

Regionaal woondocument
Regio Groningen-Assen



Aanleiding Regionaal Woondocument

Dit 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 2018-2030 zijn de aanleiding geweest tot deze bundeling. Dit Woondocument bevat dus geen nieuwe afspraken, wijzigingen van bestaande afspraken of nieuw beleid. 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) en de regionale woningmarktanalyse (2017). Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de gemaakte afspraken binnen de Regio Groningen-Assen.

Bijlagen 1-3 bevatten uitsneden van de meest relevante passages uit de Regionale Woningmarktanalyse 2017-2030 (KAW-Weusthuis 2017):

- *Bijlage 1: De ontwikkeling van de bevolking - pagina 7*
- *Bijlage 2: De regionale woningmarkt - pagina 11*
- *Bijlage 3: Uitwerking naar deelmarkten - pagina 21*
- *Bijlage 4: Regionaal instemmingsmodel 20-12-2012 - pagina 30*

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

Hoofdstuk 1: Inleiding

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

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 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". 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 recente woningmarktmonitor laat zien dat er in 2017 een sterk toegenomen vraag naar woningen is.

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 één maal 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 uitlegebieden 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, 2 en 3.

De wijzigingen betreffen:

1. De kwantitatieve woningbouwbehoefte (de vraag) per gemeente wordt uitgewerkt binnen de in bijlage 2 aangegeven bandbreedte voor de uitbreidingsbehoefte.
2. Het aanbod van elke gemeente is opgenomen in een actuele planningslijst. Uitgangspunt bij deze wijzigingen van de regionale woningbouwafspraken is dat het aanbod op de planningslijsten zoals deze is aangeleverd en opgenomen in de regionale woningmarktanalyse, ongewijzigd blijft.
3. Nieuw is dat per 1 januari 2018 in de planningslijsten er een onderscheid gemaakt wordt tussen de eerste 5-jaarsperiode en de daarop volgende periode tot 2030. De eerste 5-jaarsperiode (2018-2023) wordt meer concreet uitgewerkt en er wordt een doorkijk gegeven richting 2030. De ervaring laat zien dat voor een periode van 5 jaar er in redelijke mate voorspeld en gepland kan worden, maar dat de onzekerheden na 5 jaar toenemen.
4. De planningslijsten worden aangevuld met een sloopprogramma.
5. 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.
6. Om te anticiperen op de herindelingen in de provincie Groningen en planningslijsten van herindelingsgemeenten is afgesproken deze samen te voegen na de feitelijke herindeling.
7. 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).
8. 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 opzicht 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.

Bijlage 1: De ontwikkeling van de bevolking

[De bijlagen 1 t/m 3 zijn een samenvatting van het rapport Regionale Woningmarktanalyse 2017-2030 (2017, KAW-Weusthuis)]

B1.1 Inleiding

In de Regio Groningen-Assen staan ca. 213.000 woningen, oud en nieuw, grondgebonden en gestapeld, in stedelijk gebied, een buitenwijk of een dorp. Een grote variatie aan woningen in een grote variatie aan woonmilieus. De regio kent woningen en woonmilieus van een hoge kwaliteit, maar ook veel woningen en woonmilieus van een matige tot slechte kwaliteit die onvoldoende toekomstperspectief hebben. Dit betekent dat we voor de komende 15 jaar, naast het toevoegen van ca. 25.000 nieuwe woningen, ook een opgave hebben in het herstructureren van de bestaande voorraad: slopen, renoveren of herontwikkelen. Het herstructureren van de bestaande voorraad en het realiseren van de nieuwbouwopgave dienen op elkaar te worden afgestemd door goed te kijken naar de veranderingen in de woonvraag.

In dit hoofdstuk ligt het accent op de bestaande voorraad. Eerst wordt beschreven hoe de vergrijzing en demografische hobbels effect hebben op de woonvraag (kwalitatieve vraag). Vervolgens wordt de kwaliteit van de bestaande voorraad beschreven. Daarna komen de verandering in de vraag (de hobbels) en de analyse van het aanbod (de kwaliteit bestaande voorraad) bij elkaar in de paragrafen over herstructurering en strategisch voorraadbeleid.

B1.2 Demografisch perspectief

Binnen de regio zien we een onevenwichtige ontwikkeling van de bevolking. Blijvende groei van de bevolking is te verwachten in Groningen (fors), Assen en Zuidhorn. Een stabiel inwonertal of beginnende krimp is, afhankelijk van de demografische scenario's, te verwachten in de gemeenten Noordenveld, Tynaarlo, Haren, Leek en Slochteren. Doorzettende krimp is te verwachten in de gemeenten Bedum, Ten Boer, Hoogezand-Sappemeer en Winsum. Voor het bepalen van de woningvraag in de komende jaren is de te hanteren bevolkingsprognose een belangrijk gegeven. Companen heeft in haar onderzoek van 2015 een zorgvuldige analyse gedaan van de te verwachten natuurlijke aanwas en van de binnen- en buitenlandse migratie per gemeente. Daarbij zijn aan de hand van mogelijke ruimtelijke en economische modellen verschillende scenario's ontwikkeld. Die scenario's vormen een bandbreedte waarbinnen de bevolkingsontwikkeling per gemeente zich zou kunnen ontwikkelen. Via regelmatige monitoring van migratiepatronen moet worden bepaald welk ontwikkelingsscenario per gemeente het meest passend is (in bijlage 2 van het bijlagenrapport bij de Woningmarktanalyse 2017-2030 is een overzicht van de belangrijkste migratiepatronen per gemeente opgenomen).

Naast het prognosemodel van Companen zijn meer prognosemodellen in omloop: CBS, Primos/ABF. De diverse prognosemodellen kunnen tot geheel verschillende resultaten leiden, afhankelijk van de gehanteerde parameters. Dat leidt tot verwarring. Wij hebben meer vertrouwen in de methodiek van Companen dan in die van het CBS. Ten eerste omdat de CBS-prognose een algemene landelijk prognose is die geen rekening houdt met de specifieke situatie in de regio (o.a. tekort aan woningen en beperkte planvoorraad in de stad Groningen) zoals de Companen-prognose dat doet. Ook gaat Companen uit van een meerjarige migratie-analyse. Dit verdient de voorkeur boven de beperktere (korte termijn) migratie-analyse van het CBS.

Toch zijn er ook bij de door Companen opgestelde prognoses kanttekeningen te plaatsen. De migratiepatronen voor de toekomst zijn gebaseerd op trendmatige ontwikkeling in de achter ons liggende 10 jaar. Een periode waarin de woningmarkt vanwege de economische crisis op slot zat, er weinig nieuwbouw plaatsvond en dientengevolge ook weinig doorstroming op de woningmarkt richting moderne stadswijken en rond de stad Groningen gelegen kernen. Nu de woningmarkt in beweging komt, zien we dat er weer omvangrijke migratiestromen naar de buitenwijken en omliggende kernen plaatsvindt. Dit geeft aan dat het klakkeloos omarmen van de prognoses van Companen uit 2015 risico's met zich meedraagt.

In het algemeen geldt echter dat voor vrijwel alle gemeenten de Companenprognoses een betrouwbaar beeld geven binnen de geschetste bandbreedtes. Een uitzondering maken we voor de gemeente Groningen. We zijn van mening dat de door Companen ontwikkelde prognose voor de stad Groningen te optimistisch is in de verwachte groei van het aantal studenten en in de binding van afgestudeerden aan de stad. De prognose voor de gemeente Groningen is naar beneden bijgesteld door uit te gaan van een minder sterke groei van het aantal buitenlandse studenten dan de trendmatige groei zoals die in de prognose van Companen zit. Ook voor de gemeente Hoogezand-Sappemeer willen we een correctie toepassen, hier lijkt de prognose aan de lage kant. De migratieontwikkeling rechtvaardigt een prognose die overeenkomt met het maximale scenario van Companen.

De stad Groningen is de demografische motor van de regio. De stad trekt veel jongeren aan vanuit heel Nederland, maar de laatste jaren ook vanuit de rest van de wereld (30 procent van de studenten aan de RUG komt nu uit het buitenland). We hebben te maken met grote onzekerheden omtrent de ontwikkeling van het aantal buitenlandse studenten. Dat is de laatste vijf jaar fors gegroeid, maar of die groei zich voortzet is onzeker. Dit geeft tevens de kwetsbaarheid van de te verwachten bevolkingsontwikkeling aan. In onze prognoses gaan we uit van een beperkte groei. Ook de mate waarin afgestudeerde studenten in de stad of de regio blijven wonen is onzeker. Deze onzekerheden in de bevolkingsprognose maakt het gewenst de bevolkingsontwikkeling en de migratiepatronen regelmatig te monitoren en zo nodig aan te passen.

De groep afgestudeerden die in de regio blijven hangen, blijft bij voorkeur in de stad Groningen wonen. Dit verklaart de verwachte grote groei van de bevolking van de stad Groningen. Een klein deel van de afgestudeerden kiest voor wonen in Assen of in een meer landelijke omgeving, in een van de 'volledige kernen' of de woondorpen in de regio.

Ondanks de (beperkte) uitstroom van de stad naar de regio zien we bevolkingskrimp in grote delen van de regio. Dit heeft te maken met de sterke vergrijzing en de trek naar de stad van jongeren. Ondanks de bevolkingskrimp zien we toch nog een lichte groei van het aantal huishoudens, vooral veroorzaakt door gezinsverdunding (individualisering en vergrijzing). Huishoudenskrimp gaat zich als eerste voordoen in het oostelijk en noordelijk deel van de regio (na 2020), de regio West volgt na 2025.

Tabel 1: Bevolkingsontwikkelingsscenario's per gemeente (periode 2015-2030). Cijfers zijn afgerond op tientallen. Bron: Companen (2015) (gecorrigeerd voor Groningen; zonder correctie substitutie naar regio).

Periode 2015-2030	Inwoners 1-1-2015	Hoogste scenario 2030	Laagste scenario 2030
Groningen*	200.900	237.590	231.810
Assen	67.090	72.780	71.200
Noordenveld	31.150	30.840	29.210
Tynaarlo	32.500	32.580	31.840
Haren	18.590	18.970	17.040
Leek	19.440	19.390	18.880
Zuidhorn	18.730	19.610	18.910
Bedum	10.480	10.140	9.910
Ten Boer	7.480	6.540	6.160
Winsum	13.720	12.330	11.860
Hoogezand-Sappemeer	34.500	33.390	31.460
Slochteren*	15.490	15.550	15.010

Opmerking (*): Het inwonertal van Slochteren op 1 januari 2015 is inclusief Meerstad, de prognose voor Slochteren is exclusief Meerstad. Het inwonertal van Groningen op 1 januari 2015 is exclusief Meerstad, de prognose voor Groningen is inclusief Meerstad.

Kader: vergrijzing en effect op de woonvraag

Belangrijk voor de toekomstige woonvraag is de verandering van de bevolkingssamenstelling. Vergrijzing en ontgroening zorgen voor een afname van het aantal gezinnen met kinderen (van 28 procent nu -56.000- naar 24 procent -54.000- in 2030) en een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens (nu 44 procent - 88.000- en in 2030 50 procent: 112.500). Het aantal tweepersoonshuishoudens krimpt licht (van 28 naar 26

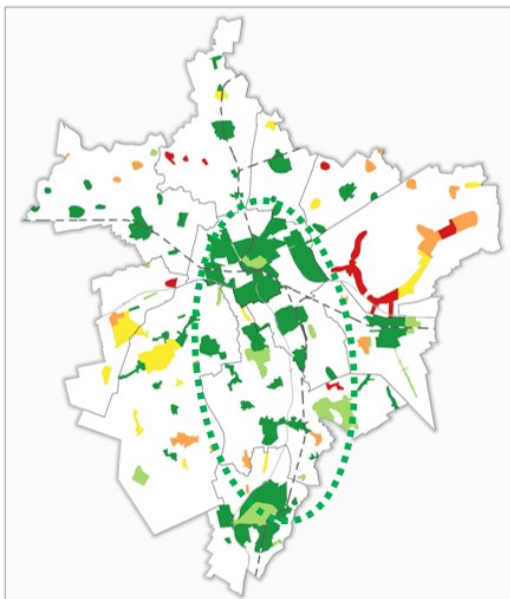
procent). Het aantal oudere huishoudens groeit sterk: van 24 procent nu naar 30 procent in 2030. In de stad Groningen blijft het aantal ouderen onder de 15 procent, maar in de overige gemeenten binnen de regio stijgt het aandeel ouderen naar 30 procent of meer in 2030.

