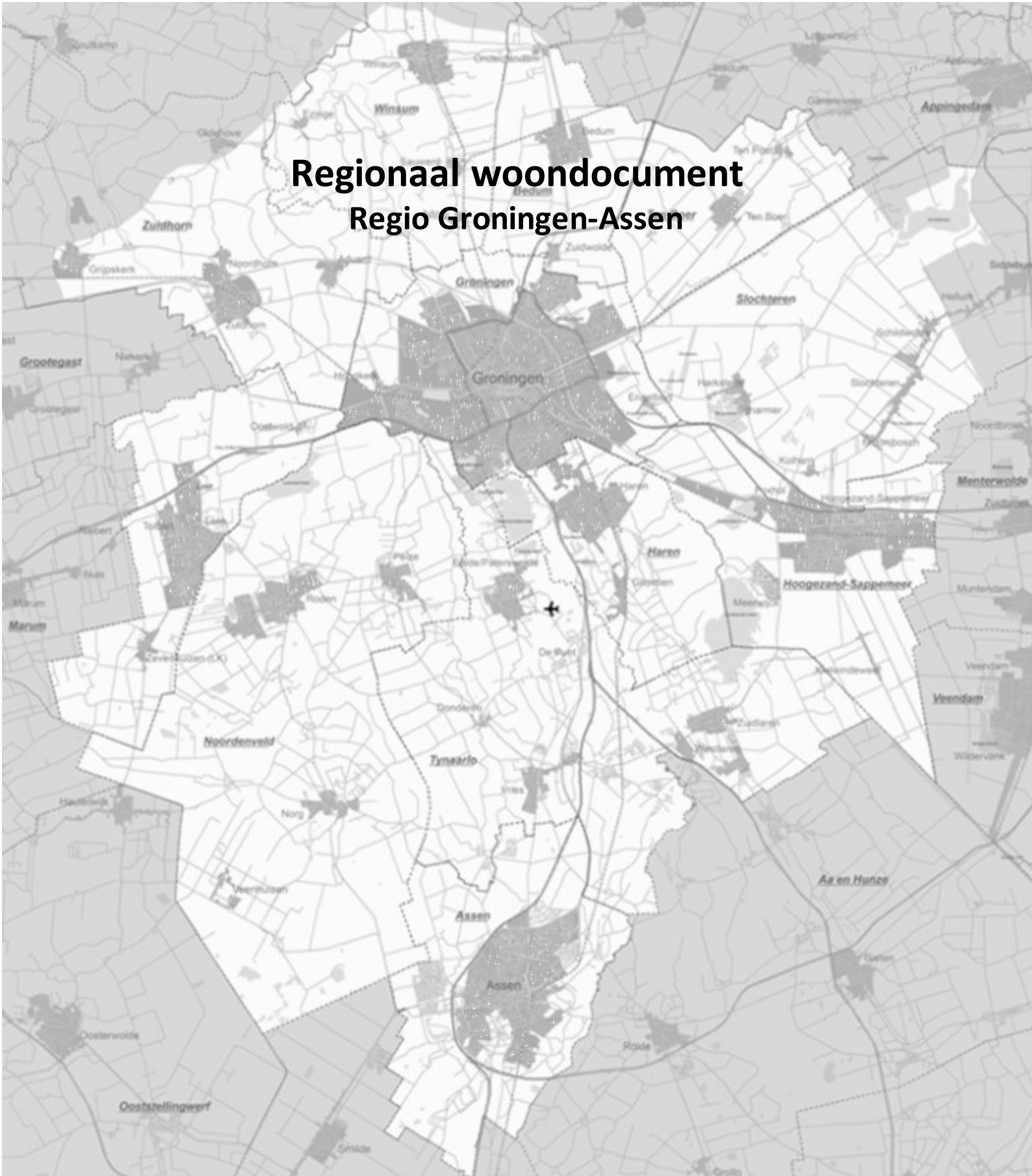


# Regionaal woondocument Regio Groningen-Assen



gemeente  
Het Hogeland



gemeente Tynaarlo



Regio Groningen-Assen  
STEDELIJK NETWERK



provincie  
groningen

provincie Drenthe

Aanleiding Regionaal Woondocument

GEMEENTE NOORDENVELD



Dit Regionaal Woondocument bundelt het instemmingsmodel uit 2012, de uitvoeringspraktijk van deze afspraken en de tussentijdse aanpassingen samen in één document. De Trendanalyse 2022 is aanleiding geweest tot deze bundeling. Dit Woondocument bevat nieuwe netto kwantitatieve bandbreedtes op basis waarvan gemeenten hun woningbouwprogrammering kunnen programmeren. Met de vaststelling van dit Woondocument door de raden van de Groninger gemeenten wordt voldaan aan artikel 2.15.1 van de omgevingsverordening van de provincie Groningen. De vaststelling is voor de Drentse gemeenten vormvrij.

## Leeswijzer

- *Hoofdstuk 1: Inleiding - pagina 3*  
Introductie over 20 jaar samenwerken op het gebied van ruimtelijke en economische ontwikkelingen binnen de Regio Groningen-Assen. Daarbij wordt ingezoomd op de sturingsopgaven voor de regionale woningmarkt.
- *Hoofdstuk 2: De regionale woningbouwafspraken - pagina 4*  
Terugblik op het regionale instemmingsmodel uit 2012. Daarnaast wordt ingegaan op de tussentijdse wijzigingen. Er wordt afgesloten met de actualisaties naar aanleiding van het regionale woningbehoefteonderzoek (2016), de regionale woningmarktanalyse (2017) en de Trendanalyse 2022. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de gemaakte afspraken binnen de Regio Groningen-Assen.

## Bijlage 1 bevat uitsneden van de meest relevante passages uit de Trendanalyse:

- *Bijlage 1: Trendanalyse 2022 – pagina 7*
- *Bijlage 2: Regionaal instemmingsmodel 20-12-2012 – pagina 13*

## Chronologisch overzicht

|               |   |
|---------------|---|
| 2011-2012     | 4 informatiebijeenkomsten raden en Staten regionaal instemmingsmodel  |
| 20-12-2012    | Vaststelling regionaal instemmingsmodel wonen en bedrijventerreinen door SG RGA   |
| 08-10-2015    | Informatiebijeenkomst raden en Staten Woningbehoefteonderzoek (Companen)  |
| 03-07-2015    | Vaststelling rapport Woningbehoefteonderzoek (Companen) door POW  |
| 07-07-2017    | Vaststelling rapport Regionale Woningmarktanalyse 2017-2030 (KAW-Weusthuis) door POW  |
| 13-07-2017    | Vaststelling rapport Regionale Woningmarktanalyse 2017-2030 (KAW-Weusthuis) door SG RGA   |
| 01-11-2017    | Informatiebijeenkomst raden en Staten   |
| 15-03-2023    | Vaststelling geactualiseerd Regionaal Woondocument door SG RGA  |
| Voorjaar 2023 | Vaststelling geactualiseerd Regionaal Woondocument door de raads- en statenleden van Groningse regiopartners. Ter kennisgeving aan de raads- en statenleden van de Drentse regiopartners. |

## Hoofdstuk 1: Inleiding

### *Van afspraken over meer woningen naar afspraken over maximaal te bouwen woningen*

Binnen de Regio Groningen-Assen wordt al ruim 25 jaar intensief samengewerkt aan de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio. Vanaf het ontstaan van de Regio Groningen-Assen is het woningbouwdossier als een regionale en gezamenlijke opgave opgepakt. Terugkijkend kan geconstateerd worden dat zowel in tijden van groei als in tijden van crisis er sprake is van regionale verbondenheid; de woningmarkt beperkt zich niet tot de gemeentegrenzen. De sturingsopgave voor de regionale woningmarkt is door de jaren heen van karakter veranderd:

- Toen de Regio Groningen-Assen 25 jaar geleden werd gevormd, was een van de opgaven: het beperken van de suburbanisatie vanuit de stad Groningen naar de regio.
- Rond 2000 bleek de woningbouwopgave zo omvangrijk dat werd besloten grote nieuwe locaties bij de stad en in de regio te realiseren: Leek-Roden, Meerstad, Groene Compagnie-Hoogezand, Ten Boer, Zuidhorn. Er werden afspraken gemaakt over de wijze waarop de grote kwantitatieve opgave om de RGA moest worden ingevuld.
- Met het ontstaan van de woningmarktcrisis rond 2008 bleek de vraag naar veel van deze locaties tegen te vallen en werd regionaal gestuurd op afbouw van het aantal ontwikkellocaties.

