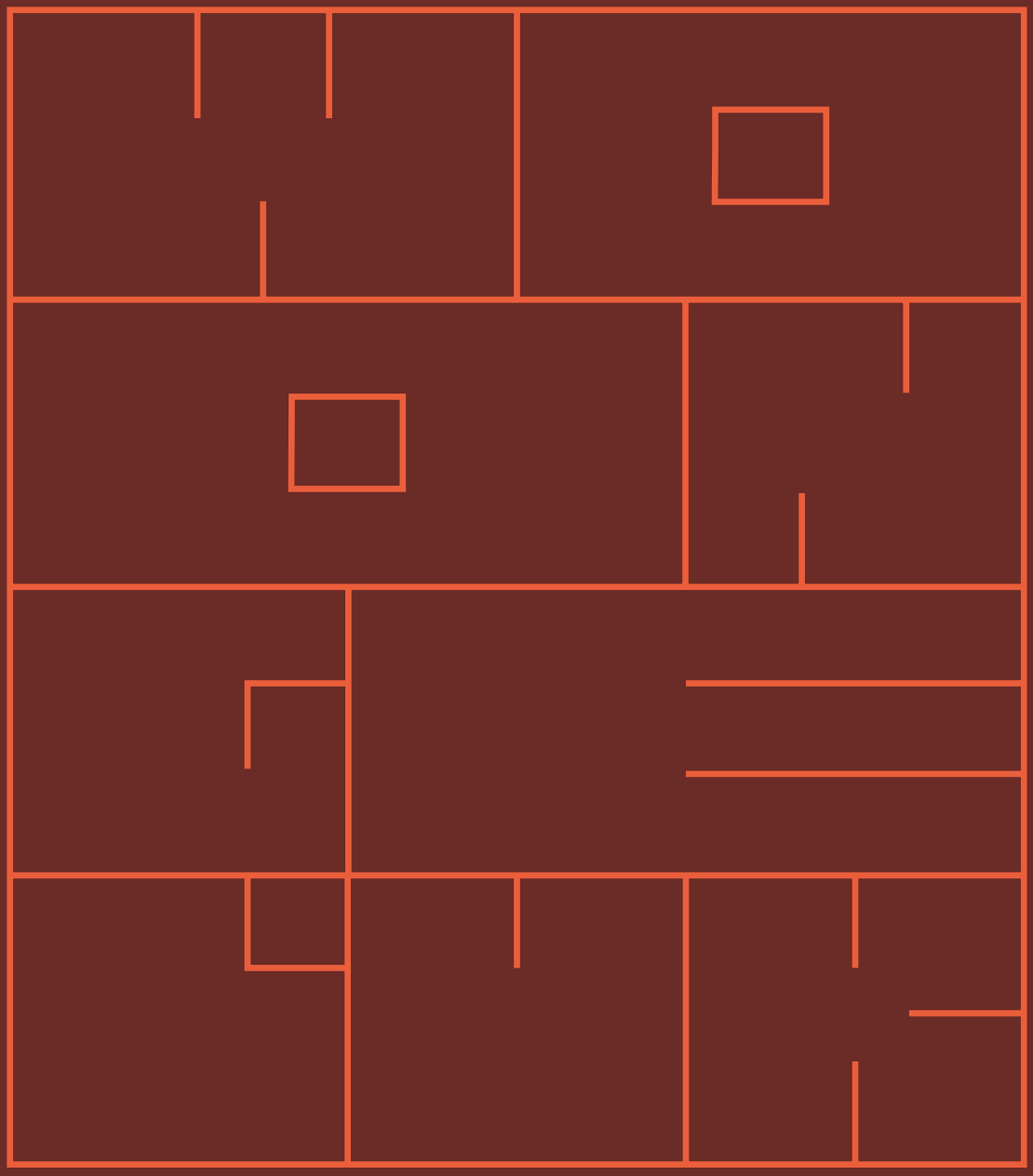


Bouwen aan Gronings Woongeluk

Volkshuisvestingsplan
Gemeente Groningen
2026

Bouwen aan Gronings Woongeluk

Dit Volkshuisvestingsplan omvat het actuele woonbeleid van de gemeente Groningen. Het is de opvolger van onze woonvisie 2020-2025 *Een thuis voor iedereen*. Met dit plan spelen we in op de Wet versterken regie volkshuisvesting (Wvrv) die op het moment van schrijven nog moet worden vastgesteld. Het Volkshuisvestingsplan is een meer dynamisch en uitvoeringsgericht document en bevat minder visie. De bredere visievorming en integrale beleidsafwegingen vinden plaats in de nieuwe gemeentelijke Omgevingsvisie, waarvan het Koersdocument in november 2025 al is vastgesteld. Het Volkshuisvestingsplan dient als bouwsteen van de Omgevingsvisie.

Onze ambitie 'Gronings woongeluk' staat centraal in het Volkshuisvestingsplan. In de daaropvolgende hoofdstukken gaan we in op de huidige woningmarkt en de knelpunten die we nu ervaren. Aansluitend beschrijven we de oplossingen die een bijdrage kunnen leveren aan Gronings woongeluk. We hebben het plan zo opgebouwd dat de hiernaast genoemde hoofdstukken elkaar versterken, maar ook op zichzelf goed te lezen en te gebruiken zijn. Dit met het idee dat velen het Volkshuisvestingsplan als naslagwerk en handleiding zullen gebruiken. Als extra hulpmiddel hebben we een begrippenkader toegevoegd. Zo weten we zeker dat we het in de samenwerking over hetzelfde hebben. Essentieel voor een helder en snel proces.