Door de sterke vergrijzing in het grootste deel van de regio ontstaat er discrepantie tussen het beschikbare woningaanbod en de woningvraag. Veruit de grootste groep ouderen met een toenemende zorgvraag blijft zelfstandig wonen. In de praktijk overlijdt meer dan 95 procent van de ouderen uiteindelijk in een zelfstandige woning. Redenen: andere regelgeving in de zorg, een grotere vitale en zelfredzame groep ouderen, vaak een sterke binding aan de eigen woning, woonomgeving en sociaal netwerk en tot slot de fysieke mogelijkheden om de woning (voldoende) toegankelijk te maken. Naast het langer thuis wonen van mensen met een zorgvraag, is er ook behoefte aan meer verzorgde woonvormen: wel zelfstandig, maar met zorg op afroep nabij. Deze woningen staan bij voorkeur direct nabij voorzieningen. Tal van nieuwe initiatieven spelen al in op deze vraag, zowel stedelijke (Leyhoeve-Groningen) als landelijke (Pathuis-Zeyen) woonvormen. Companen becijferde in 2015 een benodigde toename verzorgd wonen voor ca. 140 huishoudens per jaar.

B1.3 De hobbels

De meeste gemeenten in de regio krijgen in samenhang met de vergrijzing te maken met de 'demografische hobbels'. Dat wil zeggen dat er de komende jaren nog vraag zal zijn naar uitbreiding van de woningvoorraad, terwijl er na ca. 2025 sprake zal zijn van vraaguitval en er dus minder woningen nodig zijn om aan de woningvraag tegemoet te komen. De woningen die na 2025 nodig zijn, zullen bovendien anders van kwaliteit zijn: meer afgestemd op de woonbehoeften van ouderen (levensloopbestendig) en duurzamer. Doorgaan met nieuwbouw op de vertrouwde manier kan ertoe leiden dat de problematiek van de kwetsbare woningvoorraad zich over ca. 10 jaar gaat verdiepen en verspreiden over steeds meer kernen in de hele regio. Dit ontstaat bijvoorbeeld als een bestaande woning het in een ontspannen markt verliest van een nieuwbouwwoning en hierdoor niet meer wordt verkocht. Dat kan op veel locaties leiden tot leegstand en verpaupering. Het noordoostelijk deel van de regio heeft het einde van 'de hobbels' in het zicht. Hier is lokaal vraaguitval al merkbaar. Het zuidwestelijk deel gaat dit pas op wat langere termijn ervaren, na 2025. Zo zien we een driedeling in de regio:

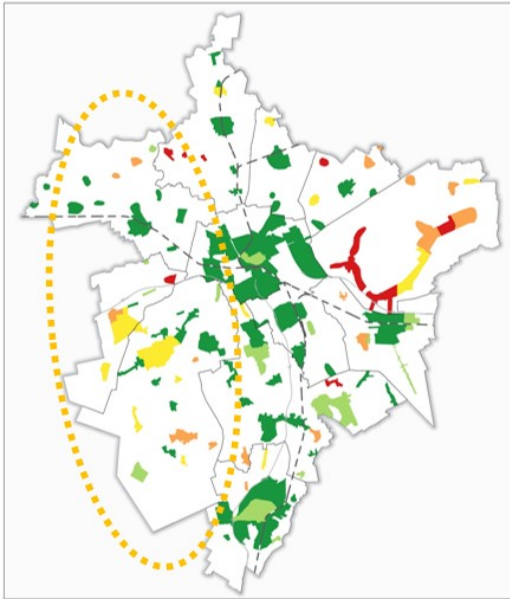
1. De zone van de stad Groningen tot Assen, met de gemeente Haren en delen van de gemeente Tynaarlo: hier zien we tot 2030 nog groei van het aantal huishoudens en een krappe woningmarkt.



Accent op stimuleren investeringen corporaties en particulieren

- aanbodsturing
- groeiende vraag, geen hobbels
- corporaties vernieuwen met oog op de toekomst, wel extra inzet nodig
- particulieren moeten meer investeren in verduurzaming
- rol overheid: bewustwording, informeren, prikkelen, financieel ondersteunen, aanbod creëren

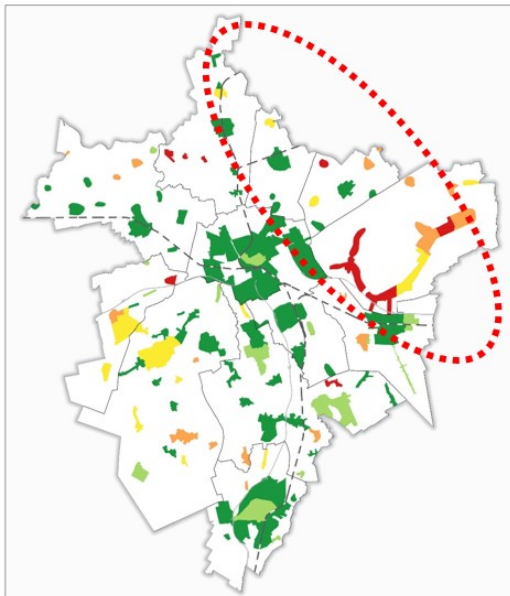
2. Het westelijk deel van de regio. Hier zien we tot 2025 nog een lichte groei van het aantal huishoudens. Er is sprake van een ontspannen woningmarkt.



Investeren in bestaande voorraad en sloop-nieuwbouw

- vraagsturing
- hobbelen over tien jaar: nieuwbouw + sparen voor herstructurering
- groeiende samenhang in opgave huur en koop: samen met corporaties
- herstructureringsfondsen vormen voor opkoop en verdunning op termijn: 650 koopwoningen
- particulieren en corporaties stimuleren tot investeren in voorraad met toekomst

3. Het noordoostelijk deel van de regio met een zeer ontspannen woningmarkt, huishoudenskrimp en bovendien zorgen de aardbevingen voor problemen op de woningmarkt.



Aanpak krimp en bevingsschade vertalen naar integrale gebiedsontwikkeling

- vraagsturing
- hobbelen bijna voorbij, krimp
- versterkingsopgave
- herstructureringsfondsen vormen voor opkoop en verdunning versleten vastgoed: 2000 woningen, waarvan 350 in de koopsector, kosten herstructurering koopsector ca. 25 miljoen euro.
- investeren in wonen op plekken met toekomst
- middelen NAM inzetten voor sloop incurante woningen en versterking toekomstbestendige woningen (lobby NAM, NCG/Rijk)

Bijlage 2: De regionale woningmarkt

B2.1 Werking van de woningmarkt

Locatiekeuze van huishoudens gaat om meer dan de woning alleen

De natuurlijke demografische ontwikkeling (geboorte en sterfte) van gemeenten is goed te voorspellen in demografische modellen. Migratie tussen wijken, dorpen en gemeenten is een veel dominantere factor in de demografische ontwikkeling en veel lastiger te voorspellen. Huishoudens verhuizen doorgaans over korte afstanden en hun keuze is een afweging tussen hun woonvoorkeuren en hun mogelijkheden.

De afweging van huishoudens gaat verder dan het type woning, de prijs en de vraag of het huur of koop is. Verhuismotievenonderzoek (KAW, 2011) wijst uit dat de plek van de woning een doorslaggevende rol speelt bij de keuze van de meeste huishoudens, en minder vaak de woning op zich. Uit dat onderzoek blijkt bovendien dat plekken met veel voorzieningen, werkgelegenheid en goede bereikbaarheid een bindende en aantrekkende werking hebben. Aanvullend speelt de landschappelijke kwaliteit, de uitstraling van de woongebieden en het imago een rol. Dit uit zich duidelijk in vierkantemeterprijzen op de woningmarkt: locaties waarin bovengenoemde factoren bijeenkomen, zijn gewild, de vraag is vaak groter dan het aanbod, en dat leidt tot hogere prijzen per vierkante meter woning. Het toevoegen van woningen, op plekken waar bovengenoemde factoren in voldoende mate aanwezig zijn, kan leiden tot demografische groei. Gedragsanalyse (Companen, 2015) bevestigt dit beeld.

Vraaggericht ontwikkelen betekent voor de regio Groningen-Assen: woningbouw concentreren op gewilde plekken, toevoegen wat aan de bestaande voorraad ontbreekt. Daarin vullen stad en regio elkaar aan.

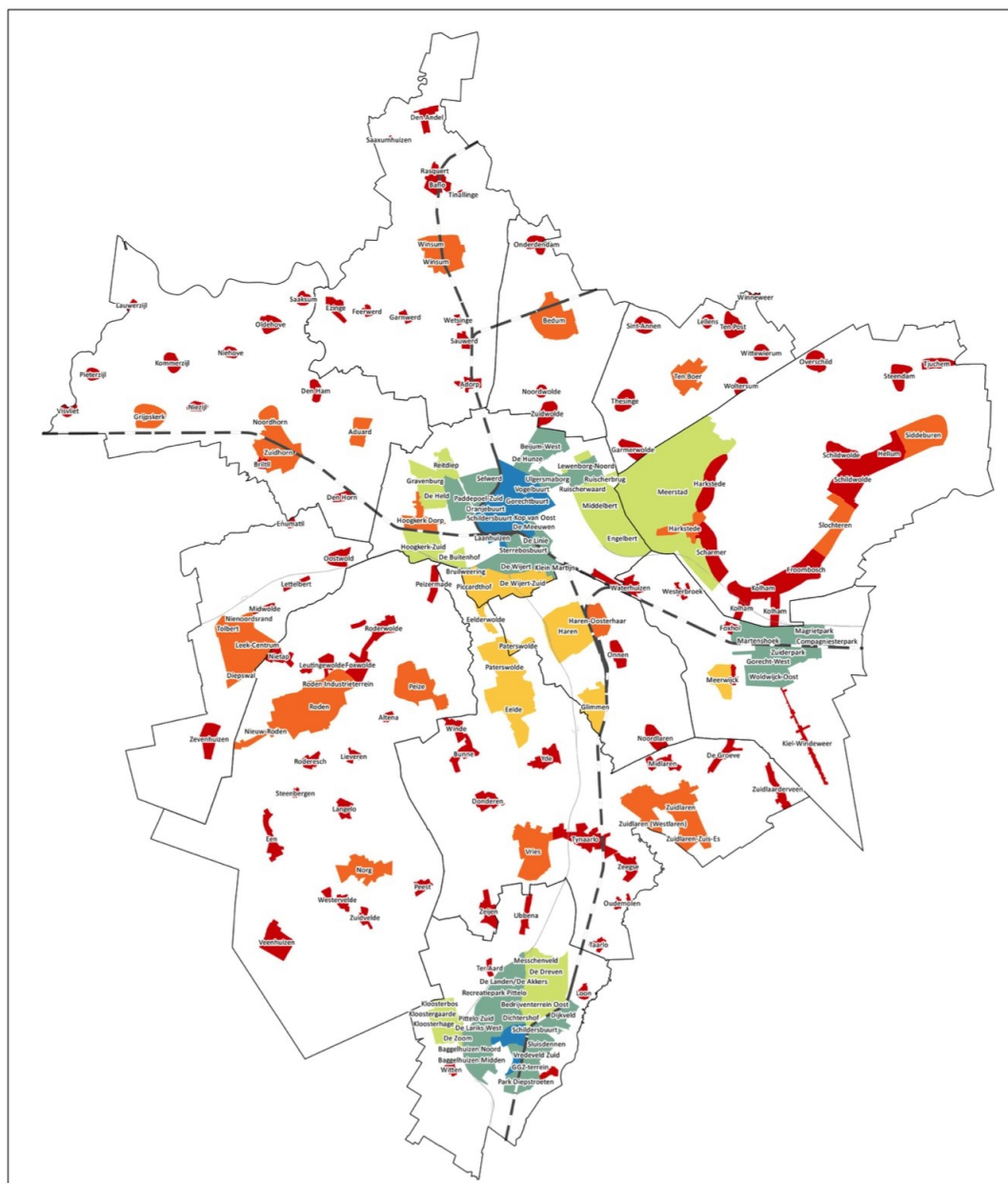
Denken in woonmilieus, als bouwsteen voor vraaggericht ontwikkelen