In 2012 zijn er binnen de RGA-afspraken gemaakt over woningbouw om ervoor te zorgen dat de vraag en het aanbod van locaties in goede balans kwam. In 2015 is besloten om onderzoek te doen naar de actuele trends en ontwikkelingen en zijn nieuwe prognoses opgesteld. Dit onderzoek bevestigde de enorme populariteit van het stedelijke wonen in Groningen. Tevens gaf het een geactualiseerd en genuanceerder beeld van de om de stad heen liggende regio. Zo is de regio in een aantal subregio's (samenhangende deelregio's) opgedeeld en zijn ook verschillen binnen een gemeente benoemd (het ene dorp heeft andere perspectieven dan het andere dorp op grond van ligging, imago en bevolkingsopbouw). In het vervolg op dit onderzoek is tevens de vraag gesteld of de afspraken uit 2012 - tot stand gekomen ten tijde van crisis op de woningmarkt en sterk gericht op aantallen - ook niet herijkt zouden moeten worden. Hiertoe is een "Regionale woningmarktanalyse regio Groningen Assen 2017-2030" uitgevoerd. Deze analyse bevestigde dat de opgave op de woningmarkt anno 2017 anders is dan in 2012. In 2012 moest drastisch in het aantal nieuwbouwwoningen worden gesnoeid. De woningmarktmonitor laat zien dat er in 2017 een sterk toegenomen vraag naar woningen is. De trendanalyse van 2022 toont aan dat de vraag over de volle breedte onverminderd groot is. Maar daarbij wordt ook aangegeven dat vooral inzetten op het 'opharden' en realiseren van plannen noodzakelijk is. Het hierbij hanteren van 30% overprogrammering is een logische keuze. De Trendanalyse 2022 is daarmee een goed uitgangspunt voor de woningbouwbehoefte per gemeente. Die ook gehanteerd is binnen de Verstedelijkingsstrategie. Ook zijn voor de Groningse gemeenten die in 2019 zijn heringedeeld die gebieden meegenomen die buiten de regio Groningen-Assen vallen.

## Hoofdstuk 2: De regionale woningbouwafspraken

### 2.1 Het regionaal instemmingsmodel (2012)

In 2012 zijn er binnen de Regio Groningen-Assen (hierna: RGA) afspraken gemaakt op het vlak van woningbouw om ervoor te zorgen dat de vraag en het aanbod van locaties in goede balans kwamen. Aanleiding was de forse daling van de verkoop van woningen de jaren daarvoor en de verwachting dat de markt op dit vlak ook definitief veranderd is. Doel van de afspraken was meer balans aan te brengen in het aanbod van locaties, verkleining van risico's, benutting van marktkansen en het realiseren van regionale kwaliteitsdoelstellingen op het vlak van bereikbaarheid en landschap. Hierbij is het uitgangspunt geweest dat alle gemeenten naar verhouding bouwen conform een scenario dat er jaarlijks 1000 woningen aan de voorraad binnen de regio worden toegevoegd. Verder is hierbij afgesproken dat de beide steden en de gemeenten Haren en Tynaarlo meer mogen bouwen conform het 1500-woningen/ jaar scenario. Dit omdat de woningbouwopgave zich in toenemende mate concentreert in de steden (Groningen en Assen) en Haren en Tynaarlo een bijzondere positie innemen op de woningmarkt. Zij bieden ruimte aan meer excellente woonmilieus waar relatief veel vraag naar was en is. Deze regionale afspraken komen tot uitdrukking in het regionale instemmingsmodel (zie bijlage 4). Kern van dit model is dat voor woningbouw en bedrijventerreinen planningslijsten zijn opgesteld. Op deze lijsten wordt inzichtelijk gemaakt welke woningbouwontwikkelingen de gemeente wenst. Voor volumeafwijkingen naar boven is regionale instemming nodig in de RGA.

#### *Hoe werkt regionale instemming?*

Gemeenten vragen vooraf regionale instemming voor:

- A. Het voornemen tot het toevoegen van nieuwe plannen voor woningbouw die niet zijn opgenomen in de planningslijst dan wel binnen een ander scenario vallen;
- B. Het voornemen een marktafzet voor woningbouw te genereren dat uitgaat boven het vastgestelde scenario voor de betreffende gemeente.

Nieuwe plannen kunnen in verschillende vormen worden voorgelegd; instemming vindt slechts eenmaal plaats.

Gemeenten agenderen schriftelijk en gemotiveerd hun bedoelde voornemens voor nieuwe plannen en leggen deze voor aan het Portefeuillehoudersoverleg Wonen (voorbereiding via projectteam Wonen). Bij het beoordelen van een voornemen wordt gekeken naar de (sub)regionale marktontwikkeling, de risico's, kwalitatieve concurrentie en toepassing van de SER-ladder. Als er geen instemming wordt bereikt wordt de casus voorgelegd aan de Stuurgroep. Een besluit van de Stuurgroep RGA heeft het karakter van een zwaarwegend advies aan een college.

#### *Provinciale omgevingsverordeningen*

Met deze werkwijze werd voldaan aan de provinciale omgevingsverordeningen van Groningen en Drenthe. Binnen de planningslijst voor wonen kan een gemeente een aantal te ontwikkelen woningen opgeven die niet direct zijn toebedeeld aan concrete locaties. Dit geeft gemeenten de ruimte om zonder instemming en afstemming te anticiperen op kleine planontwikkelingen (PM-post). Tevens is in 2012 dat studentenwoningen in Groningen niet meetellen in de regionale verdeling. Tenslotte is afgesproken de vraag en het aanbod naar woonlocaties te monitoren; dit kan aanleiding zijn de planningslijsten bij te stellen.

### 2.2 Wijzigingen 2014 en 2016

Op het instemmingsmodel zijn in 2014 en 2016 wijzigingen en aanvullingen gemaakt over de werkwijze. Vanwege onder meer ontwikkelingen in de zorg, het belang van inbreiding en een uniforme duidelijke werkwijze zijn er nadere afspraken gemaakt over hoe er in de regio omgegaan wordt met de planningslijsten, de wijze van tellen en de combinaties van wonen met zorg.

#### Wijze van tellen van woningen

1. Van bruto naar netto - alleen de netto toevoeging wordt meegeteld binnen de RGA.
2. Geen onderscheid meer tussen zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden, omdat dit sinds de invoering van de BAG niet meer geregistreerd wordt.
3. Binnen de eigen aantallen (al dan niet met PM-post) mag een gemeente naar eigen inzicht schuiven/toevoegen/wijzigen in binnenstedelijke/-dorpse locaties. Voorwaarde is dat deze aantallen passen binnen de totalen van een gemeente. Bij overschrijdingen van het gemeentelijke totaal blijft het instemmingsmodel van toepassing. Indien woningbouwplannen uitvallen, zijn gemeenten vrij aantallen te schuiven tussen locaties. Voor nieuwe plannen in uitleggebieden blijft regionale instemming vereist.