Inhoud

Voorwoord p. 5

1. Gronings woongeluk p. 9
2. Ons vertrekpunt p. 19
3. Bouwen, bouwen en verbouwen p. 25
4. Beter gebruik van de voorraad p. 49
5. Groningen voor iedereen p. 61
6. Toekomstbestendig wonen p. 73
7. Monitoring en evaluatie p. 85

Bijlagen

1. Uitkomsten woningmarktonderzoek p. 95
2. Sturende kaders p. 109
3. Ontwikkelkader Wonen in dorpen | Thesinge p. 115
4. Afwegingskader betaalbaar bouwen Groningen p. 119
5. Begrippenlijst p. 123

Voor woord

Wat is een ‘thuis’? Is dat de plek waar je ’s avonds de deur achter je dichttrekt? De buurt waar kinderen opgroeien? Of die vertrouwde omgeving waar je oud wilt worden? Voor iedereen is het antwoord anders, maar het gevoel is universeel. Een thuis is de basis.

En juist die basis staat in onze gemeente onder druk. De woningmarkt in Groningen is één van de krapste van het land. We blijven groeien, wat duidelijk maakt hoe levendig en aantrekkelijk onze gemeente is. Maar het zorgt ook voor een enorme uitdaging. De vraag naar woningen is groter dan het aanbod. Te veel mensen – starters, gezinnen, senioren – zoeken te lang naar een huis dat bij hen past. Die zoektocht voelt frustrerend. Dat begrijp ik. De urgentie om nu in actie te komen is voor mij sterker dan ooit; we kunnen het ons niet veroorloven om af te wachten.

Daarom ben ik trots dat ik het nieuwe Volkshuisvestingsplan mag presenteren: het fundament waarop we verder bouwen en onze belofte aan inwoners. We laten zien dat het wél kan in Groningen. De titel van het Volkshuisvestingsplan vat het krachtig samen: Bouwen aan Gronings woongeluk. Want dat is waar het uiteindelijk om draait: niet om stenen, maar om mensen. Een passend huis voor iedereen.

Wat gaan we dan doen? Ons doel is om de komende tien jaar 16.000 woningen toe te voegen aan onze stad en onze dorpen. We moeten onze woningbouw versnellen maar daar gaat wel een aantal vragen aan vooraf. We bouwen namelijk niet alleen veel, maar ook goed. Wat voor soort woningen bouwen we waar? Hoe bouwen we betaalbaar en hoe versnellen we het proces? We sturen erop dat een groot deel van deze nieuwe huizen beschikbaar komt voor de sociale huur, het middensegment en betaalbare koop.

Als gemeente Groningen bouwen we zelf geen woningen. Dat doen projectontwikkelaars en woningcorporaties. Wat wij wél doen, is de regie pakken. We zorgen dat de juiste woningen op de juiste plek komen. We maken afspraken met woningcorporaties en dagen ontwikkelaars uit om niet alleen snel, maar ook goed te bouwen. Want een huis is meer dan vier muren en een dak. Je wilt wonen in een prettige omgeving waar je je veilig voelt.

Daarom kijken we niet alleen naar nieuwbouw. We hebben ook aandacht voor de bestaande buurten en voor de kwaliteit van de leefomgeving. Denk aan biobased en circulair bouwen, duurzaam en toekomstbestendig wonen. Woningen die gezond zijn voor mens en klimaat, met oog voor groen en ontmoetingsplekken in de wijk. We zoeken naar ruimte ín de bestaande stad en dorpen door slimmer te bouwen op plekken die nu niet goed gebruikt worden, en door van bestaande gebouwen een nieuw thuis te maken.

Een thuis voor de starter die na de studie wil blijven plakken. Een thuis voor het gezin dat ruimte zoekt. Een thuis voor de senior die graag dicht bij voorzieningen wil wonen. Maar ook een thuis voor mensen die het nét even anders willen: in een *tiny house*, een wooncoöperatie of op het water. We willen al die verschillende woonwensen faciliteren.

Het Volkshuisvestingsplan hebben we niet zelf bedacht, maar samen gemaakt. In 2024 zijn we gestart met een woningbehoefte-onderzoek. Via een enquête hebben we de woonwensen van ruim 5.000 inwoners in kaart gebracht. Daarnaast hebben we de afgelopen tijd veel gesprekken gevoerd: met corporaties, bouwers en ontwikkelaars, maar vooral met bewoners. Misschien heb je ons wel gezien met de ‘koffiebakfiets’ in de wijk. De verhalen die we daar hoorden over wat een buurt tot een thuis maakt, vormden de belangrijkste inspiratie voor dit Volkshuisvestingsplan.

Dit Volkshuisvestingsplan is onze routekaart. Het is ambitieus, maar ook realistisch. Het is niet morgen allemaal opgelost, maar de koers is bepaald. We gaan hard aan de slag om te zorgen dat iedereen in onze prachtige gemeente Groningen een plek kan vinden om te leven en om gelukkig te zijn.

