Woondeal Groningen

Gemeente Groningen, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.E.J. den Oudsten, burgemeester van Groningen, hierna te noemen: Groningen

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, mevrouw K.H. Ollongren, hierna te noemen: minister,

Constateren gezamenlijk het volgende:

Groningen kent een grote druk op de woningmarkt en zal de bouwproductie moeten vergroten om te voldoen aan de toenemende vraag naar woningen.
Groningen geeft in haar Omgevingsvisie "The Next City" aan de te verwachten woningbehoefte (20.000 woningen tot 2030) vooral binnenstedelijk te faciliteren met ontwikkelzones (Suikerfabriekterrein, Eemskanaalzone, Reitdiepzone, Oosterhamrikzone) en buitenstedelijk met name met de realisatie van Meerstad. Daarmee kan Groningen voorzien in de grote vraag naar stedelijk wonen, het landelijk gebied rond de stad groen en openhouden, duurzame mobiliteit stimuleren en ongewenste, extra mobiliteit tegengaan.

Groningen heeft in 2015 haar Woonvisie "Wonen in Stad" opgesteld. Groningen wil een voortreffelijk woonklimaat voor iedereen bieden: voor jong en oud, samenwonenden en alleenstaanden, gezinnen, zelfredzamen en zorgbehoevenden, mensen die al hun hele leven in de stad wonen en mensen die tijdelijk in de stad verblijven om te studeren of werken. Met name de huisvesting van studenten en andere jongeren stelt Groningen voor grote uitdagingen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Groningen is voornemens de Woonvisie in 2019 te actualiseren met een explicitering voor woningbouwcorporaties en prestatieafspraken.

De woningmarkt van Groningen houdt niet op bij de gemeentegrenzen maar omvat ook een groot deel van de provincie Groningen en de kop van Drenthe. In het samenwerkingsverband Regio Groningen-Assen zijn daartoe woningbouwafspraken gemaakt.

Het accommoderen van de groei van de gemeente Groningen en stedelijke kernen inclusief de bereikbaarheid daarvan is een van de sporen in de opgave "Groei en krimp" in de provinciale omgevingsvisie.

Op de (middel)lange termijn is er een tekort aan binnenstedelijke plannen. Om ook in de periode na 2021 in de behoefte te voorzien, ligt de focus op de versnelling van de ontwikkeling van het Suikerfabriekterrein en de Eemskanaalzone.

Daarnaast geeft Groningen de wijkvernieuwing een impuls, te beginnen in de wijken Selwerd, De Wijert, Indische Buurt/De Hoogte en Beijum. Het betreft een integrale aanpak waarbij de sociale en fysieke wijkvernieuwing hand in hand gaan en waarbij de energietransitie als motor kan dienen. De plannen voor Selwerd zijn het meest concreet.

Het Rijk hecht veel belang aan een toereikend woningaanbod dat aansluit op de woningbehoefte. De positie van woningbouw komt daarom terug in de Nationale omgevingsvisie (NOVI), in relatie tot een klimaatbestendige en duurzame inrichting van de bebouwde omgeving, de opgaven op het gebied van mobiliteit en een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

De toename van de woningbehoefte speelt zich voor meer dan de helft af in vijf grote stedelijke regio's; de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag, de regio Utrecht, de Metropoolregio Amsterdam, de regio Eindhoven en de gemeente Groningen. Dit zijn ook de regio's waar het woningtekort nu al aanzienlijk is en de bouwopgave het grootst.

Daarbij is een regionale aanpak gewenst waarbij naast het versnellen van de woningbouw ook ten aanzien van de beschikbaarheid en kwaliteit van betaalbaar woningaanbod en de aanpak van excessen die het gevolg zijn van de krappe woningmarkt afspraken worden gemaakt. Een link met de bredere ruimtelijke opgaven als bereikbaarheid is daarbij van belang.

Voor de middellange termijn moet er voldoende plancapaciteit beschikbaar en geborgd zijn. De omvang en het karakter van daarvoor benodigde integrale gebiedsontwikkelingen zijn complex.