### Wonen en zorg

4. Het ombouwen van kamers in verzorgingstehuizen naar zelfstandige woningen voor dezelfde doelgroep (extramuralisering) telt niet mee als regionale bouwproductie. De aantallen worden via de lijst wel inzichtelijk gemaakt.
5. Het scheiden van wonen en zorg ten gevolge van de BAG en transformaties in het sociale domein tellen niet mee in de regionale woningbouwafspraken.
6. Vervangende nieuwbouw van zorgvastgoed (al dan niet op dezelfde locatie) telt niet mee voor de regionale woningbouwafspraken, omdat per saldo geen woonruimte wordt toegevoegd.
7. Nieuwbouw van wooncomplexen voor bijzondere doelgroepen (bijv. begeleid wonen) valt niet onder de regionale woningbouwafspraken, omdat deze complexen exclusief zijn bestemd voor bijzondere doelgroepen en niet beschikbaar komen voor de reguliere huurmarkt.

### Planningslijsten

8. Wijzigingen in het aantal woningen tussen plannen onderling, binnen een gemeente, die allemaal zijn opgenomen in de lijst en passen binnen het scenario, hoeven niet te worden gemeld en worden jaarlijks inzichtelijk gemaakt.
9. Uitgangspunt is bouwen voor de behoefte en niet de productie. Dit betekent dat in het totaal aan nieuwe woningen het 5-jaarlijkse totaal leidend is en niet de planningslijsten.

### Monitoring & prognoses

10. De woningbouwmonitor wordt uitgebreid met demografische gegevens
11. Om in de toekomst beter te kunnen inspelen op de actualiteit is afgesproken om elke vier jaar een woningbehoefteonderzoek uit te voeren en zo nodig op basis hiervan de woningbouwafspraken te herijken. Het volgende WBO is naar verwachting gereed in juni 2019.
12. Ten aanzien van boeggolven is gesteld dat via de woningbouwmonitor jaarlijks bekeken wordt of het een en ander leidt tot een overschot/overschrijding. Op dat moment wordt bezien of regionale instemming vereist is.

### **2.3 Wijzigingen 2017**

Onderstaande wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van het regionale woningbehoefteonderzoek (2015) en de regionale woningmarktanalyse (2017). In beide rapporten is onderzoek gedaan naar wijzigingen in de vraag naar woningen. Aan de hand van een aantal scenario's is de vraag in beeld gebracht. Hierbij is ervoor gekozen om de te verwachte vraag niet vast te zetten op één getal, maar hiervoor een bandbreedte te hanteren. Voor achtergrondinformatie over de aanleiding van deze wijzigingen wordt verwezen naar de bijlagen 1 en 2.

De wijzigingen betreffen:

1. De planningslijsten worden aangevuld met een sloopprogramma.
2. Voor de gemeente Groningen is de bandbreedte voor de uitbreidingsbehoefte vooral van belang als leidraad voor het realiseren van de grote, minimale, woningbouwopgave in het (centrum-)stedelijke gebied.
3. Om te anticiperen op de herindelingen in de provincie Groningen en planningslijsten van herindelingsgemeenten is afgesproken deze samen te voegen na de feitelijke herindeling.
4. Rekening wordt gehouden met de aandachtspunten per subregio. Hieronder de hoofdlijnen van de inzet per subregio:
  - a. **Groningen:** Geen kwantitatieve restricties in centrum stedelijk gebied. Bij toevoeging in de uitbreiding, alleen als de noodzaak aannemelijk te maken is, meer kennis van de vraag en overdruk. Meer (centrum-)stedelijke locaties, waarbij de verstedelijking van Meerstad kansen biedt, doorzetten van de langjarige inzet voor wijkvernieuwing (huur en koop).
  - b. **Noord:** ontwikkelingen binnen de bebouwde kom hebben prioriteit, bestaande uitbreidingslocaties kritisch volgen en middelen creëren voor sturen, strategisch voorraadbeleid huur en koop, particuliere voorraad een extra impuls geven, sturen kwaliteit en bandbreedtes.
  - c. **Oost:** ontwikkelingen binnen de bebouwde kom hebben prioriteit, bestaande uitbreidingslocaties kritisch volgen en middelen creëren voor sturen, strategisch voorraadbeleid huur en koop, particuliere voorraad een impuls geven, sturen kwaliteit en bandbreedtes, kansen voor inbreiding in beeld brengen.
  - d. **Zuidwest:** balans tussen inbreiden, uitbreiden en stedelijke vernieuwing, geen nieuwe grootschalige uitleglocatie met excellent woonmilieu bij de stad, meer excellent wonen op inbreidingslocaties, uitbreiding: meer onderscheidend vermogen, nieuwe uitleglocaties: onderbouwen, de gemeenten ontwikkelen strategisch voorraadbeleid, sturen kwaliteit en bandbreedtes: binnen het subregionale maximum blijven. Het aantal woningen van de gemeente Zuidhorn op de planningslijst is conform besluit van het Portefeuillehoudersoverleg Wonen van 7 juli 2017 uitgebreid met 300.

- e. **Assen:** balans tussen inbreiden, uitbreiden & stedelijke vernieuwing, sturen kwaliteit en bandbreedtes, strategisch voorraadbeleid ontwikkelen (gericht op enkele wijken).
- 5. Een verzoek tot regionale instemming wordt, voor zover dit niet al gebeurde, vergezeld door een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing. Bij een nieuw verzoek gaat het erom de regionale en kwalitatieve meerwaarde van nieuwe locaties te onderbouwen. Doel is om de onderscheidendheid ten opzichte van andere locaties inzichtelijk te maken en te vergroten en tevens aan te tonen dat er voldoende marktvraag is. Dit kan beschreven worden aan de hand van de volgende kenmerken:
  - Ladder duurzame verstedelijking
  - Locatie, soort en type woning (rij, 2-onder-1-kap, vrijstaand, grondgebonden, gestapeld, appartementen)
  - Woonmilieu (dorps, centrumstedelijk, excellent, stedelijk, moderne stadswijk)
  - Opzet van een plan (onderscheidendheid, uniciteit, stedenbouw en woonmilieu)
  - Bebouwingsdichtheid (meer stads of juist meer dorps)
  - Prijsniveau
  - Relatie met de opgave in de subregio (zie onder 5. per subregio eigen aandachtspunten)
  - Omvang marktvraag in het betreffende marktsegment in vergelijking tot het beschikbare regionale planaanbod

Hierbij moet wel in het achterhoofd gehouden worden dat planontwikkeling zich veelal voltrekt over meerdere jaren, waarbij ontwikkelingen in de markt tot een bijstelling kunnen leiden.

## **2.4 Wijzigingen 2023**

Onderstaande wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de Trendanalyse 2022. In deze trendanalyse is onderzoek gedaan naar de toenemende woningbouwbehoefte bij alle gemeenten. Het vervangt hiermee de wijzigingen uit 2017 uit paragraaf 2.3 op de kwantitatieve woningbouwbehoefte en de perioden die zijn toegepast. Deze zijn in paragraaf 2.3 doorgehaald.

