

## **Toelichting op het Regionaal Woondocument**

### **Inleiding**

Dit jaar maakt het Regionaal Woondocument onderdeel uit van de Jaarstukken 2018 Regio Groningen-Assen. Hieronder wordt het verloop van dit document kort geschetst. Met de vaststelling van het Regionaal Woondocument door de raden van de Groninger gemeenten wordt voldaan aan bepaling 2.15.1 in de Omgevingsverordening van de provincie Groningen. De Drentse gemeenten zijn hierin vormvrij.

### **Regionaal Woondocument op hoofdlijn**

Het Regionaal Woondocument bundelt het instemmingsmodel uit 2012, de uitvoeringspraktijk van deze afspraken en de tussentijdse aanpassingen samen in één document. De laatste aanpassingen op basis van de Regionale woningmarktanalyse Regio Groningen Assen 2017-2030 (KAW/Weusthuis) zijn de aanleiding geweest tot deze bundeling. De aanbevelingen uit de woningmarktanalyse 2017-2030 zijn meegenomen in het Regionaal Woondocument. Op 5 maart heeft Stuurgroep Regio Groningen-Assen het Regionaal Woondocument vastgesteld.

*Het Regionaal Woondocument bevat géén nieuwe afspraken of wijzigingen van de bestaande afspraken, maar is een totaaloverzicht van de afspraken in de regio over wonen vanaf 2012 tot en met heden.*

### **Achtergrond Woningbouwdossier Regio Groningen-Assen**

Binnen de Regio Groningen-Assen wordt al 20 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 20 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 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 Regio Groningen-Assen afspraken gemaakt in het regionaal instemmingsmodel voor de woningbouw- en bedrijventerreinenopgave. Doel hiervan was om 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. Kern van dit model is dat voor wonen en bedrijventerreinen planningslijsten zijn opgesteld. Voor volumeafwijkingen naar boven ('nieuwe woningbouwplannen') was regionale instemming nodig. Waarbij binnen het instemmingsmodel wonen de gemeenten vrij de vastgestelde meerjarige planning en programmering ter hand konden nemen. Ook worden de stappen beschreven die vooraf regionale instemming behoeven.

In 2015 is besloten om onderzoek te doen naar de actuele trends en ontwikkelingen en zijn nieuwe woningbouwprognoses opgesteld. Het Woningbehoefteonderzoek bevestigde de enorme populariteit van het stedelijke wonen in Groningen. Tevens gaf het een geactualiseerd en genuanceerder beeld van de hele Regio Groningen-Assen. In dit onderzoek is de regio in een aantal subregio's (samenhangende deelregio's) opgedeeld en dit weer nader gespecificeerd na onder andere de lokale perspectieven op basis van er ligging, imago en bevolkingsopbouw.

In het aansluiting op het Woningbehoefteonderzoek werd de vraag gesteld of de afspraken uit 2012 - tot stand gekomen ten tijde van crisis op de woningmarkt en sterk gericht op aantallen - ook herijkt zouden moeten worden. Hiertoe is een "Regionale woningmarktanalyse Regio Groningen Assen 2017-2030". 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 terwijl uit de recente analyse blijkt dat er een grotere behoefte is aan woningen binnen bepaalde milieus.

### **Monitoren**

Om de ontwikkelingen in de woningmarkt te volgen wordt halfjaarlijks de Woningbouw- en woningmarktmonitor uitgevoerd. Deze worden integraal gepubliceerd op de website.

### **Chronologisch overzicht**

2011-2012:	Vier informatiebijeenkomsten raden en Staten regionaal instemmingsmodel in 2011 en 2012
20-12-2012:	Vaststellen regionaal instemmingsmodel wonen en bedrijventerreinen door Stuurgroep RGA
08-10-2015:	Informatiebijeenkomst raden en Staten Woningbehoefteonderzoek (Companen)
03-07-2015:	Vaststellen rapport Woningbehoefteonderzoek (Companen) door POWonen
07-07-2017:	Vaststellen rapport Regionale Woningmarktanalyse 2017-2030 (KAW-Weusthuis) door POWonen
13-07-2017:	Vaststellen rapport Regionale Woningmarktanalyse 2017-2030 (KAW-Weusthuis) door SG RGA en ingestemd met voorstel van POWonen om een Regionaal Woondocument op te stellen.
01-11-2017:	Informatiebijeenkomst raden en Staten over Regionale Woningmarktanalyse 2017-2030
08-02-2018:	Vaststellen Regionaal Woondocument door POWonen
05-03-2018:	Vaststellen Regionaal Woondocument door SG Regio Groningen-Assen