De minister wil samen met Groningen via een integrale aanpak de leefbaarheid van bovengenoemde wijkvernieuwingswijken aanpakken, zoals dat in Rotterdam-Zuid gebeurt. Deze aanpak past bij de nationale beleidsdoelstellingen, bijvoorbeeld om onderwijsachterstanden te bestrijden, het perspectief op werk voor kwetsbare groepen te verbeteren, te zorgen voor voldoende gekwalificeerd personeel voor bedrijven, het woningaanbod te verbeteren en te verduurzamen en de veiligheid voor burgers te vergroten.

Groningen en de minister maken om die reden afspraken – woondeals – met elkaar en streven met die afspraken een meerjarig partnerschap na.

De woondeals fungeren ook als regiospecifieke uitwerkingen van het Interbestuurlijk Programma (IBP) en de Nationale Woonagenda in die regio's waar de druk op de woningmarkt het grootste is.

SPREKEN HET VOLGENDE AF:

I Afspraken over het versnellen van de woningbouw en specifieke versnellingslocaties

1. Groningen en de minister kijken naar mogelijkheden om de woningbouw te versnellen naar totaal ca. 8000 woningen tot 2023, in de Eemskanaalzone, het Suikerfabriekterrein, de Reitdiepzone, de Oosterhamrikzone, Meerstad, Reitdiep, De Held, Selwerd en de andere wijkvernieuwingswijken.

2. Partijen richten daartoe een "Versnellingstafel woondeal Groningen" in, waaraan specifieke afspraken gemaakt worden om deze projecten te versnellen en thematische knelpunten (regelgeving, financiering, wijkvernieuwing en energietransitie, bereikbaarheid) op te lossen. Afhankelijk van het vraagstuk schuiven naast de gemeente en het Rijk, ook de provincie, waterschappen, corporaties, marktpartijen, kennisinstellingen en bewoners(organisaties) aan. Partners aan deze tafels prioriteren met elkaar de te bespreken thema's.

3. De Eemskanaalzone en het Suikerfabriekterrein hebben baat bij het Crisis- en herstelwet (Chw)-experiment bestemmingsplan verbrede reikwijdte. Groningen meldt de Eemskanaalzone en het Suikerfabriekterrein in het eerste halfjaar van 2019 aan voor dit instrument.

4. In het eerste halfjaar van 2019 wordt verkend of de Eemskanaalzone en het Suikerfabriekterrein ook met andere beschikbare experimenten op basis van de Chw versneld kunnen worden. Deze verkenning kan ook worden verbreed naar andere ontwikkellocaties, zoals genoemd onder 1.

5. Groningen maakt zoveel als mogelijk gebruik van de bestuursrechtelijke versnellingen uit de Chw. Dit leidt tot een half jaar tijdwinst in iedere planprocedure die woningbouw mogelijk maakt.

6. Groningen komt in het eerste halfjaar van 2019 tot een gedetailleerde uitwerking van de business cases van het Suikerfabriekterrein en de Eemskanaalzone, zodat meer inzicht ontstaat in het opbrengstpotentieel, benodigde voorinvesteringen, de cashflow van kosten en opbrengsten, in welke mate die verhaald kunnen worden, en in hoeverre er sprake is van een financieringsgat. De minister stelt de kennis en expertise van het Expertteam Woningbouw beschikbaar om Groningen hierbij te ondersteunen.

7. De minister verduidelijkt, samen met de commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording), enkele notities over de toepassing van BBV-regels. Groningen loopt tegen belemmeringen aan door de wijze waarop de BBV-regels toegepast worden. Het gaat daarbij onder meer om de maximale looptijd van een grondexploitatie, de PoC-methode (Percentage of Completion) in relatie tot projectspecifieke risico's en toerekening van bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast zet de minister zich in om de toepassing in de praktijk te vergemakkelijken. Dit kan bijvoorbeeld via de verzameling van praktijkvoorbeelden en verspreiding van kennis gericht op het verminderen van de genoemde belemmeringen.

8. Groningen en de minister onderzoeken gezamenlijk of er transformatielocaties versneld kunnen worden met de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie (hierna: Transformatiefaciliteit). Daarin heeft de minister €38 mln beschikbaar gesteld van waaruit geldleningen verstrekt kunnen worden ten behoeve van voorinvesteringen op transformatielocaties.
   In het eerste kwartaal van 2019 wordt een bijeenkomst georganiseerd met Groningen en actieve ontwikkelende partijen om de mogelijkheden van de transformatiefaciliteit te bespreken.