De wijzigingen betreffen:

1. De kwantitatieve woningbouwbehoefte (de vraag) per gemeente wordt uitgewerkt binnen de in bijlage 4 aangegeven bandbreedte voor de uitbreidingsbehoefte.
2. Het aanbod van elke gemeente wordt opgenomen in een actuele planningslijst. Uitgangspunt bij deze wijzigingen van de regionale woningbouwafspraken is dat het aanbod op de planningslijsten binnen de bandbreedtes blijft van bovenstaande netto kwantitatieve woningbouwbehoefte. In de planningslijst wordt rekening gehouden met 30% overprogrammering om aanboduitval en vertraging op te kunnen vangen.
3. Net als bij de wijzigingen in 2017 wordt er een onderscheid gemaakt tussen de eerste 5-jaarsperiode en de daarop volgende periode tot 2030.
4. Voor punt 8, onder paragraaf 2.3 geldt dat de ontwikkelprincipes uit de Verstedelijkingsstrategie als instrument wordt ingezet om de kwalitatieve meerwaarde van nieuwe locaties te onderbouwen.

## Bijlage 1: Trendanalyse 2022

Deze bijlage beschrijft de belangrijkste resultaten uit de Trendanalyse 2022. Het geeft daarbij de nieuwe kwantitatieve bandbreedtes weer per gemeente op basis waarvan de gemeenten hun woonvisies en woningbouwprogrammering vorm kunnen geven. Deze bijlage is niet het gehele rapport, maar bevat de belangrijkste passages. Waarbij we beginnen met de geschetste bandbreedtes per gemeente. Daarna volgen conclusies en aanbevelingen uit de Trendanalyse.

### De regionale woningbouwbehoefte

Onderstaande tabel bevat de bandbreedtes van de woningbouwbehoefte per gemeente. Gemeente binnen de regio Groningen-Assen programmeren hun woningbouwprogramma op basis van deze, onderstaande woningbouwbehoefte. Het gaat hier om netto toevoegingen van woningen per jaar. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor het aanhouden van het hoog, midden, of laag scenario. Dit afhankelijk van het (financiële) risico dat gemeenten kunnen en willen lopen.

| Jaarlijkse behoefte per gemeente |       |                                   |   |             |          |                           |                                  | NIET-RGA                           |                                   |
|----------------------------------|-------|-----------------------------------|---|-------------|----------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Prognose 2019<br>PER JAAR        | Assen | Groningen<br>Incl Haren, Ten Boer | Midden-Groningen<br>(incl. Meentvelden) | Noordenveld | Tynaarlo | Hogeland<br>Bedum, Winsum | Westerkwartier<br>Leek, Zuidhorn | Westerkwartier<br>Minum, Grootgast | Het Hogeland<br>De Marne, Eemmoed |
| Stad versnelt ▶                  | 210   | 1.550                             | 105                                     | 45          | 25       | 65                        | 115                              | 50                                 | 10                                |
| Midden ▶                         | 255   | 1.355                             | 135                                     | 75          | 65       | 85                        | 150                              | 55                                 | 10                                |
| Regio versnelt ▶                 | 305   | 1.155                             | 165                                     | 110         | 100      | 105                       | 185                              | 60                                 | 15                                |
| Prognose 2022-2030<br>PER JAAR   |       |                                   |   |             |          |                           |                                  |                                    |                                   |
| Wordt                            |       |                                   |   |             |          |                           |                                  |                                    |                                   |
| Laag ▶                           | 265   | 1.620                             | 125                                     | 70          | 45       | 75                        | 170                              | 65                                 | 10                                |
| Midden ▶                         | 310   | 1.825                             | 155                                     | 100         | 80       | 95                        | 200                              | 70                                 | 15                                |
| Hoog ▶                           | 355   | 2.015                             | 185                                     | 130         | 120      | 115                       | 235                              | 80                                 | 20                                |

Bovenstaande tabel is gebaseerd op de woningmarktontwikkeling en migratie over afgelopen jaren. We gaan eerst in op de regionale verdeling en daarna op de migratie en woningmarktontwikkeling.

De gemeente Assen vertoont een stabiel beeld. De krapte indicator is stabiel laag, de transactieprijzen liggen gemiddeld aan de hoge kant voor Noord-Nederland. Assen heeft geen hele sterke uitwisseling van migratiestromen met naastgelegen gemeenten. Dit maakt dat een groot extra programma in Assen niet automatisch elders tekorten oplost. Groningen blijft sterkin trek, en staat onder druk. Zo zien we sterke krapte, voor elk soort woonproduct. De verwachting is dat deze trend blijft doorzetten. Voor Groningen blijft dan ook de boodschap: doe wat je kan. De gemeente Noordenveld vertoont een stabiel beeld. De krapte indicator is stabiel laag, de transactieprijzen liggen gemiddeld aan de hoge kant voor Noord-Nederland. Het heeft een sterke samenhang met de naastgelegen RGA-gemeenten. De stijging in transactieprijzen vlakt enigszins af vanaf 2020. Ook buurgemeente Tynaarlo geeft dit zelfde stabiele beeld, en vertoont ook sterke samenhang tot naastgelegen RGA-gemeenten. De stijging in transactieprijzen vlakt enigszins af vanaf 2020. Er zijn sterke overeenkomsten met Noordenveld. Westerkwartier is duidelijk in trek, en vertoont al wat langere tijd een lage krapte-indicator. De verkooptijd is kort, en de transactieprijzen per m<sup>2</sup> nadert het niveau van Noordenveld en Tynaarlo. De migratiekaart toont aan dat speciaal jonge gezinnen/ kopers van een gezinswoning een sterke voorkeur hebben voor Westerkwartier. Het Hogeland vertoont een wisselend beeld. We zien een beperkt positief migratiesaldo van jonge gezinnen vanuit Groningen naar Het Hogeland. Het gebied vertoont pas recent krapte op de markt. De actuele marktdruk is ook daar nu zichtbaar maar er zijn minder zekerheden voor de langere termijn. Midden-Groningen vertoont eenzelfde beeld. De actuele marktdruk is ook daar nu zichtbaar maar er zijn ook hier minder zekerheden voor de langere termijn. In de migratiestromen vanuit de stad zien we dat de gemeente in trek is, maar het houdt de migratiestroom niet

“vast”: er is doorstroom naar Oost-Groningen. Waarschijnlijk komt dit door een (te) laag aantal opleveringen in de voorgaande jaren.

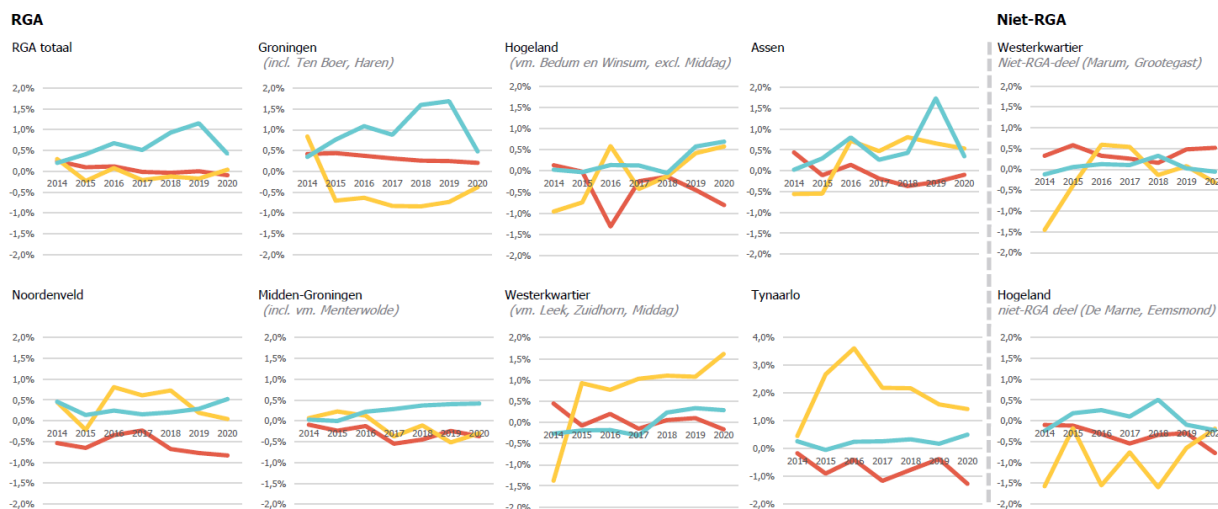
### Migratie

Binnenlandse migratietrends vormen een gangbare bouwsteen voor het maken van prognoses. Bij een woningmarkt die in balans is, geldt dat. Bij een woningmarkt met krapte is migratie niet het gevolg van vraag, maar eerder het resultaat van (te weinig) aanbod. We brengen hierna de migratiestromen in beeld. In de paragrafen hierna volgen marktsignalen, waarmee we de stromen duiden. Regio als geheel: stabiele binnenlandse migratie.