Het regionale Woningbehoefteonderzoek uit 2015¹ analyseerde niet alleen de vraag naar woningen per type, prijs en eigendom, maar ook de behoefte aan het wonen in de verschillende woonmilieus die de regio rijk is. Het onderzoek maakt onderscheid in de woonmilieus centrum-stedelijk, stedelijk, moderne stadswijk, volledige kernen, woondorpen en als bijzonderheid het excellente woonmilieu. Daarmee legde de regio een basis voor vraaggericht programmeren. Deze woonmilieu-indeling vormt ook de basis voor dit onderzoek, zij het dat we op meer plekken het excellente woonmilieu herkennen dan in de analyse van 2015². De kaart hierna geeft een overzicht van de aanwezige woonmilieus zoals die door ons worden onderscheiden.

¹ Companen (2015).

² Op basis van vierkantemeterprijzen en signalen van marktpartijen rekenen we ook bestaande wijken in Groningen-Zuid mee als excellent wonen, en rekenen we niet alleen Paterswolde maar ook Eelde toe aan excellent wonen.

Figuur 1: Woonmilieus in de Regio Groningen-Assen



Legenda

Woonmilieus

- centrum-stedelijk
- stedelijk
- moderne stadswijk
- excellent
- volledige kern
- woonkern

K A W

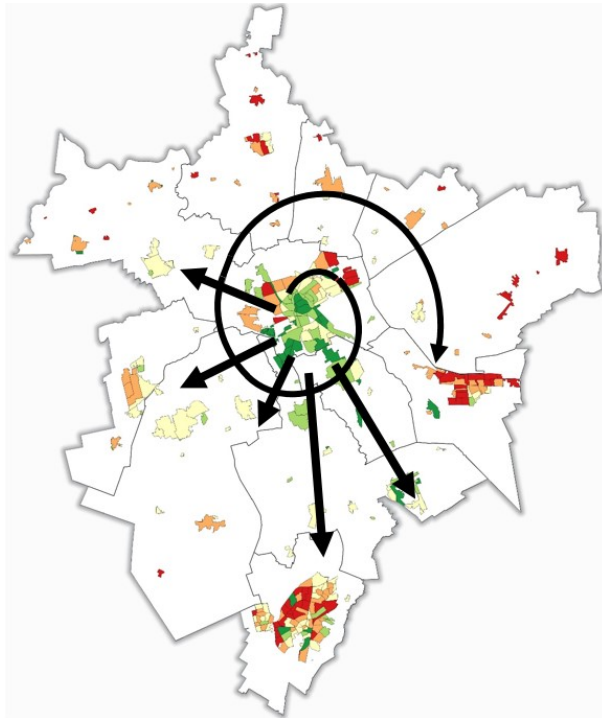
De markt begrijpen, vraagt om méér dan kijken naar woningen en woonmilieus

Aanvullend op het regionale onderzoek uit 2015 constateren we dat een vraaggerichte benadering nog verder gaat dan een indeling in woningtypen en woonmilieus. Drie belangrijke andere factoren maken, op hoofdlijnen, aanvullend het verschil op de woningmarkt:

1. nabijheid van het centrum van de stad Groningen;
2. de windrichting/subregio;
3. een bijzonderheid; excellent wonen.

Figuur 2 illustreert de eerste twee factoren, gevolgd door een toelichting op de factoren.

Figuur 2: Positionering woningmarkt Regio Groningen-Assen op basis van de gemiddelde woningprijs per m². De pijlers geven de overwegende migratierichting vanuit het woningmarktgebied van de stad Groningen.



1. Startpunt Martinitoren als beginpunt oriëntatie woningzoekenden;
2. Van Haren naar Hoogezand-Sappemeer: van 'excellent' naar 'value for money'. Het zwaartepunt van de vraag ligt hierbij op de regio Zuidwest.

1. De nabijheid van het centrum van de stad Groningen.

De stad trekt van oudsher veel jongeren aan vanuit het hele noorden en in iets minder mate de rest van het land. Steeds meer komen zij ook vanuit de rest van de wereld³. De groep jonge, kleine huishoudens kiest traditioneel voor wonen in de stad.

In eerdere decennia kozen huishoudens in grote aantallen voor ruim en betaalbaar wonen aan de rand van de stad of in dorpen in de regio, op het moment dat zij aan gezinsvorming begonnen. De laatste twee decennia blijkt dat niet alleen kleine, jonge huishoudens een voorkeur hebben voor de stad, maar dat dit ook geldt voor steeds meer gezinnen. Bovendien neemt vooral het aantal kleine huishoudens toe. Dit is een internationaal fenomeen dat ook in andere Nederlandse steden en zeker ook in Groningen zichtbaar is.

Het is de stad Groningen met wisselend succes gelukt om binnen de gemeentegrenzen voldoende passende woningen te bieden. In de jaren waarin Groningen relatief veel gezinswoningen in of aan de stad wist toe te voegen, bleken veel stedelijke gezinnen dat daadwerkelijk te verkiezen boven het wonen in regiokernen. De regiokernen ontwikkelen in dat geval vooral voor eigen vraag, en minder voor instroom vanuit de stad.

³ 30 procent van de instromende studenten aan de RUG komt inmiddels uit het buitenland.

Ruim voor de woningmarktcrisis reikte de uitstroom vanuit de stad Groningen tot aan de uiteinden van de regio. Tijdens de crisis was er eveneens uitstroom naar buiten de gemeente, maar vooral naar feitelijk stedelijke uitbreidingslocaties als Ter Borch (Tynaarlo), Meerstad (Slochteren) en Haren-Noord (Haren), aangevuld met de uitbreiding van het dorp Zuidhorn (Oostergast). Actueel merken ook andere regiogemeenten weer een aantrekkende toestroom, als gevolg van de grote woningbehoefte in de stad, en de opgelopen druk op de woningmarkt in de stad⁴.

Huishoudens maken elk een unieke afweging, tussen factoren als prijs, ruimte, bereikbaarheid van werk of sociaal netwerk, gewenste uitstraling, en vele minder meetbare zaken. Niet voor iedereen heeft de mate van stedelijkheid van het wonen evenveel waarde. Zie voor een nadere onderbouwing het onderzoek [Woonmilieus in Stad](#). Met name huishoudens die zich uit eigen beweging al oriënteren op groen-stedelijke woonwijken aan de rand van de stad, blijken zich breder te oriënteren dan hun eigen gemeentegrens. Zij richten zich ook op voorzieningskernen en soms ook op woondorpen in voornamelijk de eerste ring rond de stad.

2. De windrichting.

De zuidwestkant van de regio blijkt relatief veel huishoudens te binden en heeft bovendien een aantrekkende werking op de stad Groningen en de subregio's Noord en Oost. Binnen de subregio Zuidwest zijn er per kern verschillen in aantrekkingskracht op andere gebieden, maar daar waar afstand tot de stad, voorzieningen, bereikbaarheid van werk per auto en OV, landschap, uitstraling en imago in positieve zin samenkomen, leidt dat tot sterke vraag en hoge prijzen voor het wonen. Haren is daarvan het traditionele voorbeeld, en meer recent blijkt de uitbreidingslocatie Ter Borch in de gemeente Tynaarlo aan die voorwaarden te voldoen.

Op hoofdlijnen verandert de woningmarkt 'met de klok mee' van karakter, vanaf Haren ('excellent wonen') naar Hogeveen ('value for money') en alles wat daartussen ligt. Elke regiokern heeft een eigen, uniek palet aan kenmerken die daarin van invloed zijn. In aantal richt de grootste groep woningzoekenden zich op de zuidwestelijke delen van de regio (zone Haren t/m Zuidhorn).

3. Bijzonder milieu: excellent wonen bij de stad Groningen

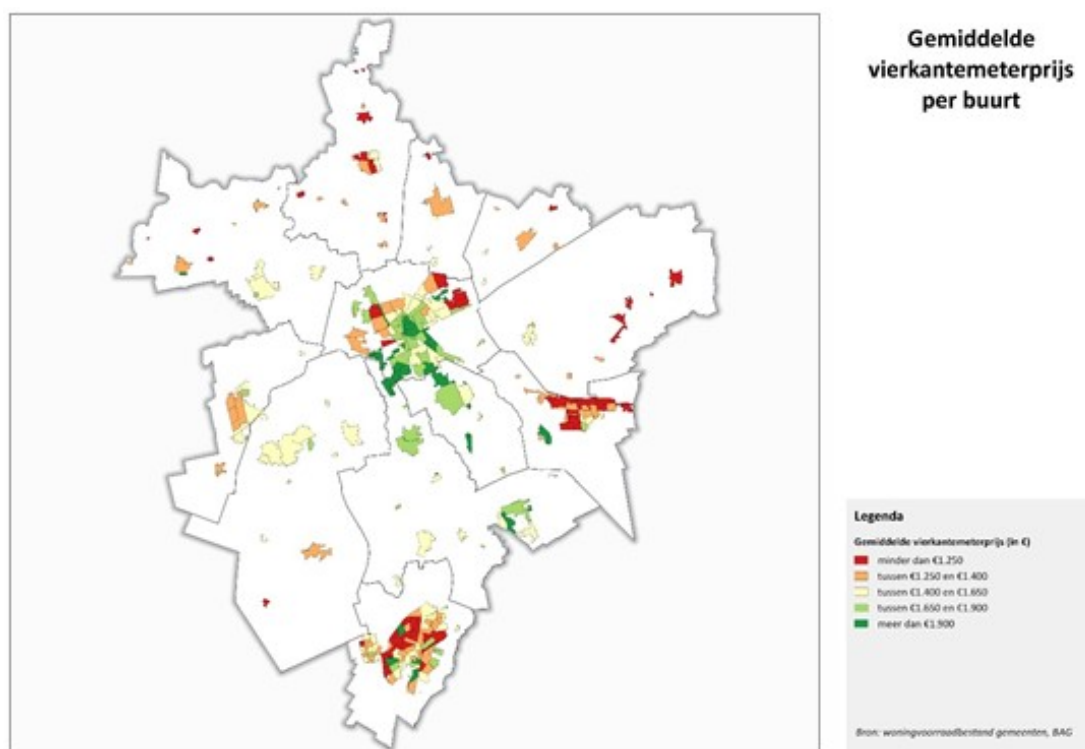
De laatste decennia bleek dat er vanuit de stad Groningen een grote vraag was naar excellent wonen: hoogwaardige woonlocaties in het hogere prijssegment, vlakbij de stad Groningen, bij voorkeur aan de zuidrand van de stad, zoals Haren-Noord, Ter Borch en Helpermaars. In onze analyse herkennen we meer gebieden met excellent wonen dan in het onderzoek uit 2015. Dit is te herkennen in de vierkante meterprijzen op gebiedsniveau (zie ook de kaart in Figuur 3).