Rik van Niejenhuis
Wethouder Ruimtelijke ordening en wonen

Index

Gronings woongeluk p.9

- Groningen voor iedereen p.13
- Beter gebruik van de voorraad p.14
- Toekomstbestendig wonen p.15
- En dan nu: bouwen, bouwen en … verbouwen! p.16

Gron ings

Woon geluk

Bouwen, bouwen, bouwen: zo klinkt het overal in Nederland. En dat moet ook, want we hebben een groot tekort aan woningen. Ook in de gemeente Groningen. Toch gaan we er met ‘bouwen, bouwen, bouwen’ alleen niet komen. Er gaan belangrijke vragen aan vooraf.

Wat voor huizen gaan we nou precies bouwen? En voor wie? Hoe zorgen we dat we snel, betaalbaar maar ook toekomstbestendig en met kwaliteit gaan bouwen? En niet onbelangrijk: hoe kunnen we de woningbouwopgave gebruiken om onze bestaande wijken, buurten en dorpen beter, mooier en aangenamer te maken voor een diverse groep inwoners?

Om alle opgaven op de juiste wijze aan te pakken, hebben we aandacht voor meer dan alleen de aantallen. De 16.000 nieuwe woningen die we de komende tien jaar willen bouwen, zijn een aanleiding om ook en vooral te investeren in Gronings woongeluk.

Precies daarom draagt dit document de naam *Volkshuisvestingsplan*. Het is een knipoog naar de rijke volkshuisvestingstraditie die Groningen zeker voor en na de Tweede Wereldoorlog heeft gemaakt tot de stad die het is. Ook in die tijd had men te maken met grote tekorten en woningnood. En ook destijds had men het over aantallen. Maar wel altijd als onderdeel van een bredere visie op de stadsontwikkeling.

Die traditie pakken we weer op. We verknopen de daadkracht van ‘bouwen, bouwen en verbouwen’ aan de ambitie om iedereen binnen onze gemeente een goede betaalbare woning te kunnen bieden in een fijne en aantrekkelijke leefomgeving. Harde aantallen en vierkante meters verbinden met duurzaamheid en zachte waarden als woonplezier en woongenot. Een huis voelt immers pas als een thuis als het past bij je persoonlijke situatie, de samenstelling van je huishouden en mogelijk ook je levensfase.

Natuurlijk doen we dat niet alleen. Sterker, we hebben onze corporaties, bouwers, beleggers, ontwikkelaars en bewoners hard nodig. Immers: de gemeente bouwt zelf geen woningen. Ook samenwerking binnen de regio is van belang. Want bouwen doen we niet alleen in de gemeente Groningen. De kracht van onze regio is de sterke band tussen Stad en Ommeland. Verder speelt het Rijk een rol. Die heeft financiële middelen beschikbaar gesteld om de woningbouw in Groningen te versnellen. Die zetten we op doordachte wijze in.

Van de gemeente vraagt dit om een gedegen samenhangende visie op wonen en heldere, vlot verlopende procedures. Van opdrachtgevers vraagt het om ambitie en maatschappelijke betrokkenheid, ook op momenten dat de marktomstandigheden uitdagend zijn. Architecten en andere ontwerpers spelen op hun beurt een belangrijke rol in het vertalen van het programma naar goede plannen met duurzame kwaliteit. En bewoners zijn van grote waarde als ze als ‘ervaringsdeskundigen’ constructief kunnen meedenken over hun leefomgeving.

Ook vraagt het wat van ons allemaal. Bouwen aan Gronings woongeluk is gebaat bij vertrouwen en transparantie. Dat werkt nog beter wanneer we elkaar blijven uitdagen en inspireren. Zoek elkaar op, werk samen en kies niet automatisch voor ‘de makkelijke weg’. Zo komen we samen tot de best mogelijke oplossingen waarmee we niet alleen de aantallen halen, maar ook bouwen aan woongeluk.

Dit *Volkshuisvestingsplan* is daartoe een gerichte voorzet. Het bevat vier dragende thema’s, elk voorzien van duidelijke keuzes, heldere ambities en een opvatting over de waarde van goed wonen in onze gemeente. Aan de hand daarvan gaan we als gemeente sturen en regisseren, opdat iedereen die in Groningen wil wonen een passende woning kan vinden. Zo zorgen we dat Groningen nu en in de toekomst een aantrekkelijke gemeente blijft om in te wonen en te leven.



↗ Groningen voor iedereen

↗ Beter gebruik van de voorraad

↗ Toekomstbestendig wonen



↗ En dan nu: bouwen, bouwen en … verbouwen!



Groningen voor iedereen

Niet alleen de woning zelf, ook de omgeving en de sociale netwerken in de straat, buurt, wijk en het dorp doen ertoe. Samen hebben ze grote invloed op de kwaliteit van wonen. In ieder deel van de gemeente is die weer anders. Dat is van grote waarde. Juist de combinatie van hoog-stedelijk, groen-stedelijk, landelijk en alles wat daartussenin zit maakt Groningen zo aantrekkelijk.

Die verscheidenheid aan woonmilieus omarmen en versterken we. We gaan voor een gevarieerd aanbod in een prettige en gezonde leefomgeving met voldoende groen, voorzieningen en ruimte voor ontmoeting. We investeren in woonmilieus die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten. Plekken waar bewoners zich vanzelfsprekend welkom, thuis en veilig voelen.