De regio kent een nagenoeg stabiel migratiesaldo. Dit gold bij de meting 2014-2018 (input voor het onderzoek van 2019), en ook voor de meetperioden 2016-2020 (dit onderzoek). Ook de laatste twee jaren (2019-2020) vertonen een soortgelijk beeld. Groningen: omslag naar buitenlandse instroom. Groningen groeit van nature maar verliest structureel inwoners, onder meer aan regiogemeenten. De laatste jaren is er wel veel toestroom, maar dan vooral door buitenlandse migranten (studenten in hoofdzaak). Het binnenlandse saldo herstelt zich in 2020 enigszins. Midden-Groningen: oplopende uitstroom. De gemeente Midden-Groningen krimpt van nature. De binnenlandse migratie is sinds 2017 negatief, na positieve jaren. Het Hogeland: omslag naar instroomgemeente Het Hogeland krimpt van nature, maar is sinds 2019 een instroomgemeente geworden voor wat betreft het RGA-deel. Het gaat wel om bescheiden aantallen. Westerkwartier: kent een stabiele natuurlijke bevolkingsontwikkelingen en een oplopend positief binnenlands migratiesaldo, met name het RGA-deel. Assen: hernieuwde instroom Assen groeit niet meer van nature, maar de binnenlandse instroom is sinds 2016 positief. Daarin speelt toestroom uit Groningen ook (weer) een rol. Tynaarlo: vrijkomend aanbod leidt tot instroom Tynaarlo kent relatief vele natuurlijke krimp, maar daar staat een structurele sterke instroom tegenover. Noordenveld: instroom droogt op Noordenveld kent relatief veel natuurlijke krimp. De structurele netto toestroom droogt actueel wat op. In de tabel op de volgende pagina is nog eens aangegeven hoe de migratie per gemeenten zich heeft ontwikkeld afgelopen jaren.

## MIGRATIE: TOTALEN PER GEMEENTE

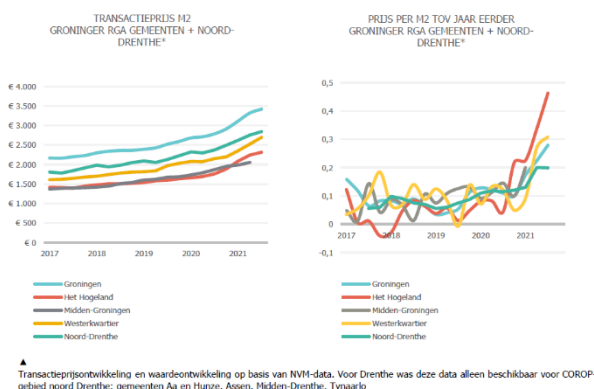
— Natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte)  
— Binnenlandse migratie (instroom min uitstroom)  
— Buitenlandse migratie (instroom min uitstroom)



## Woningmarkt

De Trendanalyse heeft naast migratie ook gekeken naar de ontwikkeling op de Woningmarkt. Onder andere is gekeken naar de ontwikkeling van de transactieprijs.

Westerkwartier en Hogeland maken een inhaalslag. In absolute zin liggen de waarden in de stad Groningen het hoogst gevolgd door Noord-Drenthe. Waar Noord-Drenthe de laatste jaren wat afvlakt maakt Westerkwartier juist een inhaalslag en benadert inmiddels de waarden van Noord-Drenthe. Het Hogeland en Midden-Groningen hebben een onderling vergelijkbaar profiel waarbij met name Het Hogeland in 2021 een sterke inhaalslag maakt.



Er is geen reden om aan te nemen dat de kwalitatieve woningvraag sinds 2019 wezenlijk is gewijzigd. Over de hele linie is er krapte, zoals we eerder al zagen. Het aanbod aan vrijstaande woningen is daarbinnen relatief ruim. Mogelijke verklaring: de gewenste kwaliteit is steeds moeilijker bereikbaar. De druk verschuift naar vooral rijwoningen en twee-onder-een-kappers, omdat vrijstaande woningen te duur worden. In de gemeente Groningen is een tekort aan alle soorten woningen, terwijl in de rest van de RGA-gemeenten voornamelijk behoefte is aan rijwoningen, hoekwoningen en twee-onder-een-kappers. Dat appartementen minder gewild lijken in andere gemeente, zal doorgaans niet het gevolg zijn van overaanbod, maar meer van een meer grondgebonden woonoriëntatie, zoals we ook in het onderzoek van 2019 zagen. Dit neemt niet weg dat ook daar ouderen zoeken naar compactere woningen. Dat kan ook in grondgebonden vormen.

| Woningtype              | Transacties | Krapte-indicator | Prijs per m2 |
|-------------------------|-------------|------------------|--------------|
| <b>Groningen</b>        |             |                  |              |
| 2-onder-1-kap           | 284         | 1.06             | 3152         |
| Appartement             | 1445        | 1.01             | 3146         |
| Hoekwoning              | 324         | 0.99             | 2867         |
| Tussenwoning            | 783         | 0.89             | 2921         |
| Vrijstaand              | 206         | 2.17             | 3486         |
| <b>Midden-Groningen</b> |             |                  |              |
| 2-onder-1-kap           | 112         | 0.85             | 1882         |
| Appartement             | 25          | 2.52             | 2332         |
| Hoekwoning              | 33          | 1.13             | 1793         |
| Tussenwoning            | 49          | 1.27             | 1567         |
| Vrijstaand              | 174         | 2.68             | 2186         |
| <b>Het Hogeland</b>     |             |                  |              |
| 2-onder-1-kap           | 111         | 1.94             | 2121         |
| Appartement             | 12          | 2.00             | 2518         |
| Hoekwoning              | 51          | 1.32             | 1776         |
| Tussenwoning            | 55          | 1.12             | 1782         |
| Vrijstaand              | 301         | 2.74             | 2090         |
| <b>Westerkwartier</b>   |             |                  |              |
| 2-onder-1-kap           | 202         | 0.89             | 2322         |
| Appartement             | 24          | 3.15             | 2828         |
| Hoekwoning              | 66          | 0.74             | 2149         |
| Tussenwoning            | 79          | 0.70             | 2057         |
| Vrijstaand              | 289         | 2.15             | 2630         |
| <b>Noord-Drenthe</b>    |             |                  |              |
| 2-onder-1-kap           | 753         | 0.89             | 2582         |
| Appartement             | 310         | 1.97             | 2695         |
| Hoekwoning              | 352         | 1.02             | 2379         |
| Tussenwoning            | 452         | 0.79             | 2153         |
| Vrijstaand              | 895         | 2.28             | 2962         |