Ook tijdens de crisisperiode bleef de vraag naar excellent wonen bestaan. Dit duidt op een stabiele vraag naar woningen in het hogere prijssegment op aantrekkelijke locaties langs de zuidrand van de stad Groningen.

Voor de economische ontwikkeling van de Regio Groningen-Assen is het van belang te voorzien in een breed scala aan woonmilieus, waaronder ook het excellente woonmilieu, onder andere voor het versterken van het vestigingsklimaat voor bedrijven. Voor het aantrekken van bedrijven is het niet alleen van belang goede bedrijfslocaties te kunnen aanbieden, maar ook aantrekkelijke woonmogelijkheden zijn belangrijk.

⁴ <http://www.rtvnoord.nl/nieuws/170792/Burgemeenten-Groningen-liften-mee-op-gespannen-markt-stad>

Figuur 3: Gemiddelde vierkantemeterprijs van woningen per buurt. Berekend door WOZ-waarde te delen door het woonoppervlak van een pand.



B2.2 Eerste confrontatie vraag en aanbod op de regionale woningmarkt

De vijf woningbehoeftescenario's uit het regionale onderzoek van 2015 vormen het startpunt voor verdere analyse van de kwalitatieve vraag en de mogelijkheden om daarin te voorzien. Uitzondering vormen de cijfers voor Groningen, waarvoor een nadere analyse is uitgevoerd⁵.

Scenario's voor de woningvraag per gemeente

Op regioniveau komt het laagste vraagscenario uit op 19.000 woningen in de periode 2017 tot 2030, het hoogste scenario op 29.000. Daarvan komt ruim driekwart voort uit de stedelijke woonvraag van Groningen en een kwart uit de autonome vraag naar woningen in de rest van de regio.

Tabel 2: Woningvraag per subregio (periode 2017-2030), cijfers afgerond op vijftallen.

Periode 2017-2030	Gemiddelde van 5 scenario's	Hoogste	Laagste
Groningen	20.145	21.840	18.200
Assen	2.730	3.430	850
Noord	65	390	-320
Oost	-65	530	-550
Zuidwest	1.910	2.810	1.220
Totaal Regio	24.785	29.000	19.400

Opmerking: De hier getoonde drie scenario's vormen een bandbreedte: het laagste en hoogste scenario, en het gemiddelde van de vijf trendmatige en beleidsmatige demografische scenario's uit het onderzoek uit 2015

De tabellen en figuren hierna bevatten cijfers uit het gemiddelde scenario (meest waarschijnlijke) en maximale scenario (relevant voor het voorkomen van overprogrammering). Het laagste scenario laten we, voor de leesbaarheid en met het oog op de aantrekkende markt, achterwege.

⁵ Door de cijfers voor in- en uitstroom van de groep buitenlandse studenten te actualiseren, binnen het model waarmee ook de vijf bestaande demografische scenario's zijn opgesteld.

Bovenstaande cijfers vormen een zijn gebaseerd op de demografische scenario's uit 2015, maar gezien de sterke dynamiek in de stedelijke ontwikkeling is het raadzaam op korte termijn tot een herijking van de regionale vraagscenario's te komen.

Scenario's woningvraag verdeeld naar woonmilieu

Het schema hierna geeft de behoeftescenario's per woonmilieu vereenvoudigd weer.

- Er is een grote stedelijke woonvraag: mensen die zich bij hun woningkeuze richten op de afstand en de verbinding met het centrum van Groningen. Trends en studies naar woonwensen wijzen hier unaniem op. Het gaat om 17.000 tot 19.000 woningen tot 2030 in stedelijke woonmilieus (voor het (centrum-) stedelijk woonmilieu is dit ongeveer gelijk verdeeld in grondgebonden en gestapeld, voor de andere woonmilieus 80 procent grondgebonden en 20 procent gestapeld⁶). Het gaat om ca. 2.000 woningen in de moderne stadswijken en het gaat om excellent wonen (zie hierna).
- Daarnaast is er een autonome vraag naar wonen in de omliggende gemeenten. In Assen en in de regio Zuidwest is in alle scenario's sprake van een behoeftegroei met enkele duizenden woningen tot 2030, in Noordoost is alleen in het hoogste scenario nog een substantiële behoeftegroei mogelijk.
- Excellent wonen houdt in: clusters van hoogwaardig wonen met dito imago in directe nabijheid van de stad Groningen. Dit is in de praktijk nu voornamelijk mogelijk in Groningen-Zuid, Haren, Eelde-Paterswolde en Ter Borch (gemeente Tynaarlo). Ook de behoefte richt zich op die gebieden, in totaal bijna 2.000 woningen tot 2030.

Nota bene: deze cijfers houden geen rekening met de werkelijke plancapaciteit en 'second-best'-keuzes.

Figuur 4: Woonvraag en plannen verdeeld naar woonmilieu, scenario's midden en hoog, aantallen afgerond op 250-tallen, volgens het onderzoek uit 2015, zonder rekening te houden met werkelijke capaciteit en 'second-best'-keuzes.



De hier getoonde twee scenario's vormen een bandbreedte: het hoogste scenario en het gemiddelde van de vijf trendmatige en beleidsmatige demografische scenario's uit het onderzoek uit 2015.

Match met het beschikbare planaanbod

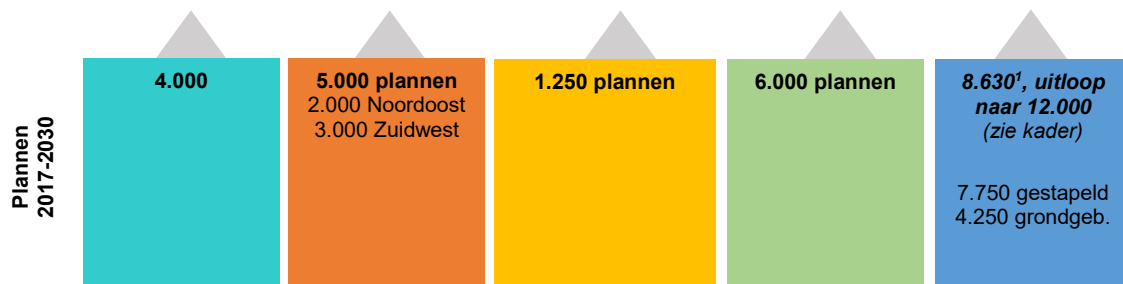
Vergelijking van de vraagscenario's en het aanbod laat zien dat er te weinig planruimte op regionaal toereikend is in het gemiddelde scenario, en tekort schiet in het hoge scenario. Er zijn grote verschillen per woonmilieu: er is vooral een tekort in de stad Groningen. Als we volledig tegemoet willen komen aan de woningvraag naar het gewenste *stedelijke* woonmilieu in de stad, dan:

- is er in het *stedelijke* woonmilieu van de stad Groningen, bovenop de beschikbare planruimte, nog eens 5.000 tot 7.000 nodig. Daarbij houden we al rekening met de opbrengst van een aanvullende locatiestudie (zie ook paragraaf 0);
- is er speelruimte in het woonmilieu *moderne stadswijk* om in een deel van de stedelijke vraag te voorzien;

⁶ Gebaseerd op de opbouw van alle wijken binnen de gemeente Groningen die binnen deze woonmilieus vallen (grondgebonden: 80,4 procent en gestapeld: 19,6 procent).

- is er te weinig ruimte voor 'excellent wonen' om zowel de vraag vanuit de regio Zuidwest als de vraag uit de stad Groningen te bedienen.

Figuur 5: Beschikbaar planaanbod tot 2030, voor zover nu bekend en vastgelegd in de regionale planmonitor.



B2.3 Substitutie van de vraag: second-best-keuzes

Drie vormen van substitutie, die naast elkaar voorkomen

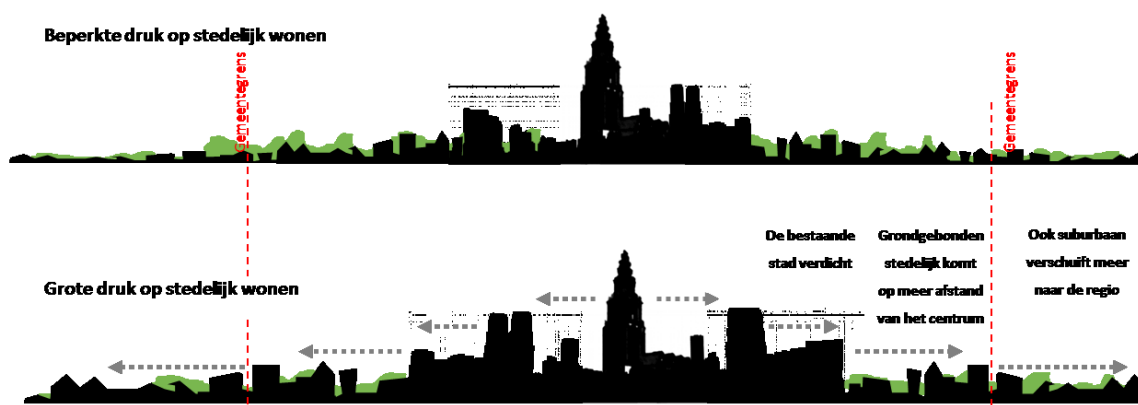
Ondanks forse inspanningen lijkt het niet aannemelijk dat de totale (centrum-)stedelijke woningvraag tot 2030 binnen het (centrum-)stedelijke gebied kan worden gerealiseerd. Woningzoekenden die op hun voorkeurlocatie (stedelijke woonmilieus) niet de door hen gewenste woning kunnen vinden, zullen op zoek gaan naar een alternatief: er vindt substitutie plaats van de woningvraag naar andere locaties of gebieden die voldoende aan een ieders wensenpakket voldoen.

We zien drie substitutiemodellen waarmee het tekort aan plancapaciteit wordt 'opgelost' en waarbij de aanwezige speelruimte in andere woonmilieus noodzakelijk is:

1. In de stad;
2. Aan de stad;
3. Om de stad.

We lichten deze modellen hierna toe. Het substitutiegedrag is niet geheel voorspelbaar, maar de trend en ook de ervaringen van makelaars wijzen uit dat elk van de drie substituties in meer of mindere mate realiteit wordt bij overdruk in de stad Groningen. Mensen kiezen deels voor hogere dichtheid of hogere prijzen in de stad zelf, deels voor uitbreidingswijken aan de stad (Reitdiep, De Held, Meerstad), deels voor kernen rondom de stad, en dan nadrukkelijk in zuidwestelijke richting, met in het bijzonder Haren, Leek-Roden, Eelde-Paterswolde, Peize, Zuidlaren, Zuidhorn (zie hiervoor Figuur 6).

Figuur 6: Naarmate de druk binnen de stad toeneemt, oriënteren huishoudens met een grondgebonden woonwens zich sterker op de stadsrand én de regio.



Model 1. In de stad

Het tekort wordt deels ingevuld in de stad. De wens om gestapeld te wonen is moeilijk substitueerbaar naar andere woonmilieus. In dit model krijgen grondgebonden stedelijke locaties noodzakelijkerwijs een meer gestapeld karakter. De benodigde extra 500 gestapelde woningen zijn daarmee realiseerbaar in de gewenste stedelijke woonmilieus, maar als neveneffect zijn er geen 2.000 maar ca. 1.000 grondgebonden woningen buiten de stedelijke woonmilieus nodig.

