnovatie: uniforme regels en afspraken voor de bouw zodat marktpartijen het bouwproces kunnen versnellen

Wie en hoe? De provincie organiseert bijeenkomsten/inspiratiesessies met gemeenten, woningcorporaties, bouwers en ontwikkelaars, en kennis- en onderwijsinstellingen

ACTIELIJN 2:

Vernieuwen en herstructureren huidige voorraad

Waar zetten we op in?

1. **Gebiedsgerichte/integrale benadering**
2. **Middelen voor verduurzaming en herstructurering**
3. **Transformatie**

De fysieke opgave in Groningen is groter dan gemiddeld. Het aantal verouderde woningen en buurten is relatief gezien groot, omdat zeker in de krimpgebieden de nieuwbouw het laatste decennium relatief beperkt was (Kadaster, 2019)³. Daarom is voor de verduurzaming van de woningvoorraad een hogere investering nodig dan gemiddeld in Nederland. Voor de Omgevingsagenda Noord is in kaart gebracht welke achterstand Groningen heeft qua vernieuwing van woningen (KAW, 2021)⁴. Als het vernieuwingstempo gelijk wordt gesteld met het gemiddelde vernieuwingstempo van Nederland (te weten 0,8% per jaar) dan is om de achterstand in te halen een extra investering van ca. € 1,5 miljard nodig. Dit betreft zowel kosten voor vervroegde sloop als een inhaalslag voor het realiseren van extra nieuwbouw. Het gaat hierbij alleen om vernieuwing van woningen bovenop de 'normale' vernieuwingsopgave.

Doordat veel woningen energetisch slecht zijn, hebben bewoners te kampen met een hoge energierekening. En daardoor met hoge woonlasten. Om energiearmoede te voorkomen is het energiezuiniger maken van woningen een eerste stap. Soms gaat het daarbij om relatief eenvoudige ingrepen, maar in veel gevallen zal er fors in de woningen moeten worden geïnvesteerd om deze woningen echt toekomstbestendig te krijgen. Echter er zijn situaties waarin particuliere wooneigenaren deze verduurzamingslasten niet kunnen opbrengen. Dit doet zich vooral voor in gebieden met tot voor kort lage

WOZ-waarden, waarin koop dus hevig concurreerde met huur.

En er zijn situaties denkbaar dat verbeteren geen optie meer is: dan moeten we overgaan tot sloop en vervangende nieuwbouw.

Tevens moeten we ook rekening houden met een veranderende woningvraag. Die nieuwe woningvraag komt door een veranderende samenstelling van de bevolking, maar ook door maatschappelijke en economische ontwikkelingen verandert de woonbehoefte. De huidige en toekomstige mismatch gaat over verschillende aspecten. Zo is de maatschappij anders gaan kijken naar de grootte van de woning, het soort woning, de plek van de woning en de nabijheid van voorzieningen. Dit betekent dat we de woningmarkt jaarlijks moeten monitoren en de regionale woningmarktvisies vaker moeten actualiseren om bij de veranderende behoefte en vraag aan te blijven sluiten.

4. Kadaster (mei 2019), Onderzoek woningmarkt krimpgebieden: Inzicht in de woningvoorraad, nieuwbouw/sloop en waardeontwikkeling van woningen in de Groninger krimpgebieden.

5. KAW (2021), Wijkvernieuwings- en transformatieopgave landsdeel Noord Input voor de omgevingsagenda NOVI.



De stille opgave

Naast het feit dat de woonopgave in onze provincie gaat over duidelijke fysieke maatregelen in de woningvoorraad, is er ook sprake van een 'stille' opgave. Deze stille opgave speelt zich af achter de voordeur en is veelal het gevolg van een terugtrekkende Rijksoverheid en het overlaten van opgaven 'aan de markt'. We komen nu op het punt dat deze stille opgave teveel wordt en niet meer 'geabsorbeerd' kan worden door de maatschappij, het begint te schuren. Voorbeelden hiervan zijn het huisvesten van specifieke doelgroepen (statushouders/ beschermd wonen) in een krappe woningmarkt, ongewenste kamerbewoning, sociale problematiek achter de voordeur, toenemende schuldenproblematiek, toenemende segregatie in wijken en buurten, het ontbreken van investeringen in het 'midden' segment. Armoede, werkloosheid en lage inkomens maken dat doelgroepen in wijken met goedkope (huur) woningen gaan wonen met weinig zicht op een verbeterd woonperspectief. Deze stille opgave ligt in het verlengde van de fysieke opgave en hangt samen met de sociale opgave. In de regio is breed bestuurlijk draagvlak om gezamenlijk deze stille opgave expliciet te maken en te komen tot een gezamenlijk manifest en aanpak.