Een belangrijk signaal voor krapte op de huurmarkt is de gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning. Een combinatie van redenen leidt tot de schaarste van vandaag. Daaronder valt de aantrekkende woonvraag in het algemeen en de lange aanlooptijd die nodig is om de voorraad te verruimen. Toegang tot koop en vrije huur is op steeds meer plekken lastig met een middeninkomen en mensen zullen noodgedwongen vaker in hun sociale huurwoningen blijven wonen. Accenten per gemeente:

- Noordenveld en Tynaarlo scoren het slechtst als we de gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning beschouwen. Het percentage sociale huurwoningen in deze gemeenten ligt laag (Noordenveld: 19%, Tynaarlo, 15%)
- Assen en Groningen hebben een groter aanbod sociale huurwoningen, zo rond het landelijk gemiddelde van 30% (Assen: 28%, Groningen, 33%). Evengoed zijn ook de inschrijffaren relatief hoog. Vooral in Assen was lange tijd het idee dat de markt ontspannen was, maar dat is niet (meer) het geval.
- De inschrijfduur is het kortst in Midden-Groningen maar ook hier inmiddels bijna 4 jaar.
- Van het Westerkwartier en Hogeland zijn geen cijfers beschikbaar. Uit gesprekken met corporaties weten we dat algemene vraagontwikkelingen ook in de sociale huursector merkbaar zijn. We schatten in dat Westerkwartier een positie inneemt tussen Noord-Drenthe en Midden-Groningen en dat in Hogeland de huurmarkt relatief ontspannen is, maar niet meer zoals enkele jaren geleden

▼ Gemiddelde inschrijfduur sociale huurwoning. Bron: app.nos.nl/op3/socialehuur

| GEMEENTENAAM     | INSCHRIJFDUUR (JAREN) |
|------------------|-----------------------|
| Groningen        | 4.9                   |
| Midden-Groningen | 3.7                   |
| Het Hogeland     | Onbekend              |
| Westerkwartier   | Onbekend              |
| Assen            | 5.3                   |
| Tynaarlo         | 6.7                   |
| Noordenveld      | 8.0                   |

Voor wat betreft de programmeringen: het is aannemelijk om in woonprogramma's speciale aandacht te geven aan voldoende sociale huurwoningen.

- Waar we lange tijd ingezet hebben op een netto toevoeging in de sociale huur die iets onder het huidige aandeel ligt, zijn er redenen om dit op te hogen. Behoud van aandeel is in de huidige markt een denkbare plus.
- De meeste gemeenten hebben een actuele woonvisie, waarbij het in de huidige markt aannemelijk is om meer op de bovenkant van gekozen bandbreedtes in te zetten.

### Opleveringen 2020 en 2021

Naast de woningbouwbehoefte is ook gekeken naar het aantal opgeleverde woningen in 2020 en 2021. Om te analyseren of de opleveringen op het niveau liggen van wat er benodigd is, vergelijken we de netto opleveringen van 2020 en 2021 met de nieuwe prognose. Waar deze data niet vanuit de gemeente beschikbaar was, is CBS gebruikt. In 2020 zagen we een voldoende aantal opleveringen, in lijn met de bovenkant van het nieuwe schema. Wat vooral opvalt is dat de gemeente Groningen goed kan voldoen aan het nieuwe behoefteschema. Vooral Midden-Groningen en Noordenveld hebben moeite om voldoende woningen te leveren. Tynaarlo, Assen, Westerkwartier en Het Hogeland leverden binnen de nieuwe bandbreedte. Het aantal opleveringen voor 2021 ligt ook aan de bovenkant van het nieuwe schema. We zien een dip in de opleveringen voor Assen, terwijl in 2021 Midden-Groningen en Noordenveld een opleving vertonen. Tynaarlo, Het Hogeland en Westerkwartier leverden ook binnen de bandbreedte.

|                                      |  | RGA   | Behoeften per gemeente               |  |             |          |   |                                    |   |  |    |
|--------------------------------------|--|-------|--------------------------------------|--|-------------|----------|---|------------------------------------|---|--|----|
|                                      |  | RGA   |                                      |  |             |          |   |                                    |   | niet-RGA                                     |    |
|                                      |  | Assen | Groningen<br>Ind. Haren, Ten<br>Boer | Midden-<br>Groningen<br>(ind. vm.<br>Martenwold) | Noordenveld | Tynaarlo | Westerkwartier<br>(vm. Leek,<br>Zuidhorn) | Hogeland<br>(vm. Bedum,<br>Winsum) | Het Hogeland<br>(De Marne,<br>Eensmond) | Westerkwartier<br>(vm. Marum,<br>Grootegast) |    |
| Prognose 22<br>2022-2030<br>PER JAAR | Laag ►                                 | 2.370 | 265                                  | 1.620  | 125         | 70       | 45  | 170                                | 75                                      | 10   | 65 |
|                                      | Midden ►                               | 2.760 | 310                                  | 1.825  | 155         | 100      | 80  | 200                                | 95                                      | 10   | 70 |
|                                      | Hoog ►                                 | 3.155 | 355                                  | 2.015  | 185         | 130      | 120                                       | 235                                | 115                                     | 15   | 80 |
| Opleveringen<br>2020                 | Saldo<br>voorraad<br>woningen<br>2020  | 3.165 | 385                                  | 2.365  | -15         | 40       | 95  | 190                                | 105                                     | 40   | 40 |
| Opleveringen<br>2021*                | Saldo<br>voorraad<br>woningen<br>2021* | 3.180 | 140                                  | 2.455  | 155         | 80       | 75  | 185                                | 90                                      | 0  | 70 |

▲

Op basis van eigen aanlevering gemeenten en anders op basis van CBS voorraad woningen per gemeente 2020 en 2021. \*CBS cijfers 2021 zijn voorlopige cijfers. Afgerond op 5-tallen.

## Kansen en risico's

Op deze en de volgende pagina worden de kansen en risico's per gemeente aangeduid wat betreft het toevoegen van extra programma. De kwalitatieve samenstelling van de plannen laten we hier buiten beschouwing.

-Assen heeft getalsmatig voldoende plannen om ook in een hoog scenario woningen te kunnen bieden. Assen is minder sterk verweven met de regio dan sommige andere gemeenten, maar heeft wel een sterke positie. Dit houdt ook in dat wanneer Groningen meer bouwt, dit niet direct veel effect op de vraag in Assen heeft. Hiermee kan Assen zonder veel risico's kiezen voor het hoge scenario. Inbreiden en uitbreiden vullen elkaar in deze scenario's meer aan dan dat het een kansen wegneemt voor het ander.

-Groningen had al als opgave om te werken aan meer locaties met vooraleen stedelijk karakter (in allerlei varianten). Die opgave wordt alleen maar groter wanneer de regio het tekort voor 2030 wil inlopen. De huidige ca. 15.000 aan netto plannen is in principe voldoende. De afgelopen twee jaren wist Groningen tot ca. 2450 woningen per jaar netto te realiseren. De stad werkt met kracht aan grote ontwikkellocaties. Voor Groningen is het vooral de uitdaging is in om in de kwalitatieve woonvraag te voorzien is: onbeperkte verdere verdichting is niet vraagvolgend.

-Midden-Groningen heeft netto plannen net onder het laagste scenario. De realisatie in de afgelopen jaren liep achter. De toestroom uit de stad en doorstroom naar Oost-Groningen hangt hier mee samen. Een verandering van de marktsituatie kan de vraag echter wel sterk doen veranderen. Voor Midden-Groningen is het van belang om risico's te beperken bij het bedienen van regionale vraag.

-Het Hogeland heeft een (groot) tekort aan plannen. Het gaat om enkele honderden woningen bij Bedum en Winsum. Hier is pas recent de omslag in gang gezet van beperkte toevoeging naar opschaling. De gemeente heeft potentiële locaties in zowel Bedum al Winsum waar versnelling denkbaar is. Ook voor Het Hogeland geldt dat de gemeente kwetsbaarheid vertoont. Opschaling is wel nodig om aan de eigen vraagte voldoen.