Aandachtspunten bij stedelijke ontwikkelingen zijn: zorgen voor behoud van variatie in doelgroepen (leeftijd, inkomen) en producten (grondgebonden, gestapeld), en zorgen voor behoud van een aantrekkelijke leefomgeving (goede openbare ruimte, oplossingen voor toenemende drukte).

Model 2. Aan de stad

Het tekort wordt deels ingevuld op niet-stedelijke locaties in Groningen; hier is sprake van een plancapaciteit van ca. 6.000 woningen (Meerstad, De Held, Reitdiep). Deze plancapaciteit wordt volledig ingevuld door woningzoekenden die bewust kiezen voor grondgebonden wonen in een moderne stadswijk. Om een deel van het tekort aan plancapaciteit op te vangen in de moderne stadswijken zal de beschikbare capaciteit in de moderne stadswijken moeten worden vergroot. Dat kan door nieuwe wijken te ontwikkelen of door verdichting in de reeds geplande wijken.

Aandachtspunten bij de ontwikkeling van niet-stedelijke wijken aan de stad: om hier stedelijk georiënteerde doelgroepen te huisvesten, is vooral de verbinding met de bestaande stedelijke woonmilieus en het centrum van groot belang: de functionele kwaliteit van die verbinding maar ook de beleving ervan, ofwel de ervaring dat mensen verbonden zijn aan de binnenstad. Met name voor Meerstad ligt hier een belangrijke opgave in het tussenliggende gebied. Door de mogelijke extra plancapaciteit hier te ontwikkelen slaan we twee vliegen in één klap: extra plancapaciteit en Meerstad meer met de stad verbonden.

De Held en Reitdiep bieden als moderne-stadswijken voldoende aantrekkelijke woonmilieus als alternatief voor het (centrum-)stedelijk wonen, voornamelijk in het middensegment en deels in het hogere segment. Meerstad sluit op dit moment in ruimtelijk-kwalitatieve zin onvoldoende aan bij het (centrum-)stedelijke gebied. Hierdoor ervaren veel mensen Meerstad als 'ver van het centrum'. Door de verbindingszone met prioriteit en een hoog stedelijke kwaliteit te ontwikkelen kan Meerstad een aantrekkelijker alternatief vormen voor het (centrum-)stedelijke gebied. De ontwikkeling van de zone langs het Eemskanaal is daarbij van groot belang.

Daarnaast is het denkbaar dat er wordt geïnvesteerd in het landschap rondom Meerstad, bijvoorbeeld door het gebied beter te laten aansluiten op het recent aangelegde natuurgebied 't Roegwold (richting Slochteren en het Schildmeer) of het aan te sluiten op de 'laagveengordel' tussen het Schildmeer en het Leekstermeer, Zuidlaardermeer en Paterswoldsemeer.

Model 3. Om de stad

Een deel van de stedelijke vraag naar grondgebonden wonen zal terecht komen in kernen rond de stad Groningen, mits deze een voldoende aantrekkelijk woonmilieu bieden en goed bereikbaar zijn. De meest kansrijke kernen zijn: Eelde-Paterswolde, Zuidlaren, Peize, Roden, Leek, Zuidhorn, Haren. Op kleine schaal is dit ook mogelijk in woonkernen. De kernen hebben binnen de bestaande plancapaciteit (ca. 4.000) ruimte om extra vraag te kunnen opvangen, met uitzondering van de kern Roden. De autonome woningvraag in het zuidwestelijk deel van de regio is berekend op ca. 2.000 tot 3.000, vanuit de stedelijke woningvraag is er dus een overloop mogelijk van nog eens ca. 1.000 huishoudens tot 2030.

Marktpartijen wijzen op de noodzaak om binnen het woonmilieu 'Volledige kern' te werken aan onderscheidende woonkwaliteit. De aanknopingspunten voor het bieden van onderscheidende kwaliteit zijn per gemeente en per kern verschillend en vaak ook locatie-specifiek. De specifieke woonkwaliteit van deze kernen zit vooral in de bestaande kernen en in mindere mate in de uitbreidingswijken. Mede vanwege de grote vraag naar ouderen huisvesting is het van belang te zorgen voor inbreidingsplannen die de ruimtelijke kwaliteit en de voorzieningen van de volledige kernen ondersteunen. Inspelend op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Verwachtingen rondom substitutie

De stedelijke woningvraag tot 2030 verdeelt zich naar verwachting als volgt over de regio:

- *In de stad:* (centrum-)stedelijke locaties: capaciteit voor **ca. 12.000** woningen, deels door verdere verdichting. Vraag naar 17.000 tot 19.000 woningen. Daarmee is een stedelijk vraag van 5.000 tot 7.000 woningen nog niet bediend;
- *Aan de stad:* moderne stadswijken: capaciteit maximaal **ca. 6.000** woningen. Autonome vraag is ca. 2.000 woningen. Daarmee is er speelruimte voor maximaal ca. 4.000 woningen, als second-best-keuze door mensen die eigenlijk een stedelijk woonmilieu wensen.
- *Om de stad, Zuidwest:* capaciteit van **ca. 3.000** woningen. De autonome vraag naar woningen is 2.000-2.750 woningen. Er is nog speelruimte voor 250-1.000 woningen, zij het dat in de kernen op de kortste

afstand van de stad juist de minste speelruimte is, en vooral in de kernen Vries en Norg meer speelruimte.

- *Om de stad, Noordoost*: capaciteit van **ca. 2.000** woningen. De autonome vraag naar woningen is 0 tot 1.000. Er is voldoende speelruimte maar de oriëntatie in noordoostelijke richting is kleiner dan in zuidwestelijke richting. Voor een deel is deze ruimte in de programmering nodig om de vernieuwing van de voorraad op gang te houden.
- *Excellent wonen nabij de stad*⁷: capaciteit **ca. 1.250** op bestaande locaties in Haren, Eelde-Paterswolde en Ter Borch. De vraag is ca. 1.750, zowel uit de regio Zuidwest als uit de stad Groningen. De oriëntatie is sterk gericht op de hier genoemde locaties. Een grootschalige nieuwe uitbreidingslocatie in dit gebied is niet gewenst. Dit leidt tot de noodzaak om op kleinschalige binnendorpse locaties in Haren en Eelde-Paterswolde te zoeken naar aanvullende plancapaciteit. Daarnaast is het denkbaar dat op zeer kleine schaal excellent wonen wordt ontwikkeld in nieuwbouwlocaties in Groningen of andere binnendorpse locaties in de regio Zuidwest, maar dat leidt niet tot het creëren van een nieuw excellent 'woonmilieu'.

Conclusies

Gegevens over de vraag, mogelijkheden op locaties en signalen van marktpartijen leiden tot de volgende conclusie voor de periode 2017-2030:

- Het wordt bijzonder lastig om de totale stedelijke woningvraag van **ca. 17.000 tot 19.000** in het (centrum-)stedelijke gebied te realiseren. We schatten dat het realistisch is uit te gaan van de toevoeging van **12.000** woningen in het (centrum-)stedelijk gebied ('in de stad').
- Van de resterende 5.000 tot 7.000 schatten we in dat dit leidt tot het vollopen van bestaande locaties 'aan de stad', ofwel 2.000 autonome vraag en *maximaal* 4.000 door mensen met een eigenlijk stedelijke woonwens tot in totaal **6.000** in de moderne stadwijken.
- *Minimaal 1.000* woningen zijn aanvullend nodig in de zuidwestelijke gemeenten.

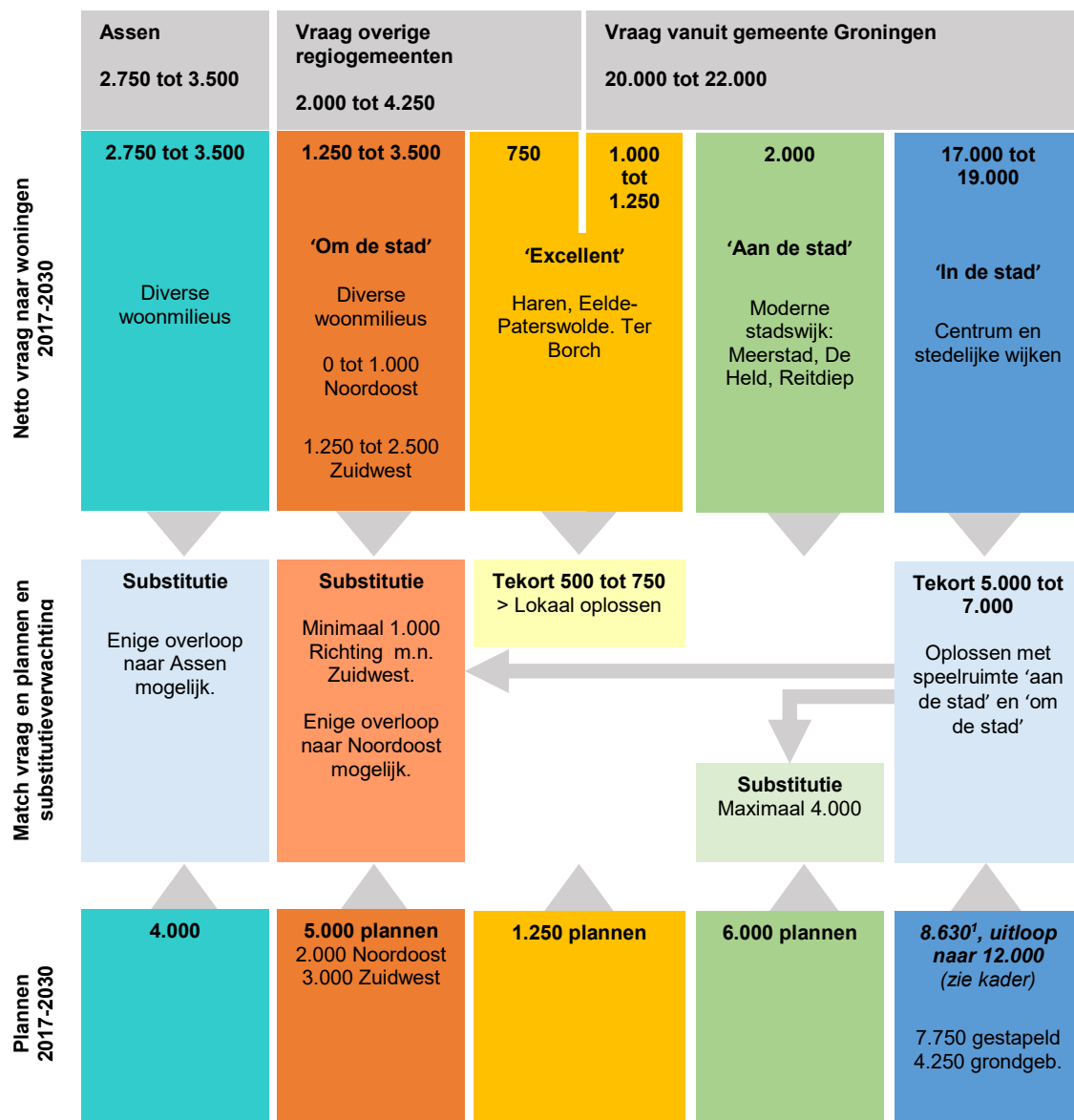
We rekenen dit toe als te verwachten vraag aan de betreffende gebieden 'aan' en 'om' de stad.

Nogmaals benadrukken we de onzekerheid in de vraagscenario's. Goede monitoring en frequente updates van de scenario's zijn noodzakelijk.