Wat is in ieder geval nodig?

1. Gebiedsgerichte/integrale benadering

We zetten in op een ongedeelde samenleving. Dat vraagt om woongebieden die een gevarieerd aanbod hebben: koopwoningen in verschillende prijscategorieën, sociale huurwoningen en midden-huur woningen, ruimte voor werken en maatschappelijke voorzieningen. Naast een aantrekkelijke, klimaatadaptieve en groene omgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. Daar waar wijken nog eenzijdig van aard zijn, kan een integrale gebiedsgerichte aanpak verandering opleveren en bijdragen aan de gewenste transformatie van de gebouwde omgeving. Herstructurering vraagt dus om een geïntegreerde aanpak waarbij niet alleen de sociale sector of de particuliere woningvoorraad wordt aangepakt. Wens is te komen tot een goede balans tussen koop en huur. Indien nodig en gewenst kan het instrument van inponden worden ingezet voor mensen die een eigen huis hebben, maar beter in een huurwoning passen.

ACTIEPUNTEN

- 10. Actie Kennisdelen over de gebiedsgerichte/integrale benadering. Waar lopen gemeenten en woningcorporaties tegen aan, hoe kun je dit aanpakken, met welk instrumentarium?**

Wie en hoe? Provincie in nauwe afstemming met gemeenten en woningcorporaties

- 11. Actie Onderzoek naar de grootte van de stille opgave in de provincie en de instrumenten die er zijn om de stille opgave aan te pakken**

Wie en hoe? Provincie pakt dit samen met de VGG, gemeenten en woningcorporaties op en werkt toe naar een gezamenlijk manifest en uitvoering

Gronings Gereedschap

Het Gronings Gereedschap is een verzameling methodes en instrumenten ontwikkeld in 10 verschillende projecten om problemen in de particuliere woningvoorraad aan te pakken: sloop/onttrekking van slechte woningen, woonbestemming eraf of vervangende nieuwbouw, verbetering (achterstallig onderhoud), levensloopbestendig en energiezuiniger maken, herstructurering in gebiedsgerichte aanpak (www.groningsgereedschap.nl). Met vele partners wordt toegewerkt naar een Gronings Gereedschap 2.0: toevoegen/ontwikkelen van nieuwe instrumenten, zoals bv. toepassen voorkeursrecht gemeenten bij verkoop, wel/niet toepassen van handhaving etc. Kennis daarover halen we op door het delen van ervaringen uit verschillende projecten die nu al lopen, bijv. gefinancierd vanuit het Transitiefonds Particuliere Woningvoorraad, of toekomstige projecten gefinancierd vanuit het Volkshuisvestingsfonds.

2. Middelen voor verduurzaming en herstructurering

Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is een grote uitdaging. Nieuwbouwwoningen moeten aan steeds strengere energienormen voldoen, de bestaande voorraad voldoet daar nog lang niet aan. Particuliere eigenaren kunnen individuele subsidies aanvragen. Eenvoudig is het echter niet om te weten welke maatregelen nodig zijn voor jouw huis, en, of en hoe je gebruik kan maken van beschikbare financiële regelingen. Daarnaast kan niet iedereen deze maatregelen betalen en/of lenen. Het beleid is divers, van een nationaal isolatieprogramma, energieloketten, verduurzamingsregelingen tot energiebesparingspak-

ketten voor mensen met een smalle beurs. Eénduidigheid ontbreekt. Een samenhangende aanpak waarin gemeenten samen met corporaties kunnen optrekken in een gebiedsgerichte aanpak is gewenst. Ontzorgen is daarbij het toverwoord. Dit vraagt om maatwerk en dus veel personele inzet. Echter de financiële en capaciteitsmogelijkheden om dit te kunnen zijn beperkt. Echter dankzij subsidie vanuit het Volkshuisvestingsfonds kunnen vier gemeenten in onze provincie de komende jaren met zo'n aanpak aan de slag.

Soms zijn woningen kwalitatief zo slecht dat het beter is ze aan de woningvoorraad te onttrekken. De ene keer betreft het een losstaand pand in het buitengebied, de andere keer betreft het een blok rijtjes woningen in de categorie goedkope koop die niet toekomstbestendig is. De provincie Groningen heeft hiervoor in 2016 een eigen Transitiefonds ingesteld.