-Tynaarlo en Noordenveld laten beide een stevige en stabiele positie zien en kunnen het zich veroorloven om zonder veel risico iets 'extra' te doen. Tynaarlo heeft daar ook de planruimte voor. Gelet op het overall tekort aan plannen kan Noordenveld overwegen om extra plancapaciteit voor te bereiden, met enkele kleinere of één grotere locatie (ca. 200 woningen netto). De beste kansen liggen in kernen nabij de stad.

-Westerkwartier heeft in alle scenario's een tekort aan plannen. Boven op de huidige ca. 150 bruto per jaar is een plus van minstens 50 met een correctie voor sloop nodig om te voldoen aan het midden scenario. Hiervoor zijn vermoedelijk ook grotere locaties nodig. Westerkwartier heeft een sterke positie binnen de RGA, en heeft een grote aantrekkingskracht op vooral gezinnen. Hiermee kan Westerkwartier het zich ook goed veroorloven om iets extra's te doen.

## De 5 aanbevelingen uit de Trendanalyse

In het nu volgende overzicht staan de 5 aanbevelingen uit de Trendanalyse 2022.

**Er is reden om met 30% hogere vraag te werken tot 2030.** Dit om het bestaande tekort in te lopen. Het is denkbaar dat bij versnelling in de bouw ook de totale toestroom oploopt. Dat is nu niet te zien, mede door achterblijvende realisatie ten opzichte van de behoefteprognose. Daar bovenop past nog een overprogrammering (bijvoorbeeld de 130% die landelijk wordt aangehouden).

**2. Vooral de zuidwestflank versnellen.** Aan de noordoostzijde (Hogeland, Midden-Groningen) is meer voorzichtigheid op zijn plaats. De sterke vraag van nu is pas recent ontstaan. Wanneer 'zuidwest en stad' versnellen, kan dat tot vraagdemping in noordoost leiden.

**3. Noordoost: zorg dat je eigen vraag bedient.** Hoewel we geen grote 'plussen' toerekenen aan noordoost is er een opgave. Voor het bedienen van lokale behoefte is er te weinig aanbod. Wanneer Midden-Groningen bovendien met succes haar entrees en linten vernieuwt, zoals ook benoemd in de woonvisie, ontstaan er extra kansen.

**4. Kwalitatief geen reden voor andere keuzes.** We verwachten dat de wens aan producten/ woonmilieus niet wezenlijk anders is dan enkele jaren geleden. Wel staat de betaalbaarheid onder druk waardoor de druk op de

lagere-en middensegmenten oploopt, zowel sociale huur als betaalbare koop (vaker rij en tweekapper dan vrijstaand). Dat is niet de wens, maar de realiteit.

**5. Zorg voor ontwikkelbare, concrete plannen.** De Verstedelijingsstrategie liet zien dat er genoeg ruimte is, zeker als we ook potentiële locaties inrekenen. In deze studie constateren we dat er te weinig concrete plannen zijn. De grootste uitdaging is niet om per gemeente hogere bandbreedtes in woningbehoefte met elkaar af te spreken, maar om te zorgen dat plannen werkelijk tot ontwikkeling komen.

### ***Handreiking voor beleid en afstemming***

Naast de 5 aanbevelingen doet KAW in de Trendanalyse ook 4 handreikingen voor het woonbeleid en de regionale afstemming.

**1. Wendbaar blijven.** Terugblikkend kennen we jaren met plan-versnellers, maar ook met pijnlijke deprogrammering. De woningmarkt kent pieken en dalen. Als het doel is om steeds op passende wijze in te spelen op de behoefte aan woningen, dan helpt het niet om de toekomst vast te leggen in harde maximum of minimumaantallen. Waar die tien jaar geleden over programmeringspeelde, is er nu welkome bouwruimte – meer geluk dan wijsheid? Doelmatiger is het om middelen te kiezen om wendbaar te blijven (voor zover dat mogelijk is bij grond en vastgoed-ontwikkeling) en te denken in kans en risico. Bijvoorbeeld:

- Een strategische mix van actief en passief grondbeleid, met voldoende kansen maar geen onevenredig grote financiële risico's;

- Goede monitoring van de voortgang van plannen, méér dan alleen aantallen, ook de reële vooruitgang en actuele markttrends;

- Juridisch instrumentarium nu inrichten. Zoals voorzienbaarheid waarmee stagnerende plannen 'opgeschoond' kunnen worden. Dat pas in bestemmingsplannen opnemen als er problemen ontstaan, is laat. Er bestaan werkende voorbeelden in de regio;

- Voldoende overmaat in de programmering aanhouden, duidelijk zijn over de risico's richting derden, een eigen prioritering aanhouden en de energie richten op (in elk geval) realisatie van die projecten;

**2. Elkaar op de hoogte houden.** Gemeenten zijn geen eilanden en de regio ook niet. Wanneer er in de ene kern versnelling of vertraging ontstaat, kan dat impact hebben op ontwikkelingen elders. Hetzelfde geldt voor het inbrengen van geheel nieuwe (grote) plannen. Hoe beter regiogemeenten van elkaar weten wat de plannen zijn (beoogde groepen, producten en woonmilieu, tempo, actuele ontwikkelingen), hoe beter zij keuzes in beleid, procedures of investeringen daarop kunnen bijsturen. Ook hier is een vorm van monitoring met duiding van belang, maar het gaat ook om een vorm van werken waarin strategisch belangrijke kennis op tijd gedeeld wordt.

**3. Focus op goede, urgente plannen.** Ontwikkel zo dat het ook de ruimtelijke kwaliteit en samenhang in de regio versterkt. Niet alle locaties scoren daar even goed op. Bij keuze voor plekken waar woningtoevoeging hoe dan ook tot een verbetering van de plek leidt, is eventuele overprogrammering minder problematisch. Belangrijk blijft dan wel om prioriteitsprojecten te kiezen: daar waar het hoe dan ook moet gebeuren.

**4. Dus... adaptief programmeren uitwerken.** Zodat locatieontwikkeling ook met minder aantallen of vertraagde afronding kwaliteit heeft. Zodat bij veranderingen in vraag (aantal, plek, type) of ruimtelijke mogelijkheden (stikstof...) daar ook tijdig een passend antwoord op te geven is.



## **Regionaal instemmingsmodel Wonen en Bedrijventerreinen**

---

### **De ondergetekenden:**

Leden van de stuurgroep Regio Groningen-Assen namens de betreffende colleges van burgemeester en wethouders en de colleges van Gedeputeerde Staten.

### **Besluiten:**

Tot het ondertekenen van het Regionaal Instemmingsmodel Wonen en Bedrijventerreinen.

### **Overwegende dat:**

Er een Regionaal instemmingsmodel Wonen en Bedrijventerreinen voor de Regio Groningen-Assen is opgesteld. De onderliggende afspraken zijn geïnitieerd en opgesteld door de Portefeuillehoudersoverleggen voor Wonen en Economie, en bekrachtigd door de stuurgroep Regio Groningen-Assen. Met deze afspraken worden de regionale kwaliteitsdoelstellingen gerealiseerd en balans aangebracht in het aanbod van locaties voor wonen en bedrijventerreinen.