Dat doen we niet voor niets. Sociaal en fysiek gaan hand in hand. Een fijne fysieke leefomgeving draagt bij aan het welzijn van bewoners en bevordert de sociale verbindingen. Zo doen we recht aan de verscheidenheid van onze inwoners, nu en in de toekomst.

A. We zetten nieuw- en verbouw in om onze wijken, dorpen en buurten nog leefbaarder te maken. Zo dragen we bij aan een prettige leefomgeving voor alle inwoners.

B. We werken aan een evenwichtige verdeling van doelgroepen en woningen voor een ongedeelde gemeente. Dit doen we wijk- en dorpsgericht. Samen met andere Groninger gemeenten zorgen we voor een evenwichtige spreiding van aandachts- en urgentiegroepen.

Beter gebruik van de voorraad

Dat er een groot woningtekort is in Groningen, weten we allemaal. Het tekort lopen we niet alleen in met nieuwbouw. Daarvoor moeten we ook slim omgaan met de bestaande woningvoorraad. Snelheid maken we door zo vroeg mogelijk in het traject helderheid te scheppen over de kaders en mogelijkheden. Als gemeente zorgen we dat onze ambities in samenhang zijn en dezelfde doelen dienen. Waar het beter, mooier, duurzamer en slimmer kan, horen we het graag van onze partners.

A. Woningen zijn bedoeld om in te wonen, niet om leeg te staan of voor andere functies gebruikt te worden. Daarom gaan we leegstand en oneigenlijk gebruik tegen.

B. We streven naar een eerlijke(re) verdeling van de bestaande woonruimte en pakken misstanden op de woningmarkt aan. Zo houden we de huursector betaalbaar en eerlijk. Het Steunpunt Huren speelt hierin een belangrijke rol.

C. We stimuleren doorstroming om de woonsituatie beter aan te laten sluiten op veranderende behoeften en omstandigheden van onze inwoners.

Toekomstbestendig wonen

De wereld om ons heen is volop in beweging. Demografisch zijn er veranderingen. Zo neemt de vergrijzing toe en blijft het aantal kleine huishoudens groeien. Ook is er meer aandacht nodig voor klimaat en duurzaamheid. Binnen die context willen we toekomstbestendig bouwen. We voegen waarde toe aan dat wat er al is. Niet alleen gericht op de vraag van vandaag, maar ook met het oog op morgen. Flexibel genoeg om mee te kunnen bewegen en sterk genoeg om een oplossing te bieden voor dat wat we nú nodig hebben. Zo houden we rekening met de woonwensen van toekomstige doelgroepen. We borgen dit door een sterke samenwerkingsstructuur, een manifestatieachtige ofwel projectmatige werkwijze, door het Volkshuisvestingsplan goed in te bedden in de omgevingsvisie en door het nauw te verknopen met andere opgaven die (in)direct raken aan onze woningbouw en woonopgave.

A. In 2035 is de woningvoorraad gezonder en energiezuiniger. Zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw gaan we voor woningen die 'tijdloos goed' zijn, passend bij demografische ontwikkelingen en aanpasbaar met het oog op de toekomst. Integrale kwaliteit: dat is het doel.

B. We maken de transitie naar netbewust, biobased en circulair (ver)bouwen. Dat helpt ons om snel en duurzaam goede én betaalbare woonruimte te realiseren. We staren ons niet blind op één oplossing. We staan open voor een slimme hybride aanpak om onze duurzame doelen te halen.

C. We maken integrale afwegingen rond klimaatadaptatie, biodiversiteit en natuurinclusiviteit. We hebben oog voor gezonde woningen en wijken. We werken aan klimaatadaptatie, een gezond binnenklimaat en gaan hittestress in en om de woning tegen.

En dan nu: bouwen, bouwen en ... verbouwen!

Behalve een diversiteit aan woonmilieus – van stedelijk tot dorps en landelijk – is onze gemeente gezegend met veel verschillende woningen en woonvormen: van appartementen en 'gewone' gezinswoningen tot studentenhuizen en bijzondere woon-collectieven. Die variatie is van grote waarde. We zien het graag op eigentijdse wijze terug in onze nieuw- en verbouw. Immers: de woonwensen van onze inwoners zijn divers.