II Afspraken rond de werking van de woningmarkt

9. De vraag naar studenten- en jongerenhuisvesting in Groningen is groot. Groningen intensiveert daarom de komende drie jaar de lokale samenwerking met huisvesters, onderwijsinstellingen, jongeren, studenten en internationale studenten en formuleert in gezamenlijkheid huisvestingsplannen met als doel om binnen tien jaar vraag en aanbod lokaal in evenwicht te brengen.

10. Genoemde partijen onder 9 brengen vraag en aanbod van studenten- en jongerenwoningen in beeld en bekijken wat nodig is om – nu en in de toekomst – te voldoen aan de onderling afgestemde behoefte. Het gaat om ambities, verwachte aantallen studenten, gemeentelijk beleid, de beschikbaarheid van woningen en de woonwensen.
    De minister draagt bij aan het verbeteren van de cijfermatige inzichten in vraag en aanbod van studentenhuisvesting. Daarnaast faciliteert de minister onderzoek naar knelpunten in studentenhuisvesting. Het gaat hierbij om knelpunten bij het aanbod van onzelfstandige kamers, nieuwe huurarrangementen voor kortdurende contracten en omgang met leegstandgaranties bij onderwijsinstellingen.

11. De minister monitort het gebruik van tijdelijke huurcontracten van internationale studenten en hoe vaak zij voortijdig hun huurcontract opzeggen. De nulmeting vindt plaats in 2019.

12. Groningen brengt de omvang van Airbnb in de gemeente in kaart. Dit om toekomstige problematiek rondom Airbnb en vergelijkbare vormen van verhuur voor te zijn.

13. Groningen stelt per 1 januari 2019 paal en perk aan praktijken van malafide verhuurders middels een ingevoerd vergunningsstelsel onder de APVG (Algemene Plaatselijke Verordening Groningen).

14. De minister stelt aan Groningen 500.000 euro beschikbaar, via een doeluitkering bij het gemeentefonds, om de handhaving op de malafide verhuurders te optimaliseren. Deze pilot heeft onder meer tot doel om juridische- en ICT-ondersteuning te bieden bij het inrichten en uitvoeren van het nieuwe vergunningsstelstel en om de huurteams te professionaliseren. De opgedane kennis en ervaringen omtrent de invoering en uitvoering van het vergunningstelsel en de handhaving hiervan zal Groningen delen met de minister en de G40, waaronder de studentensteden.

15. Groningen en de corporaties bevorderen de doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad door een drietal experimenten uit te voeren binnen de woonruimteverdeling:
    a. strakker sturen op zgn. 'wenszoekers'
    b. verlagen van de zoektijd voor gezinnen
    c. meer spreiding van en transparantie voor bijzondere doelgroepen.

16. De groei van het aantal 75-plussers vraagt om toegankelijke wijken en voldoende passende woonvormen. Het Rijk ondersteunt gemeenten met de realisatie hiervan met een expertteam Wonen en Zorg, een kennisprogramma, een financieringsregeling voor burgerinitiatieven en sociale ondernemers (€30 mln per jaar) en een Community of Practice voor de winnaars van de prijsvraag Who Cares van de Rijksbouwmeester (o.a. Oosterparkwijk Groningen). In het eerste half jaar van 2019 verkennen Groningen en de minister de inzet van de bovengenoemde instrumenten.

III Afspraken over voldoende plancapaciteit

17. Groningen en de minister spreken af zich gezamenlijk meerjarig in te spannen om tussen 2023 en 2030 ca. 12.000 woningen versneld te realiseren. Daarvan zullen ca 5.000 woningen op uitleglocaties en door inbreiding worden gerealiseerd en 7.000 woningen op het Suikerfabriekterrein en Eemskanaalzone.

18. Groningen en de minister monitoren jaarlijks in regionale afstemming de (ontwikkeling van de) plancapaciteit, de woningbehoefte en de woningbouwproductie. Indien nodig wordt op basis van deze monitoring extra inzet gepleegd. Als blijkt dat er aanvullende wensen ten aanzien van de monitoring zijn, dan bespreken partijen deze met elkaar. Bij

dreigende vertraging zoeken partijen actief de samenwerking op met respect voor elkaars rollen en belangen.