Volkshuisvestingsfonds

In verschillende gebieden in Nederland staat de leefbaarheid onder druk. Daarom is door het vorige kabinet een Volkshuisvestingsfonds ingesteld. Gemeenten en regio's kunnen met geld uit dit fonds investeren in leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden. Daar waar gewenst heeft de provincie gemeenten ondersteund bij het indienen van een aanvraag. Vier gemeenten uit de provincie Groningen hebben in totaal 49 miljoen euro subsidie toegekend gekregen, te weten de gemeenten: Groningen, Midden-Groningen, Eemdelta en Het Hogeland. Het nieuwe kabinet heeft wederom middelen, te weten 600 miljoen euro, voor het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar gesteld. Gemeenten die dat willen ondersteunen wij bij het indienen van een aanvraag.

ACTIEPUNTEN

12. Actie Doorontwikkeling Gronings Gereedschap

Wie en hoe? Provincie in nauwe afstemming met gemeenten en woningcorporaties

Transitiefonds particuliere woningvoorraad

De provincie Groningen heeft een eigen transitiefonds waarin zij 2,7 miljoen euro beschikbaar stelt voor ingrepen in de particuliere woningvoorraad in de 3 krimpregio's. Doel van de regeling is het bevorderen van een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad in de Groningse krimpgebieden. Door de uitgevoerde ingrepen in de particuliere woningvoorraad worden problemen van leegstand en verpaupering opgelost. Boventallige, niet toekomstbestendige woningvoorraad wordt uit de markt genomen en er wordt waarde en kwaliteit toegevoegd aan een gebied. Het kan naast woningen gaan om winkel- en bedrijfspanden waarin de woon- en bedrijfsfunctie is gecombineerd.

ACTIEPUNTEN

- | | |
|------------------|---|
| 13. Actie | Gezamenlijke lobby bij het Rijk voor criteria in het Volkshuisvestingsfonds die passend zijn bij de Groningse context |
| Wie en hoe? | Provincie samen met gemeenten en woningcorporaties |
| 14. Actie | Gezamenlijk verkennen of provinciale campagne energiebesparing en wegwijzer naar de diverse regelingen een impuls kan gebruiken. En/of er nog instrumenten ontbreken voor particulieren |
| Wie en hoe? | Provincie samen met gemeenten |
| 15. Actie | Initiëren modulair aanbodmodel voor verbeteringen bestaande woningen |
| Wie en hoe? | Provincie onderzoekt samen met marktpartijen, kennisinstellingen, gemeenten en woningcorporaties de mogelijkheden hiervoor. Welke goede voorbeelden zijn er, en zijn die ook hier toepasbaar en op te schalen? Mogelijk kan in de wijken die met middelen uit het Volkshuisvestingsfonds aangepakt worden hiermee geëxperimenteerd worden |
| 16. Actie | Jaarlijkse monitoring van de woningmarkt |
| Wie en hoe? | Provincie en de gemeenten in de diverse woningmarktregio's werken hier samen |

3. Transformatie

Door de economische transitie die plaatsvindt (o.a. van productie naar service) komen oude fabriekspanden, bedrijfspanden en kantoren leeg te staan. Deze kunnen omgebouwd worden naar woningen/appartementen. Daarnaast kan de leegstand van fabriek- en bedrijfspanden benut worden voor stedenbouwkundige herstructurering om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De leegstand in de kernwinkelgebieden is in de regio's anders dan in stad Groningen. Dit vraagt om een maatwerk aanpak, maar ook hier dienen zich kansen voor woningbouw aan. Echter de financiering van bovenstaande opgaven blijkt vaak uitdagend te zijn. Daarnaast is de woningmarkt voortdurend in beweging. Nu zijn er vooral op korte termijn meer woningen nodig, terwijl voor de langere termijn geldt dat we vooral aandacht moeten hebben voor de juiste woning op de juiste plek. Deze transformatieopgave moet zijn beslag krijgen in de woonvisies van gemeenten en portefeuilleplannen van corporaties.

ACTIEPUNTEN

17. Actie: Flexpool-regeling ook voor deze opgave benutten

Wie en hoe? Provincie gaat in overleg met de gemeenten om te kijken waar bundeling van expertise mogelijk is

18. Actie: Aanvraag indienen bij EZK voor de aanpak herstructurering winkelgebieden

Wie en hoe? Provincie ondersteunt de aanvragen van gemeenten zoals zij ook bij het Volkshuisvestingsfonds heeft gedaan

Vervolg?

De actiepunten voor ons als provincie zijn duidelijk. Met behulp van de gemeenten, de woningcorporaties en input van experts en de bouwpartijen weten we wat ons te doen staat.

We pakken alle 18 actiepunten dit jaar op, want alle 18 zijn nodig om een bijdrage te leveren aan het oplossen van de uitdagingen op de woningmarkt. De actiepunten met de meeste impact zullen wij echter met voorrang oppakken. Aan deze prioritering wordt nog gewerkt.