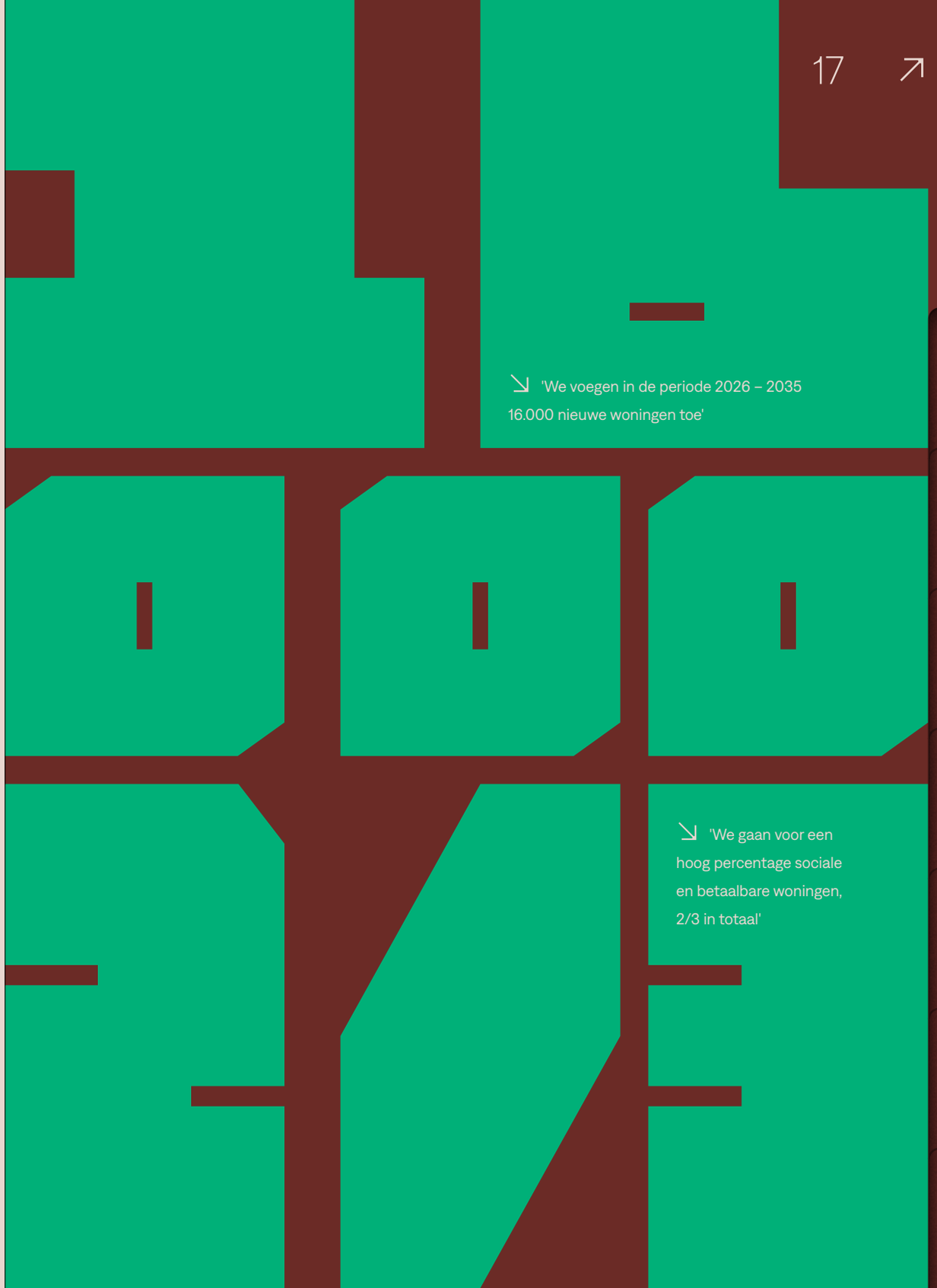
Natuurlijk zijn voldoende betaalbare woningen het vertrekpunt. Maar betaalbaarheid mag niet ten koste gaan van kwaliteit. Om te bouwen met toekomstkwaliteit en woningen te bieden die passend zijn én van maatschappelijke waarde, investeren we in een sterke samenwerking, heldere processen en een gemeente die de regie durft te pakken. In die samenwerking werken we op manifestatieachtige wijze waardoor we kosten besparen, kwaliteit boven kwantiteit stellen en snel kunnen werken. Omdat de kritieke situatie op de woningmarkt om duidelijke keuzes en extra aandacht vraagt voor hen die het meest kwetsbaar zijn, investeren we 'ongelijk' voor gelijke kansen.

A. We voegen in de periode 2026 - 2035 16.000 nieuwe woningen toe. 14.000 in nieuwbouw en 2.000 door het beter benutten van de bestaande voorraad. Dat kan bijvoorbeeld met splitsen, passend optoppen en de transformatie van andere functies naar wonen.

B. We gaan voor een hoog percentage sociale en betaalbare woningen, 2/3 in totaal.

C. We geven meer ruimte aan verschillende woonwensen. Denk aan het groeiend aantal eenpersoonhuishoudens en alternatieve woonvormen als coöperaties en collectieven. Daarnaast wegen we zorgvuldig af waar meer stedelijkheid en dichtheid wenselijk en passend is.

GRONINGS
HOONGELUK



Index

Ons vertrek punt

Ons vertrekpunt p.19

↘ Ontwikkelingen p.21

Goed beleid en goede plannen beginnen met goede informatie en gedegen inzicht in de opgave. In dit hoofdstuk beschrijven we kort de belangrijkste ontwikkelingen gebaseerd op onderzoek en overige informatiebronnen. In de hierop volgende hoofdstukken geven we aan waarmee we aan de slag gaan. De volledige onderbouwing is te vinden in *bijlage 1.*

Ontwikkelingen

↘ De afgelopen zes jaar is de bevolking van Groningen gegroeid met ruim 13.000 inwoners. De komende jaren blijft de bevolking groeien tot ca. 282.000 in 2044. In absolute zin is de verwachte groei het grootst in de leeftijdscategorie 30-45. Verhoudingsgewijs stijgt het aantal ouderen (80+) het hardst met maar liefst 85%.

↘ Groei zien we in alle typen huishoudens, al is met name het aantal eenpersoonshuishoudens fors gestegen. Naar verwachting zet deze toename door. Als gevolg daarvan is een afname van de gemiddelde huishoudensgrootte zichtbaar. In 2025 bestaat een huishouden gemiddeld uit 1,65 personen.