⁷ Haren, Eelde-Paterswolde, Ter Borch

Samenvoeging van de vraagscenario's, het aanbod en de te verwachten substitutie leidt tot het volgende overzicht:

Figuur 7: Stedelijke woonvraag verdeeld naar woonmilieus



Bijlage 3: Uitwerking naar deelmarkten

Woningmarkt stad Groningen

Uit de confrontatie van vraag met aanbod blijkt dat er in de stad Groningen een tekort zal zijn aan woningen in het (centrum-)stedelijke woonmilieu. Daarom is het van belang dat er binnen de randvoorwaarden van ruimtelijke kwaliteit gezorgd wordt voor de ontwikkeling van (centrum-)stedelijke woonmilieus in stedelijke dichtheden. Er is zowel vraag naar grondgebonden als naar gestapelde woningen, elk globaal de helft. Om invulling te kunnen geven aan de vraag zal het herontwikkelen van voormalige bedrijvenlocaties, zoals de Eemskanaal- en Damsterdiepzone en de vloeivelden van de Suikerfabriek, met voortvarendheid worden aangepakt, zodat in het (centrum-)stedelijke gebied tot 2030 ca. 12.000⁸ woningen kunnen worden gerealiseerd (zie het kader hieronder).

De stedelijke vraag naar grondgebonden woningen zal deels binnen de bestaande stad, maar ook in de stedelijke uitbreidingswijken kunnen worden opgevangen: Reitdiep, De Held, Meerstad, naast de restruimte in Ter Borch en Haren-Noord.

Meerstad biedt als moderne-stadswijk voldoende ruimte voor de vraagsubstitutie uit het (centrum-)stedelijk woonmilieu. De positie van Meerstad als volwaardig alternatief kan echter nog verder versterkt worden door de verbindingzone tussen Meerstad en het centrum prioritair te ontwikkelen met een hoog stedelijke kwaliteit.

Kader: zoektocht naar meer ontwikkelruimte

Omdat de huidige bekende planruimte onvoldoende groot is om in de vraag te voorzien, onderzocht KAW samen met de gemeente Groningen mogelijke nieuwe (centrum-)stedelijke locaties die voor 2030 zijn te ontwikkelen. De voornaamste zijn de vloeivelden achter de Suikerunie, diverse locaties langs het Eemskanaal, Damsterdiep en Reitdiep, en enkele kleinere stedelijke locaties.

Bij deze locatiestudie is als uitgangspunt gekozen de stad Groningen een gevarieerde mix aan woningtypologieën zouden moeten aanbieden, niet alleen gestapelde woningbouw, maar ook grondgebonden, zodat een gemengde bevolkingsopbouw kan worden gerealiseerd.

In totaal bieden deze locaties ruimte voor de bouw van ca. 11.000 woningen tot 2030. Daarmee zou het totaal aan plancapaciteit aan (centrum-)stedelijke locaties voor de periode 2017-2030 op ca. 17.000 komen. Veel van de mogelijk te ontwikkelen locaties zijn echter onzeker. De meeste woningen in het stedelijke gebied moeten worden gebouwd op locaties die bijzonder lastig zijn te ontwikkelen; veel van de beschikbare locaties zijn niet in eigendom van de gemeente. De gemeente is wel eigenaar van de Suikerunielocatie, inclusief de vloeivelden, daar kan dan ook beter gestuurd worden op woningbouw. Dit neemt niet weg dat ook dit een locatie is waarvoor extra kosten moeten worden gemaakt om deze goed te ontsluiten.

Het onderzoek bevat een inschatting van de werkelijke tijdige realiseerbaarheid van locaties. Daarmee rekening houdend schatten we in dat de huidige planruimte kan worden verhoogd naar in totaal ca. 12.000 tot 2030.

⁸ De bijlagen 1,2 en 3 zijn rechtstreeks overgenomen van de regionale woningmarktanalyse, die medio juli 2017 is vastgesteld. Per 18 december 2017 is het aantal geplande woningen in de gemeente Groningen gegroeid naar circa 16.000 (tot 2030).

Tabel 3: Verwachte woningbehoefte en plannen Stad Groningen, ingezoomd naar grondgebonden ('ggb') en gestapeld wonen ('gest') (periode 2017-2030). De behoefte-aantallen zijn afgerond op vijftallen. Zie voetnoot 7 voor de verdeling grondgebonden en gestapeld.

Stad Groningen		(centrum-)stedelijk	moderne stadswijk	excellent	totaal Stad Groningen
Periode 2017-2022					
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	ggb	3255	570	325	4150
	gest	3525	145	80	3750
	totaal	6780	715	405	7905
Uitbreidingsbehoefte hoog	ggb	3550	590	330	4470
	gest	3845	150	85	4080
	totaal	7395	740	415	8550
Netto programma (nieuw minus sloop)	totaal	7292	1896	118	9306
Periode 2022-2030					
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	ggb	5005	880	500	6385
	gest	5425	220	125	5770
	totaal	10430	1100	625	12160
Uitbreidingsbehoefte hoog	ggb	5515	925	515	6955
	gest	5970	230	130	6330
	totaal	11485	1155	645	13285
Netto programma (nieuw minus sloop)	totaal	1338	3994	0	5332
Periode 2017-2030					
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	ggb	8260	1450	825	10535
	gest	8950	365	205	9520
	totaal	17210	1815	1030	20065
Uitbreidingsbehoefte hoog	ggb	9060	1515	850	11425
	gest	9820	380	210	10410
	totaal	18880	1895	1060	21835
Netto programma (nieuw minus sloop)	totaal	8630 ⁹	5890	118	14638
<i>vast in bestemmingsplan</i>	<i>totaal</i>	<i>2916</i>	<i>1421</i>	<i>67</i>	<i>4404</i>

Opmerking 1: Plannen in het woonmilieu 'moderne stadswijk' vallen o.a. in Meerstad, Reitdiep en De Held.

Opmerking 2: De behoefte aan modern stedelijk wonen (waaronder in Meerstad) valt naar verwachting hoger uit door substitutie vanuit de stedelijke woonvraag.

Woningmarkt Regio Assen

Assen vormt een zelfstandige woningmarkt binnen de regio, met een sterke uitwisseling naar plaatsen in de directe omgeving (Rolde, Smilde, Beilen, Vries) en met de stad Groningen. Assen biedt een aantrekkelijk stedelijk woonklimaat in combinatie met een hoge kwaliteit aan stadsrand-wonen. Assen kiest qua woningmarktontwikkeling voor een 'voorzichtig herstel': tot 2025 ca. 300 woningen per jaar, daarna ca. 230 woningen per jaar. Dit komt voor de periode 2017-2030 overeen met iets meer dan 3.500 woningen. Dit woningbouwprogramma van in Assen kan worden gerealiseerd binnen de beschikbare plancapaciteit van circa 3.900 woningen, waarvan een deel is vastgesteld en een deel onzeker.

⁹ Dit aantal kan uitlopen tot 12.000 woningen. De opbouw is als volgt: ca. 10.000 woningen met redelijke zekerheid bekend: 8.630 woningen door nieuwbouw, transformatie van bestaand vastgoed, splitsing. 1.500 door vrijkomende (voormalige) studentenwoningen als resultante van het programma Bouwjong. Daarnaast zijn enkele grote stedelijke locaties voor 2030 ontwikkelbaar, maar nog niet opgenomen in plannen. De voornaamste zijn diverse locaties langs Eemskanaal, Damsterdiep en Ulgersmaweg, en enkele kleinere stedelijke locaties. De realiseerbaarheid hiervan wisselt sterk. Maximaal zijn er – aanvullend op de bekende 8.630 – nog eens 7.000 woningen toe te voegen, waarvan onze inschatting is dat ca. 2.000 in stedelijke milieus ook haalbaar zijn voor 2030.

De woonwensen richten zich beperkt op gestapeld wonen en vooral op het grondgebonden wonen. Volgens de woongedraganalyse van Companen (2015) en conform een woonwensenenquête van KAW (2015) is er te weinig aanbod in het stedelijk woonmilieu en te veel in de moderne stadswijk (Kloosterveen). De praktijk leert echter dat stedelijk wonen in Assen ook kan betekenen: nabij voorzieningen, aan de rand van de stad. Marktpartijen bevestigen dat dit een juiste interpretatie is van de woonwensen van Assenaren. We concluderen dat de balans tussen het woningaanbod in de stedelijke en stadsrandmilieus goed is.

Een punt van zorg vormt wel de kwaliteit van de woningvoorraad in enkele oudere, naoorlogse woonwijken. Door de relatief ruime woningmarkt zien we vraaguitval in deze wijken, met op termijn een risico van leegstand en verpaupering.

Tabel 4: Verwachte woningbehoefte en plannen Regio Assen (periode 2017-2030). De behoefte-aantallen zijn afgerond op vijftallen.

Assen	
Periode 2017-2022	
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	1300
Uitbreidingsbehoefte hoog	1600
Netto programma (nieuw minus sloop)	1838
Periode 2022-2030	
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	1430
Uitbreidingsbehoefte hoog	1830
Netto programma (nieuw minus sloop)	2088
Periode 2017-2030	
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	2730
Uitbreidingsbehoefte hoog	3430
Netto programma (nieuw minus sloop)	3926
<i>vast in bestemmingsplan</i>	1668

Woningmarkt Subregio Oost

De woningmarkt in de regio Oost¹⁰ stagneert. De aardbevingen versterken de demografische teruggang die al eerder werd ingezet. Dit leidt tot stagnatie op de woningmarkt in verkoop en nieuwbouw. De beperkte vraag naar nieuwbouw komt vooral uit de eigen gemeente en directe omgeving. De bevolkingsprognoses voor beide gemeenten leiden tot een zekere bevolkingskrimp. Het aantal huishoudens neemt mogelijk licht toe tot 2020 à 2025, afhankelijk van het demografische scenario. Na 2025 speelt huishoudenskrimp en is er geen behoefte meer aan uitbreiding van de woningvoorraad. Extra onzekerheid is recentelijk ontstaan door de in beeld gekomen uitkoopregeling, waarvan de effecten niet zijn te overzien. Mogelijk wordt de krimp hierdoor versneld.

De kwaliteit van de woningen is op veel plekken matig, zowel huur als koop. De aardbevings-problematiek en de lage druk op de woningmarkt leiden tot weinig investeringsbereidheid in de bestaande woningvoorraad. Desondanks is er een forse kwaliteitsslag nodig, door sloop en nieuwbouw van woningen (en gelijktijdige verdunning van de woningvoorraad op die plekken), en door verbetering van woningen. Naast herstructureringslocaties zijn er nieuwbouwlocaties nodig om verdunning in bestaande woonbuurten getalsmatig te compenseren zolang er nog sprake is van huishoudensgroei. Met het oog op de beperkte groei, is het noodzakelijk om vooral binnenstedelijke of binnen-dorpse locaties te benutten voor woningbouw, omdat de kansen op herontwikkeling van die locaties wegvallen op het moment dat daadwerkelijk huishoudenskrimp optreedt.

¹⁰ De gemeenten Hogeveen-Sappemeer, Slochteren en Menterwolde zijn op 1 januari 2018 samengegaan in de gemeente Midden-Groningen. Let op: Menterwolde valt buiten de Regio Groningen-Assen. Cijfers voor deze gemeente zijn daarom niet in bovenstaand overzicht opgenomen.

Bij subregio Oost ligt de (netto) plancapaciteit voor de periode 2017-2030 (circa 1.100) boven het maximumscenario (740). Dit overschot aan plancapaciteit is grotendeels het resultaat van een eerder gestelde opgave vanuit de Regio Groningen-Assen. Het afbouwen heeft tijd nodig. Bovendien is enige plancapaciteit nodig om de (grote) opgaven die er met name in Hoogezand-Sappemeer is te faciliteren; het aanhouden van enkele reservelocaties biedt ruimte voor fluctuaties en snel meebewegen. De focus ligt op slimme planontwikkeling, waarbij inbreiding voorop staat. We adviseren flexibel om te gaan met de beschikbare plancapaciteit in Hoogezand-Sappemeer, mede omdat er twijfels zijn over de hardheid van de door Companen opgestelde vraagscenario's voor Hoogezand-Sappemeer.