19. Groningen voert in 2019 een woonbehoefte- en woonlastenonderzoek uit om de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte op korte en middellange termijn scherp in beeld te krijgen. Er is aandacht voor aandachtsgroepen zoals ouderen, jongeren en uitstromers uit de maatschappelijke opvang.

20. Groningen en de minister verkennen in 2019 gezamenlijk of het Rijksvastgoedbedrijf een kwalitatieve impuls kan geven aan de ontwikkeling van het Stationsgebied om zo tot een gebiedsgerichte, duurzame ontwikkeling te komen met functiemenging van kantoren en woningen.

IV Afspraken met betrekking tot integrale gebiedsontwikkeling

21. Naast de Versnellingstafel om de bouwproductie op korte termijn te versnellen, gaan Groningen en de minister een meerjarig partnerschap aan voor de ontwikkeling van het Suikerfabriekterrein (maximaal 4500 woningen), de Eemskanaalzone (maximaal 2500 woningen) en de wijkvernieuwing in Selwerd (maximaal 1000 extra woningen en 1600 woningen verduurzamen). Zij zoeken daarbij actief de samenwerking op, met respect voor elkaars rollen en belangen. Het doel is tot een versnelde duurzame, stedelijke verdichting te komen in combinatie met stedenbouwkundige kwaliteit en goede (fiets)bereikbaarheid.

22. Voor de ontwikkeling van het Suikerfabriekterrein en de Eemskanaalzone zijn aanzienlijke risicodragende voorinvesteringen in de openbare ruimte en bovenwijks nodig. Doordat Groningen tegen de grenzen van het weerstandvermogen aanloopt, heeft het onvoldoende investeringscapaciteit beschikbaar om benodigde voorinvesteringen te kunnen doen. Groningen spant zich in om met het opgerichte gemeentelijke stedelijk investeringsfonds (SIF) maximaal eigen investeringen mogelijk te maken en verkent samen met rijk en provincie in het eerste half jaar van 2019 de mogelijkheden om tot een structurelere vulling van dit fonds te komen.

23. Groningen organiseert in het eerste halfjaar van 2019 een bijeenkomst over het onderwerp bereikbaarheid waarin het Rijk, provincie en gemeente (en relevante andere partners) de multi-modale knelpunten op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid in relatie tot het versnellen van de woningbouw bespreken en oplossingsrichtingen aandragen.

24. Groningen constateert dat corporaties in het recente verleden afgezien hebben van het bouwen van gemengde complexen in bestaande wijken door de complexiteit van de markttoets. De Tweede Kamer behandelt

momenteel het wetsvoorstel maatregelen middenhuur. Onderdeel van dit wetsvoorstel is vereenvoudiging van de markttoets. Groningen en de minister bekijken in het eerste halfjaar van 2019 samen met corporaties hoe de vereenvoudigde markttoets op het Suikerfabriekterrein en de Eemskanaalzone toegepast kan worden.

25. Groningen en de minister streven ernaar om in lijn met het wijkvernieuwingsplan dreigende leefbaarheidsproblemen in Selwerd voor te zijn door een integrale aanpak van sociaal-fysieke wijkvernieuwing en deze te koppelen aan de energietransitie, de circulaire transitie, klimaatadaptatie en de versnellingsopgave.

26. Door de minister is een pilot aardgasvrije wijken in Groningen toegekend: delen van Paddepoel en Selwerd zullen daarbij overgaan op een warmtenet. De minister draagt daar financieel aan bij. De doelstelling is eind 2022 1000 woning(equivalent)en in het plangebied van het aardgasnet af te hebben. Het uiteindelijke doel is dat uiterlijk in 2027 het aardgasnet in deze wijken weggehaald is. De minister ondersteunt Groningen bij de uitvoering van de pilot onder andere met het faciliteren van kennisdeling tussen gemeenten. Groningen spant zich in om nieuwe pilots te ontwikkelen in andere wijken in Groningen en maakt daartoe voor 2021 een analyse van elke wijk.