↘ De bevolkingsgroei wordt grotendeels veroorzaakt door een sterk positief buitenlands migratiesaldo. Groei door binnenlandse migratie en natuurlijke aanwas is nihil of negatief.

↘ De woningvoorraad is de laatste zes jaar gegroeid met ca. 9.000 woningen. Met name het aantal appartementen in stedelijke gebieden is toegenomen.

↘ Groningse buurten kennen een gevarieerde woningvoorraad qua woningtypologieën en eigendomssituatie. Dit werkt door in de spreiding van de bevolking, omdat er anders gewoond wordt in verschillende woningen en woonmilieus.

↘ Het aantal particuliere huurwoningen is de laatste jaren toegenomen. Deze bevinden zich met name in de binnenstad en de schil hieromheen. In de wijken ten noorden daarvan zijn relatief veel corporatiewoningen te vinden. Aan de stadsranden en daarbuiten staan juist veel koopwoningen.

↘ De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is ca. € 314.000 in 2025. Deze verschilt sterk voor de verschillende eigendomssituaties.

↘ Groningen kent een woningleegstand van 3%; het gaat om ca. 4.100 woningen. Een frictieleegstand van circa 2% wordt als gezond beschouwd. Voor Groningen zou dit gaan om ca. 2.500 woningen.

↘ Huishoudens besteden gemiddeld 24,4% van hun inkomen aan hun woning, dit percentage neemt af naarmate het inkomen toeneemt. Woningeigenaren hebben de laagste woonquote, huurders van niet-corporatiewoningen de hoogste.

Ons vertrekpunt

↘ De komende tien jaar is er behoefte aan 16.000 extra woningen. Vooral de behoefte aan betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen is fors.

↘ De vraag naar appartementen is groot, met name in de meer stedelijke gebieden. Het zwaartepunt van de vraag naar eengezinswoningen ligt traditioneel wat meer in de groen-stedelijke gebieden in de schilwijken, aan de stadsranden en daarbuiten.

↘ De behoefte en huidige woningprogrammering lopen op punten uiteen. Zo is de behoefte aan betaalbare koopwoningen groter dan wat er nu geprogrammeerd is.

↘ Groningers waarderen hun woonomgeving gemiddeld met een 7,9. Wel zijn er grote verschillen zichtbaar tussen de wijken en buurten. Ook zien we verschillen op buurtniveau wat betreft de beoordeling van de woningkwaliteit, de tevredenheid over de prijs-kwaliteitverhouding van woningen, hoeveel moeite inwoners hebben met het betalen van hun huur of hypotheek, de tevredenheid over de warmte-isolatie en de ventilatie van hun woning.

↘ De druk op de woningmarkt is hoog. Dit is zichtbaar in stijgende verkoopprijzen, snelle verkooptijden, afnemende slaagkansen en stijgende zoektijden.

↗
'Groningers waarderen hun woonomgeving gemiddeld met een 7,9'

Index

Bouwen, bouwen & verbouwen p.25

- 16.000 nieuwe woningen p.27
- Van vertraging naar versnelling p.30
- We bouwen betaalbaar p.36
- Ruimte voor woonwensen p.42

Bouwen, bouwen & verbouwen

- We voegen 14.000 nieuwbouwwoningen toe.
- Ons uitgangspunt: ⅔ van de nieuwbouw bestaat uit betaalbare woningen.
- We streven naar de toevoeging van 2.000 extra eenheden aan de bestaande voorraad.
- We onderzoeken de mogelijkheden van passend optoppen.
- We nemen maatregelen om processen te versnellen en plankwaliteit te waarborgen.
- We geven ruimte aan de verschillende woonwensen.