Hoogezand-Sappemeer heeft een stevig herstructureringsprogramma voor de huursector, met name in Gorecht-West, plannen voor herontwikkeling van het stadshart en focus op het afronden van lopende exploitaties in uitbreidingsplannen. De gemeente is bezig met het uit de markt nemen van niet-harde uitleglocaties. Ook voor de gemeente Slochteren geldt dat het accent de komende decennia zal liggen op de herstructurering van de bestaande voorraad, mede vanwege de aardbevingsproblematiek. Voor de aanpak van de bestaande koopvoorraad zouden de gemeenten in de toekomst een beroep kunnen doen op het regionale herstructureringsfonds. Nieuwbouw zal vooral plaatsvinden in de vorm van inbreidingsplannen binnen bestaande kernen. De plancapaciteit in uitbreidingsplannen (ca. 385) zal, naast de beperkte nieuwe woonvraag, vooral worden gebruikt ter compensatie van te slopen woningen.

Tabel 5: Verwachte woningbehoefte en plannen Regio Oost / gemeente Midden-Groningen (periode 2017-2030). Zie de noot onderaan de pagina voor opmerkingen bij de tabel.

Oost (per 1 januari 2018: gemeente Midden-Groningen)	
Periode 2017-2022	
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	250
Uitbreidingsbehoefte hoog	565
Netto programma (nieuw minus sloop) ¹¹	484
Periode 2022-2030	
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	-195
Uitbreidingsbehoefte hoog	175
Netto programma (nieuw minus sloop)	617
Periode 2017-2030	
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	55
Uitbreidingsbehoefte hoog	740
Netto programma (nieuw minus sloop)	1.101
<i>vast in bestemmingsplan</i>	473

Woningmarkt Subregio Noord

Voor de regio Noord¹² wordt voor de komende 15 jaar een krimp van de bevolking verwacht. Tot 2025 neemt het aantal huishoudens nog wel beperkt toe en daarmee de vraag naar uitbreiding van de woningvoorraad. Het is echter verstandig rekening te houden met de huishoudenkrimp na 2025.

De aardbevingsproblematiek in combinatie met de woningmarktcrisis hebben de nieuwbouw in de drie gemeenten doen stagneren. Sinds kort lijkt de markt weer aan te trekken en is er beperkte belangstelling voor nieuwbouw in Ten Boer, Bedum en Winsum. In het meest optimistische scenario zal de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad niet groter zijn dan circa 450, maar volgens het meest waarschijnlijke scenario moet rekening worden gehouden met een netto uitbreiding van de woningvoorraad met niet meer

¹¹ In Hoogezand staat een stevige sloopopgave gepland. Op dit moment is niet uit de cijfers af te leiden in welk jaar een bepaalde woning wordt gesloopt. We hebben de sloopopgave voor die gemeente daarom voor de helft aan de periode 2017-2022 en voor de helft aan de periode erna toegekend. In het kader van monitoring wordt nog gewerkt aan een betere weergave van de netto plancapaciteit per jaar.

¹² De gemeenten Winsum, Bedum, Eemsmond en de Marne gaan op 1 januari 2019 op in de herindelingsgemeente Het Hogeland. Daarnaast gaat het gebied Middag-Humsterland naar de nieuwe gemeente Westerkwartier. Let op: Eemsmond en de Marne vallen buiten de Regio Groningen-Assen. Cijfers voor deze gemeenten zijn daarom niet in bovenstaand overzicht opgenomen.

dan 45 woningen tot 2030. Onderwijl is er een netto plancapaciteit van 750 woningen. De drie gemeenten moeten er dan ook rekening mee houden dat de plancapaciteit de komende 15 jaar niet volledig zal worden benut, dat geldt met name voor Ten Boer en Winsum. Na 2025 wordt bovendien huishoudenskrimp verwacht. De programmaruimte voor wonen tot die tijd moet vooral benut worden om de dorpen van binnenuit te vernieuwen. Na 2025 is die ruimte er nog maar heel beperkt.

Tabel 6: Verwachte woningbehoefte en plannen Regio Noord (periode 2017-2030, per gemeente). De behoefte-aantallen zijn afgerond op vijftallen.

Noord	Bedum	Ten Boer	Winsum	Totaal regio Noord
Periode 2017-2022				
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	190	60	5	255
Uitbreidingsbehoefte hoog	245	110	60	415
Netto programma (nieuw minus sloop)	154	72	194	420
Periode 2022-2030				
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	30	0	-240	-210
Uitbreidingsbehoefte hoog	85	95	-145	35
Netto programma (nieuw minus sloop)	26	202	102	330
Periode 2017-2030				
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	220	60	-235	45
Uitbreidingsbehoefte hoog	330	205	-85	450
Netto programma (nieuw minus sloop)	180	274	296	750
<i>vast in bestemmingsplan</i>	134	63	222	419

De kernen Ten Boer, Bedum en Winsum bieden ieder het woonmilieu ‘volledige kern’ (zie de woonmilieukaart), met elk hun lokale unieke accenten. Winsum onderscheidt zich nadrukkelijk door het aanbieden van een volledig duurzaam woonmilieu, wonen aan bevaarbaar water in een gasloze wijk met energie-neutrale woningen. Het programma van de gemeente omvat de nieuwbouw van bijna 300 woningen, waarvan de helft langs het Winsumerdiep bij Winsum staat gepland. In totaal komt dit neer op 120 inbreidingsplannen, tegenover 176 op uitbreidingslocaties. Ten Boer richt zich bij haar nieuwbouwplannen op inbreidingsplannen in het centrum van het dorp en op uitleglocatie Dijkshorn: 274 woningen. Bedum heeft haar focus op de ontwikkeling van een inbreidingslocatie (de Kop van Noord) en op de uitbreidingswijk Ter Laan. De netto toevoeging is 180 woningen, inclusief de herstructurering van wonen en zorg.

Zorgen rond de kwaliteit van de woningvoorraad spelen vooral in enkele kleinere kernen. Daarbij gaat het om vooroorlogse woningen met matige woon- en bouwtechnische kwaliteit. In de kernen Bedum en Ten Boer zien we enkele kleinere buurten met matige woningkwaliteit in de vroeg-naoorlogse bouw. Het verdient aanbeveling nader onderzoek te doen naar de kwaliteit van de woningvoorraad en de risico's van leegstand en verpaupering na de hobbels (na 2025). Voor de aanpak van de bestaande koopvoorraad zouden de gemeenten in de toekomst een beroep kunnen doen op het regionale herstructureringsfonds. De kwaliteitsverbetering van de huurvoorraad blijft achter bij het gemiddelde in de regio. Dit vormt een aandachtspunt bij de jaarlijkse prestatieafspraken met de corporaties.

Woningmarkt Subregio Zuidwest

Voor de regio Zuidwest¹³ geldt dat de bevolking de komende 15 jaar licht gaat krimpen en dat het aantal huishoudens, en dus ook de woningvraag, tot 2025 blijft groeien. Dit algemene beeld geldt voor de gemeenten Haren, Leek, Noordenveld en Tynaarlo, maar niet voor Zuidhorn. De bevolking in de gemeente Zuidhorn blijft groeien tot 2030 en ook het aantal huishoudens groeit fors. In de praktijk kunnen ook de andere gemeenten blijven groeien, afhankelijk van hoeveelheid overdruk vanuit de stad Groningen op deze gemeenten afkomt.

Voor de periode 2017-2030 wordt voor de regio Zuidwest een toename van de woningvraag verwacht met 1.900 tot 3.300 woningen (waarvan 750 excellent wonen), aangevuld met ca. 2.000 grondgebonden woningen vanuit de stedelijke woonvraag, (waarvan ca. 1.000 excellent). Het netto bouwprogramma van de vijf gemeenten tot 2030 bedraagt in totaal ca. 4.000 woningen. De regio heeft dus bij het gemiddelde scenario net voldoende capaciteit om een deel van de overdruk uit de stad Groningen over te nemen. Indien de woningvraag in Zuidwest in de buurt komt van het maximumscenario, zoals onderscheiden door Companen, dan is sprake van te weinig plancapaciteit. Voor de verdeling van de woningvraag over de afzonderlijke gemeenten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de autonome woningvraag per gemeente vormt de basis (750 in excellente woonmilieus, 1.150 tot 2.550 in overige woonmilieus);
- minimaal 1.000 extra woningen vanuit de stedelijke woonvraag zijn over de vijf gemeenten verdeeld naar evenredigheid van de autonome woningvraag;
- minimaal 1.000 woningen in excellente milieus vanuit de stedelijke woonvraag zijn over de gemeenten Haren en Tynaarlo verdeeld naar evenredigheid van de verwachte woningvraag volgens het midden- en maximumscenario, en in verhouding met de totale vraag naar excellent wonen in de perioden 2017-2022 en 2022-2030.

Kader: excellent wonen

Er is vraag naar ca. 1.750 woningen in een excellent milieu (iets meer dan de helft grondgebonden). Er is ruimte bekend voor ca. 1.250 woningen (vooral grondgebonden) tot 2030. Dat is onvoldoende om invulling te geven aan de regionale vraag naar excellent wonen. Bovendien ligt hier een spanningsveld: Haren en Eelde-Paterswolde hebben ook te maken met een lokale (niet per se 'excellente') woonvraag. Het verdient de voorkeur het excellent wonen meer te spreiden over de bestaande woongebieden en geen grote nieuwe locaties uitsluitend en alleen voor deze specifieke doelgroep te ontwikkelen. Een deel van het tekort aan plancapaciteit voor excellent wonen kan worden opgelost door het realiseren van appartementen op inbreidingslocaties, waardoor bestaande grondgebonden woningen beschikbaar kunnen komen voor jonge gezinnen. Mogelijk is – op kleine schaal – ook ontwikkeling mogelijk in nieuwbouwwijken, zoals Meerstad, de Suikerunielocatie, Peize, Leek-Roden of Zuidhorn. Het is wel de vraag in hoeverre deze specifieke woonvraag buiten de nu bekende excellent woonmilieus maakbaar zijn op de relatief grote schaal van een woonmilieu.

Per gemeente hebben we voor de subregio Zuidwest de beschikbare plancapaciteit en de te verwachten vraagontwikkeling in schema gezet (zie de volgende pagina). De overloop van de stedelijke woonvraag zit hierin verrekend.

De beschikbare plancapaciteit bestaat voor de helft uit harde plannen. Voor de zachte, nog uit te werken plannen heerst blijvende onzekerheid, omdat de overdruk uit de stad Groningen lastig voorspelbaar is.

De woonmilieus 'volledige kernen' Zuidhorn, Leek, Roden, Norg, Peize, Eelde-Paterswolde, Haren, Vries en Zuidlaren zorgen voor een gevarieerd aanbod aan woningbouw met eigen accenten. Onderscheidend door de specifieke kwaliteit van de verschillende kernen in combinatie met het landschap, maar minder onderscheidend als het gaat om de aangeboden woningtypologie.

Het bouwprogramma van Haren komt voor de komende 15 jaar overeen met de gesignaleerde woningvraag vanuit Haren volgens het gemiddelde van de scenario's. Haren bouwt vooral voor de stedelijke woningvraag van de stad Groningen. Een interessante opgave voor de gemeente Haren vormt het realiseren van appartementen op inbreidingslocaties, waarmee voor oudere huishoudens in de bestaande voorraad een

¹³ De gemeenten Zuidhorn, Leek, Grootegast en Marum gaan op 1 januari 2018 op in de herindelingsgemeente Westerkwartier. Het gebied Middag-Humsterland, dat nu bij Winsum hoort, wordt ook onderdeel van Westerkwartier. Let op: Grootegast en Marum vallen buiten de Regio Groningen-Assen. Cijfers voor deze gemeenten zijn daarom niet in bovenstaand overzicht opgenomen.

aantrekkelijk woonalternatief kan worden geboden. Daarmee komen de grotere woningen beschikbaar voor gezinnen met kinderen.