27. De minister stelt 250.000 euro aan Groningen beschikbaar, via een doeluitkering bij het gemeentefonds, voor twee pilots die in 2019 moeten resulteren in een vernieuwend parkeerplan voor Selwerd en De Wijert. In deze wijken is het toevoegen van woningen een knelpunt, omdat de stedenbouwkundige opzet van deze wijken vanwege de cultuurhistorische waarde niet zomaar kan worden veranderd. De pilot biedt hiervoor een oplossing. De opgedane kennis en ervaringen uit de pilots deelt Groningen met de minister en de G40.

28. Groningen en de minister ontwikkelen gezamenlijk met relevante partners, waaronder de provincie Groningen en Drenthe, een integrale langetermijnstrategie voor wonen, werken, bereikbaarheid en leefbaarheid.
    Deze strategie wordt uitgewerkt tot een verstedelijkingsakkoord en biedt tevens input voor de Omgevingsagenda, waarmee in 2019 als uitvoering van de NOVI een start wordt gemaakt.

29. Genoemd verstedelijkingsakkoord bevat in ieder geval:
    a. De relatie tussen stad- en ommeland en de effecten van verdere groei van de stad op het vestigingsklimaat en krimp in het ommeland.
    b. De relatie met het aardbevingendossier en het Nationaal Programma Groningen (NPG).
    c. Een gezamenlijk beeld van de lange termijn opgave voor de woningbouw tot 2030, die naast kwantiteit ook ingaat op de kwaliteit

van de woningen. Daarin wordt in ieder geval ingegaan op typologieën van woningen, te realiseren woonmilieus, verbeterdoelen voor de leefomgeving, gezondheid en transities als de klimaatopgave, circulair bouwen, en de energietransitie. Waarbij uitwerking wordt gegeven aan de drie principes uit de NOVI: combineren gaat boven enkelvoudig, kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en afwentelen voorkomen.
d. Nadere locatiekeuzes en (waar relevant) versnellingsafspraken om tot voldoende woningaanbod te komen.

30. De minister beschikt met het O-team over kennis en expertise om te adviseren hoe ontwerp kan worden ingezet om tot een integrale aanpak te komen voor lokale en regionale gebiedsontwikkeling. Groningen (en de regio) kan daartoe een verzoek indienen.

31. De minister biedt aan om, in samenwerking met de regio, het instrument Dashboard Verstedelijking in te zetten om verstedelijkingsstrategieën en locatiekeuzen te onderzoeken op hun maatschappelijke meerwaarde/kosten en op de effecten op duurzaamheid, bereikbaarheid, leefbaarheid, etc.

V Overige randvoorwaarden en condities

32. Groningen en de minister verkennen de beschikbare investeringscapaciteit van corporaties in relatie tot de grote opgaven in de regio op het gebied van energietransitie, duurzaamheid (waaronder circulair en klimaatadaptief bouwen), betaalbaarheid en woningbouwproductie. Zij onderzoeken samen welke maatregelen bij deze opgaven kunnen helpen. Te denken valt aan samenwerkingsvormen (een wijkontwikkelingsmaatschappij of een vergelijkbare vorm) tussen gemeente, corporaties en particulieren. Dit met in acht nemen van de eigen verantwoordelijkheid en binnen de kaders van de Woningwet. De minister is voornemens hiervoor een gezamenlijk overleg starten met de Autoriteit woningcorporaties, gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

33. Groningen en de minister onderzoeken in dat kader tevens welke mogelijkheden corporaties hebben in de DAEB (Dienst van Algemeen Economisch Belang)- dan wel in de niet-DAEB-tak, om te investeren in leefbaarheid, bedrijfsonroerend vastgoed en maatschappelijk vastgoed.

VI Ten slotte

Door ondertekening van dit akkoord committeren partijen zich om samen te werken aan de geformuleerde afspraken. In de reguliere bestuurlijke overleggen waaraan partijen deelnemen, bespreken zij de voortgang van de gemaakte afspraken en de voortgang van de acties die daaruit voortvloeien. Desgewenst kan het akkoord worden aangevuld met nadere afspraken.

Aldus overeengekomen en in 2-voud ondertekend,
Groningen 9 januari 2019

De minister,

De burgemeester,