16.000 nieuwe woningen

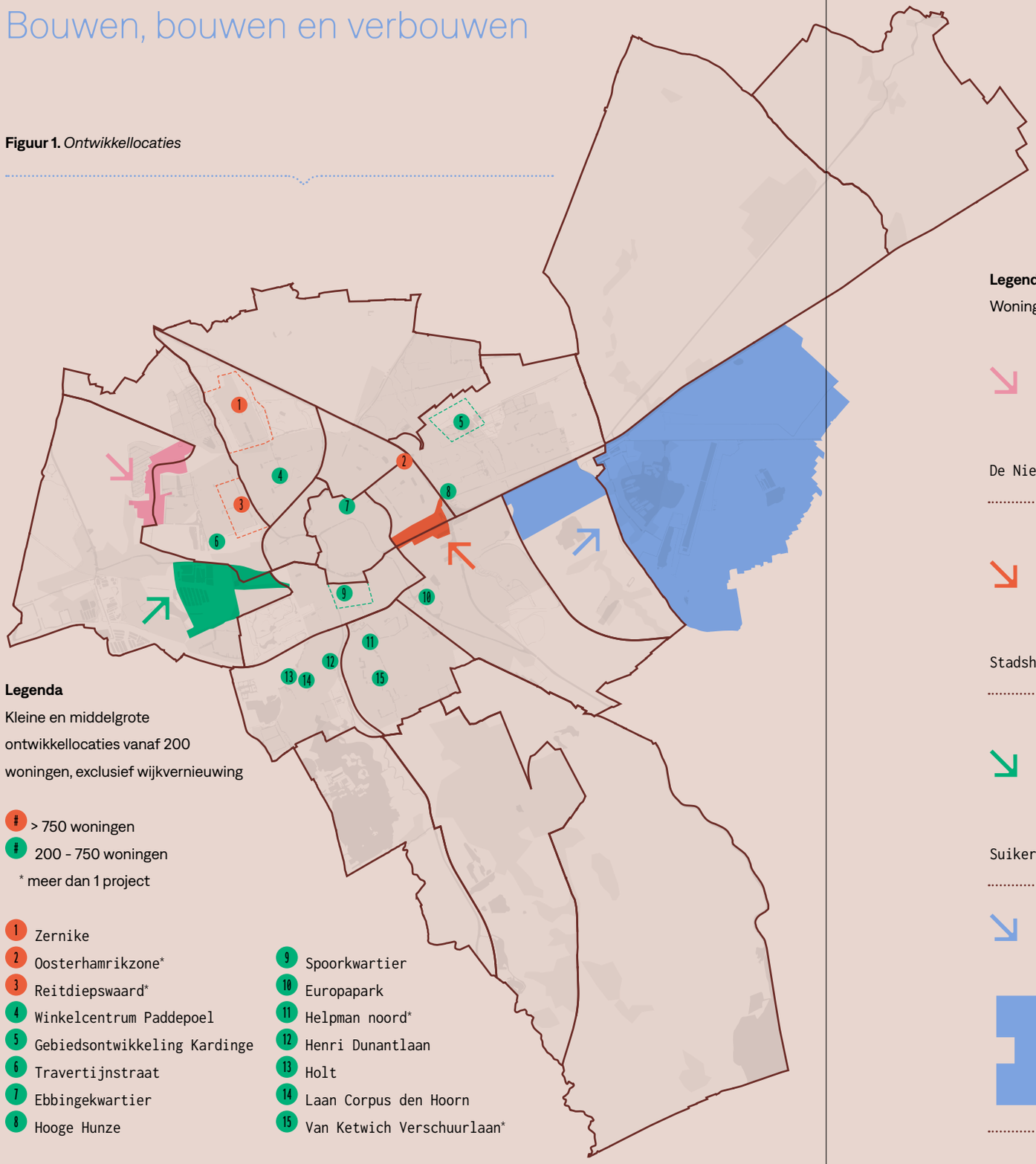
Groningen kampt met een structureel tekort aan woningen, stijgende huizenprijzen, hoge koopprijzen en lange wachttijden voor sociale huurwoningen. Dat probleem lost zich niet zomaar op. Overal in Nederland lopen we tegen vergelijkbare problemen aan, al is de druk in grotere steden als Groningen wel het hoogst. Dat de oplossing niet alleen zit in gewoonweg veel meer bouwen, illustreert de complexiteit. Er is behoefte aan regie en aan samenhang in opgaven. Dat vraagt wat van ons allemaal. Van de gemeente en van alle andere partijen die betrokken zijn bij de Groninger woningbouw. Ook zetten we de regelingen vanuit het Rijk in, bedoeld om weer een betere balans te krijgen in onze woningmarkt en volkshuisvesting.

Samen werken we aan een enorme opgave. Voor de periode 2026 – 2035 willen we in Groningen 16.000 nieuwe woningen toevoegen. Onderzoek laat zien dat er vooral behoefte is aan betaalbare woningen in een stedelijke setting. Dat kan met nieuwbouw en door aanpassing van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door te splitsen, te transformeren en bestaande bouw op te toppen. In alle gevallen geldt dat we met die 16.000 woningen willen bouwen aan Gronings woongeluk. Dat impliceert dat we gelijktijdig en gelijkwaardig kijken naar de aantallen, de woonkwaliteit, duurzaamheid en andere toekomstwaarden, evenals naar de wijze waarop we invulling geven aan een variëteit aan woonwensen.

Van de woningen die we gaan toevoegen bestaat 14.000 uit nieuwbouw. Daarnaast zien we kansen om 2.000 extra eenheden te vinden in de bestaande voorraad. Woningsplitsing is een optie, al is veel ‘laaghangend fruit’ hier in de afgelopen jaren al benut. Daarom zetten we ook in op de transformatie van panden die nu nog een niet-woonfunctie hebben.

Aansluitend kijken we welke ruimte er gevonden kan worden in optoppen. Een landelijke studie van de Stec Groep (2023) spiegelt voor dat optoppen tot 2,5% uitbreiding van de woningvoorraad kan leiden. Voor Groningen kan dat neerkomen op ongeveer 3.000 extra woningen. De studie geeft aan dat de grootste potentie zit in het corporatiebezit. Vanuit de sterke samenwerkingsstructuur willen we deze kansen onderzoeken en waar mogelijk concretiseren. Passend optoppen en transformeren is uiteraard het devies, met aandacht voor de context en bestaande woon- en omgevingskwaliteiten.