Tabel 7: Verwachte woningbehoefte en plannen Regio Zuidwest (periode 2017-2030, per gemeente). De behoefte-aantallen zijn afgerond op vijftallen.

Zuidwest	Haren*	Leek	Noordenveld	Tynaarlo*	Zuidhorn	totaal regio Zuidwest
Periode 2017-2022						
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	500	415	450	825	400	2590
Uitbreidingsbehoefte hoog	785	440	585	805	460	3095
Netto programma (nieuw minus sloop)	498	381	366	995	466	2633
Periode 2022-2030						
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	0	100	75	725	385	1390
Uitbreidingsbehoefte hoog	575	190	365	685	415	2225
Netto programma (nieuw minus sloop)	104	256	439	577	76	1452
Periode 2017-2030						
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	500	510	525	1550	785	3980
Uitbreidingsbehoefte hoog	1360	630	950	1490	880	5320
Netto programma (nieuw minus sloop)	602	637	805	1572	542	4085
<i>vast in bestemmingsplan</i>	<i>431</i>	<i>521</i>	<i>253</i>	<i>624</i>	<i>124</i>	<i>1880</i>

Opmerking (*): De overloop van 1.000 extra woningen uit de stedelijke woonvraag is naar rato verdeeld over vijf gemeenten in Zuidwest, voor zowel het midden- als het maximumscenario. De extra vraag naar excellent wonen (1.000 woningen) is naar rato over de gemeenten Haren en Tynaarlo verdeeld (in verhouding met de vraag in de tijdvakken 2017-2022 en 2022-2030). Als gevolg hiervan komt scenario 'hoog' in de praktijk iets lager uit dan scenario 'laag'.

Voor Tynaarlo geldt dat de huidige plancapaciteit iets groter is dan de verwachte behoefte. Vooral de mogelijkheden om de plancapaciteit in de kern Vries te benutten zijn twijfelachtig. Overigens geldt ook voor de gemeente Tynaarlo dat een deel van de plancapaciteit wordt gebruikt voor de stedelijke woningvraag van Groningen, waaronder ook de vraag naar excellent wonen. Dat geldt voor de locatie Ter Borch en voor woningbouwlocaties in en bij Eelde-Paterswolde. Gezien de woningprijzen vertoont ook Zuidlaren kenmerken van excellent wonen, maar vanwege de afstand tot de stad Groningen onvoldoende om als excellent woonmilieu aangeduid te worden. Naast ontwikkeling van woningen op uitleglocaties is het bieden van nieuwe inbreidingslocaties in elk van deze kernen zeer kansrijk.

Ook voor de gemeente Noordenveld geldt dat de plancapaciteit groter is dan de behoefte bij het gemiddelde van de scenario's. Een groot deel van de beschikbare capaciteit zit in Norg, terwijl de vraag zich vooral richt op Roden en Peize. Aandachtspunt vormt de overcapaciteit in Norg, maar ook het ontbreken van voldoende planaanbod bij de kern Roden. De landschappelijke kwaliteit beperkt de mogelijkheden tot het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties. De consequentie is dat een deel van de woningvraag zal afvloeien naar omliggende kernen in Zuidwest, zoals Eelde-Paterswolde, Peize en Leek.

Voor de gemeente Leek geldt dat de beschikbare plancapaciteit ook iets hoger ligt dan de berekende woningvraag bij het gemiddelde van de scenario's. De locatie Oostindie biedt voldoende ruimte om de vraag vanuit Leek en Roden op te vangen. Recent bevestigt een toenemende stroom huishoudens uit de stad Groningen naar Leek dat ook locaties op iets grotere afstand, aan de zuidwestkant van de stad, weer in beeld komen.

De woningvraag in Zuidhorn is aanzienlijk. Het bestaande programma biedt ruimte om te voorzien in de woningvraag tot 2022. Tegen 2022 zal, afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt, extra plancapaciteit moeten worden toegevoegd.

De inventarisatie van woningen met een risicovolle marktpositie laat in deze vijf gemeenten zien dat dergelijke woningen op verschillende locaties voorkomen, o.a. in Leek, Roden en enkele kleinere kernen. Gezien de druk op de woningmarkt in dit deel van de regio hoeft dit op korte termijn niet tot problemen te leiden. Als na 2025 de huishoudenskrimp gaat optreden, kunnen echter ook hier knelpunten ontstaan. Een stimuleringsprogramma gericht op het verbeteren van de bestaande voorraad is belangrijk om problemen te voorkomen.

In de volledige kernen en de woondorpen in dit deel van de regio is extra aandacht nodig voor het versterken van de dorpscentra door het realiseren van inbreidingsplannen voor vrijvallende locaties of rotte kiezen in het dorp. Daarbij kan worden ingespeeld op de grote vraag naar ouderen huisvesting.

Conclusies

1. Binnen de Regio Groningen Assen is er een variatie aan woonmilieus te vinden, van stedelijk tot landelijk. Waar in een deel van de regio sprake is van een forse woonvraag en bevolkingsgroei (stad Groningen), is in een ander deel sprake van krimp (Noord en Oost). De forse stedelijke woonvraag zal deels landen in de regio, met name aan de zuidwestkant.
2. Uit de confrontatie van vraag met aanbod blijkt dat er in de stad Groningen een tekort ontstaat aan woningen in het (centrum-)stedelijke woonmilieu. Daarom is het van belang dat er binnen de randvoorwaarden van ruimtelijke kwaliteit gezorgd wordt voor de ontwikkeling van (centrum-)stedelijke woonmilieus in stedelijke dichtheden. Er is zowel vraag naar grondgebonden als naar gestapelde woningen. Om invulling te kunnen geven aan de vraag zal het herontwikkelen van voormalige bedrijvenlocaties, zoals de Eemskanaal- en Damsterdiepzone en de vloeivelden van de Suikerfabriek, met voortvarendheid worden aangepakt, zodat in het (centrum-)stedelijke gebied tot 2030 ca. 12.000 woningen kunnen worden gerealiseerd.
3. De stedelijke vraag naar grondgebonden woningen zal deels binnen de bestaande stad, maar ook in de stedelijke uitbreidingswijken kunnen worden opgevangen: Reitdiep, De Held, Meerstad, naast de reestruimte in Ter Borch en Haren-Noord. In dit woonmilieu 'moderne stadswijk' is veel capaciteit, met name in Meerstad. We verwachten dat de totale ruimte van 6.000 woningen op deze locaties geheel benut wordt doordat mensen die in eerste instantie een stedelijk woonmilieu wensen, als alternatief het wonen 'aan de stad' verkiezen. Randvoorwaarde is dat de gemeente de verbindingzone tussen Meerstad en het centrum verder ontwikkelt, zodat ook Meerstad door steeds meer mensen gezien wordt als alternatief voor stedelijk wonen.
4. De vraag naar excellent wonen is groot. Deze vraag is specifiek gekoppeld aan locaties aan de zuidkant van de stad, zoals Haren, Eelde-Paterswolde, Ter Borch. Er is onvoldoende ruimte op nu bekende locaties. Rekening houdend met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking ligt het voor de hand om zoveel mogelijk excellent wonen te realiseren op inbreidingslocaties in de bestaande kernen of binnen bestaande uitbreidingslocaties.
5. Een deel van de stedelijke vraag naar grondgebonden wonen zal terecht komen in kernen aan vooral de zuidwestkant van de stad Groningen, mits deze een voldoende aantrekkelijk woonmilieu bieden en goed bereikbaar zijn. Getalsmatig zal het vooral gaan om de kernen met een volledig pakket aan voorzieningen. We rekenen op minimaal 1.000 extra benodigde woningen bovenop de lokale behoefte. Voor die kernen is dat een welkome aanvulling op hun lokale woningbehoefte, waarmee zij hun positie als volledige kern kunnen bestendigen. Dat is voor de vitaliteit van de regiogemeenten van belang. De meest kansrijke kernen zijn: Haren, Eelde-Paterswolde, Zuidlaren, Peize, Roden, Leek, Zuidhorn. Hierbij is het van belang voor de kwaliteit van deze kernen dat er allereerst geïnvesteerd wordt in het opvullen van binnendorpse locaties in de bestaande kernen (zoals schoollocaties), conform de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Gezien de sterke vergrijzing vormt ouderenhuisvesting een belangrijke opgave. De kernen hebben binnen de bestaande plancapaciteit voldoende ruimte om extra vraag te kunnen opvangen, met uitzondering van de kernen Roden en Zuidhorn, waar binnen enkele jaren al onvoldoende plancapaciteit beschikbaar is.
6. Een klein deel van de stedelijke vraag naar grondgebonden wonen vindt zijn weg in noordoostelijke richting. Daar is op korte termijn mogelijk nog een autonome behoefte aan voorraadgroei en na 2025 een

afnemende woningbehoefte. De mogelijke vraag uit stedelijk gebied kan niet voorkomen dat deze gemeenten keuzes moeten maken. Hier is het toepassen van de Ladder van Duurzame Verstedelijking noodzakelijk om de woonkernen van binnenuit te kunnen vernieuwen. Dat is een cruciaal middel om de aantrekkelijkheid als woonkern te behouden. Dit betekent ook dat sommige reeds geplande uitleglocaties niet geheel ontwikkelbaar zijn.

Bijlage 4: Regionaal instemmingsmodel 20-12-2012

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 Drenthe¹.

¹ 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 aangeven 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.

Getekend in enkelvoud in Groningen op 20 december 2012

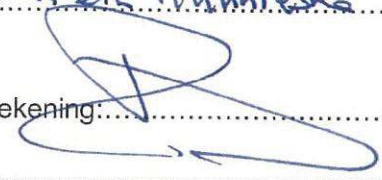
provincie Groningen
namens het college van Gedeputeerde Staten,

naam: William Wardeur

handtekening: 

provincie Drenthe
namens het college van Gedeputeerde Staten,

naam: Ben Huijskens

handtekening: 

gemeente Assen
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam: Jaap Kuin

handtekening: 

gemeente Bedum
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam: Egbert Zwart

handtekening: 

gemeente Groningen
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam: R. v.d. Schaaf

handtekening: 

gemeente Haren
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam: T.H. BERENDS

handtekening: 

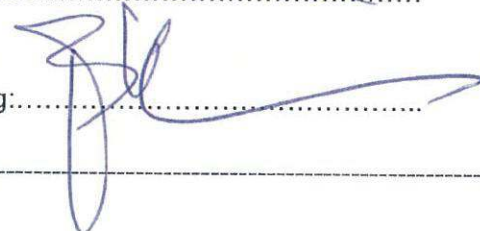
gemeente Hoogezand-Sappemeer
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam: GER. LINDENAN

handtekening: 

gemeente Leek
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam: Ben Plandree

handtekening: 

gemeente Noordenveld
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam:.....

handtekening:.....

gemeente Slochteren
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam:.....

handtekening:.....

gemeente Ten Boer
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam:.....

handtekening:.....

gemeente Tynaarlo
namens het college van burgemeester en wethouders,

naam:.....

handtekening:.....



gemeente Winsum

namens het college van burgemeester en wethouders,

naam:..... Jaap Hoeksema

handtekening:..... Hoeksema

gemeente Zuidhorn

namens het college van burgemeester en wethouders,

naam:..... [Signature]

handtekening:..... [Signature]