### **1. Context**

Zowel de verkoop van woningen als de afzet van bedrijventerreinen is de afgelopen jaren fors teruggelopen. De komende jaren wordt geen herstel naar oude volumeniveaus verwacht. De besluitvorming over de ontwikkeling van plannen voor locaties voor wonen en bedrijventerreinen vindt vooral plaats op gemeentelijk niveau terwijl de markt voor wonen en bedrijventerreinen in belangrijke mate een (sub)regionaal karakter heeft. Om ervoor te zorgen dat de vraag en het aanbod van locaties in goede balans is en blijft, zijn regionale afspraken gemaakt. Door deze afspraken wordt balans aangebracht in het aanbod van locaties, worden risico's geminimaliseerd, marktkansen benut en regionale kwaliteitsdoelstellingen ten aanzien van bereikbaarheid en landschappen gerealiseerd. De regionale samenwerking toont hiermee ook in moeilijke tijden daadkracht.

Op het publiekrechtelijke terrein hebben rijk en provincie een rol in het kader van de Wro. Deze rol blijft met deze regionale afspraken onverkort overeind. Het regionale instemmingsmodel is ervoor bedoeld om regionale instemming te krijgen voor nieuwe plannen, ook in gevallen waarin het bestemmingsplan reeds is vastgesteld. Concreet kan het bijvoorbeeld gaan om planologische stappen (in het kader van de Wro), investeringen in grond of infrastructuur of privaatrechterlijke overeenkomsten voor gebiedsontwikkeling.

De regionale afspraken komen tot uitdrukking in het regionale instemmingsmodel. Kern van dit model is dat voor wonen en bedrijventerreinen planningslijsten zijn opgesteld. Voor volumeafwijkingen naar boven is regionale instemming nodig in Regio Groningen-Assen. Regionale instemming vindt plaats door een besluit van de stuurgroep van de Regio. Dit besluit vormt een zwaarwegend advies aan de colleges van de gemeenten in Regio Groningen-Assen.

Binnen dit model zijn de gemeenten vrij de binnen de regio vastgestelde meerjarige planning en programmering ter hand te nemen en worden de stappen beschreven die vooraf regionale instemming behoeven. De gemeenteraden nemen het finale besluit over de uitvoering van een plan, provincies hebben hun formele bevoegdheid.



De planning is niet statisch. Uitgangspunt voor de programmering en planning van wonen en bedrijven bij gemeenten is de vraagontwikkeling uit de (regionale) markt. Gesignaleerde afwijkingen uit opeenvolgende monitors kunnen aanleiding zijn tot het bijstellen van de programmering/planning. De monitors bevatten tenminste informatie over marktontwikkelingen en de ontwikkelingen van het aanbod.

De planning komt voor wonen en bedrijventerreinen tot uitdrukking in planningslijst per gemeente. De stuurgroep heeft met deze planningslijsten als uitgangspunt ingestemd op 19 oktober 2012.

In 2010 zijn regionale afspraken gemaakt over de kwaliteit bedrijventerreinen in Regio Groningen-Assen. Dit regionale instemmingsmodel vormt hiervan een nadere uitwerking.

## **2. Stappen die vooraf regionale instemming behoeven**

1. Uitgangspunt bij het regionale instemmingsmodel is de regionale planning vastgelegd in planningslijsten voor Wonen en Bedrijventerreinen. Waarmee de stuurgroep in oktober 2012 voor de eerste keer heeft ingestemd.
2. Het besluit van de stuurgroep heeft het karakter van een zwaarwegend advies van Regio Groningen-Assen aan de colleges van de gemeenten van de Regio Groningen Assen.  
Voor besluitvorming en geschillen wordt verwezen naar het convenant 2004 Regio Groningen-Assen 2030.
3. Gemeenten vragen vooraf regionale instemming voor:
  - a. Het voornemen tot het toevoegen van nieuwe plannen voor woningbouw die niet zijn opgenomen in planninglijst dan wel binnen een ander scenario vallen.
  - b. Het voornemen een marktafzet voor woningbouw te genereren dat uitgaat boven het vastgestelde scenario voor de betreffende gemeente.
  - c. Het voornemen om plannen voor bedrijventerreinen te ontwikkelen die in de planningslijst staan vermeld onder "ontwikkelen onder voorwaarden".
  - d. Het voornemen tot het toevoegen van nieuwe plannen en nieuwe plancapaciteit boven de door RGA vastgestelde plancapaciteit voor bedrijventerreinen.

Nieuwe plannen kunnen in verschillende vormen worden voorgelegd; Het doen van investeringen in gronden en/of het voornemen tot planologische stappen in het kader van de Wro. Instemming over een voornemen vindt in Regio Groningen Assen slechts eenmaal plaats.

4. Gemeenten agenderen schriftelijk en gemotiveerd de bedoelde voornemens over nieuwe plannen zoals genoemd onder 3 en andere belangrijke planontwikkelingen aan de portefeuillehouders via de Portefeuillehoudersoverleg (PO) Wonen en Economie. Dit voornemen wordt voorbereid door de projectteams Wonen en Bedrijventerreinen van de regio.

Indien er geen regionale instemming kan worden bereikt door het PO op het voornemen van de vragende gemeente wordt het voornemen voorgelegd aan de stuurgroep Regio Groningen Assen.

5. Wijzigingen als bedoeld onder 4 worden door het programmabureau verwerkt in de planningslijsten.
6. Met deze regionale instemmingsprocedure wordt voldaan aan de regionale afstemming en instemming zoals genoemd in de provinciale omgevingsverordeningen van de provincies Groningen en Drenthe<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Provinciale Omgevingsverordening Provincie Groningen en Provinciale Omgevingsverordening Provincie Drenthe

7. Jaarlijks worden er monitors opgesteld voor zowel Wonen als Bedrijventerreinen. Deze monitors bevatten een terugblik naar het afgelopen jaar en geven inzicht in de verwachte vraagontwikkeling en het aanbod voor Woonlocaties en Bedrijventerreinen.
8. De monitors kunnen aanleiding zijn tot het bijstellen van de planningslijsten voor Wonen en Bedrijventerreinen.
9. Bijstelling van het scenario of de regionale planningslijsten vindt plaats door instemming in het portefeuillehoudersoverleg. Bij het ontbreken van unanimiteit in het PO wordt de planningslijst voorgelegd aan de stuurgroep Regio Groningen Assen.

## TOELICHTING

### OPZET:

De inhoud van de artikelen in dit regionale instemmingsmodel voor Wonen en Bedrijventerreinen is beknopt gehouden. In deze paragraaf wordt zo nodig artikelsgewijs een nadere toelichting gegeven.

#### *Toelichting op 1:*

De planningslijst voor wonen bevat een opsomming van de plannen waarin ondermeer de aantallen en ontwikkellocaties voor woningbouw is aangeduid. Binnen het vastgestelde scenario kan per gemeente een aantal toekomstig te realiseren woningen worden aangegeven zonder toekenning aan concrete projecten. Dit geeft gemeenten de ruimte om zonder regionale instemming en afstemming te anticiperen op kleine planontwikkelingen die zich voordoen voor binnendorpse/binnenstedelijke woningbouw.

#### *Toelichting op 2:*

Bij het beoordelen van een voornemen van de gemeente bedoeld onder 2 wordt ondermeer gekeken naar de (sub)regionale marktontwikkeling en -afstemming, de financiële risico's, de kwalitatieve concurrentie en toepassing van de SER ladder.

Uitgangspunt is dat het voorleggen aan de regio van afwijkingen van de planningslijst in regionaal verband slechts eenmaal plaatsvindt. Indien de periode tussen de instemming door de regio voor planintenties en het in procedure brengen van een bestemmingsplan groter is dan 5 jaar dient dit plan opnieuw aan de regio te worden voorgelegd. Portefeuillehouders informeren elkaar wel in het portefeuillehoudersoverleg over planologische vervolgstappen van deze plannen.