Figuur 1. *Ontwikkellocaties*



Legenda

Kleine en middelgrote ontwikkellocaties vanaf 200 woningen, exclusief wijkvernieuwing

- # > 750 woningen
- # 200 - 750 woningen

* meer dan 1 project

1. Zernike
2. Oosterhamrikzone*
3. Reitdiepswaard*
4. Winkelcentrum Paddepoel
5. Gebiedsontwikkeling Kardinge
6. Travertijnstraat
7. Ebbingekwartier
8. Hooge Hunze
9. Spoorkwartier
10. Europapark
11. Helpman noord*
12. Henri Dunantlaan
13. Holt
14. Laan Corpus den Hoorn
15. Van Ketwich Verschuurlaan*

Legenda

Woningvoorraad (aantallen) van de grote ontwikkellocaties

De Nieuwe Held **1.850**

Stadshavens **3.300**

Suikerzijde **5.500**

Meerstad en de Eems (waarvan 1.400 al gerealiseerd) **10.000**

Van vertraging naar versnelling

Dat woningbouwprojecten vertraging oplopen is niet nieuw, laat staan een Gronings probleem. Van alle woningen die we in de periode 2026 t/m 2030 opleveren, loopt 2/3 nu al vertraging op. Gemiddeld gaat het om 2,5 jaar. Een doorlooptijd van tien jaar is voor woningbouwprojecten inmiddels overal in Nederland ‘normaal’ geworden. Dat is natuurlijk onacceptabel.

Uit landelijk onderzoek blijkt dat de meeste vertraging ontstaat in de planvormingsfase en in de fase van bezwaar en beroep. Als gemeente hebben we samen met initiatiefnemers veel invloed op de planvorming, en daarmee ook een gezamenlijke verantwoordelijkheid om vertraging te voorkomen. Op de fase van bezwaar en beroep hebben we minder directe invloed. Al helpt het enorm wanneer we ons ‘huiswerk’ op orde hebben en de fase van planvorming al gebruiken om het draagvlak te vergroten en bezwaren voor te zijn. Sterker, door de participatie volwaardig onderdeel te maken van de planvorming, worden de plannen vaak ook beter.

Die krijgen een vervolg en worden waar nodig in overleg met onze partners aangescherpt. Daarnaast introduceren we een set nieuwe maatregelen gericht op extra versnelling, versterkte haalbaarheid en een verhoging van de integrale plankwaliteit.

Opgaven en knelpunten

↘ Zowel de gemeente als veel initiatiefnemers kampen met personele krapte. Daardoor duren de verschillende fasen – van initiatief naar oplevering – soms langer dan nodig.

↘ Omgevingsplanologie is een tijdrovend proces en kan door bezwaar en beroep vertraging oplopen. Netcongestie, stikstofproblematiek en een tekort aan drinkwater maken het allemaal niet makkelijker. Zonder aanvullende maatregelen kunnen deze knelpunten tot veel extra vertraging leiden. Vooral bij grote gebiedsontwikkelingen is dat risico groot.

↘ Groningen maakt werk van prettige en leefbare wijken. Het ambitieniveau is hoog. Dat kan de planvorming complex en tijdrovend maken. Zeker wanneer randvoorwaarden op het vlak van parkeren, erfgoed, ecologie en duurzaamheid niet tijdig in balans gebracht worden. Blijft het bij een stapeling van ambities en worden deelopgaven onvoldoende integraal aangevlogen, dan leidt dit vaak tot nodeloos hoge investeringen. Hierdoor kunnen de financiële haalbaarheid (grond- en vastgoedexploitatie), maar ook de gewenste kwaliteit onder druk komen te staan.

↘ Ondanks de grote behoefte worden nieuwbouwwoningen lang niet altijd als ‘warme broodjes’ verkocht. Deels komt dit doordat de verkoopprijzen van nieuwbouw per m^2 fors hoger liggen dan die van bestaande bouw. Daarnaast is de financiering voor veel doelgroepen een probleem.

↘ Betaalbare appartementen zijn vaak ‘een product’ voor starters, terwijl maar weinig starters voldoende kunnen lenen voor de financiering van nieuwbouw. Ook past de lange periode tussen de koop/aanneemovereenkomst (gemiddeld acht maanden tot start bouw en dan nog eens 24 maanden tot oplevering) minder goed bij de levensfase van starters.

↘ Groningen hanteert strakke regels betreffende woninggebruik, het splitsen van woningen en kleiner bouwen. Deze regels zijn nodig om de basiskwaliteit van het wonen in met name de particuliere huur te waarborgen. De keerzijde is dat er minder toevoegingen in de bestaande voorraad tot stand komen (en in de nieuwbouw als het gaat om kleiner bouwen).

↘ Grootschalig optoppen komt moeilijk van de grond, ondanks de geschetste potentie. Eisen op het vlak van parkeren kunnen een belemmering zijn, maar ook netcongestie en bestaande waarden op het vlak van stedenbouw, erfgoed en het woongenot van omwonenden. Ook knelt grootschalig optoppen met actuele regels uit het ‘Besluit bouwwerken leefomgeving’, bijvoorbeeld op het vlak van toegankelijkheid en brandveiligheid.

Bestaande initiatieven en maatregelen

Aan de Versnellingstafel benoemen gemeente en de woningcorporaties knelpunten en lossen deze waar mogelijk op. Projecten die het meest bijdragen aan de volkshuisvestingsopgave krijgen hier prioriteit. Waar nodig wordt extra personele capaciteit ingezet.

In mengpaneelsessies brengen we in een vroeg stadium ambities en opgaven in balans. Dit bevordert integraal werken, leidt tot betere plannen en een kortere planfase. Het mengpaneel is als pilot al bij verschillende woningbouwprojecten ingezet. De ervaringen zijn positief.

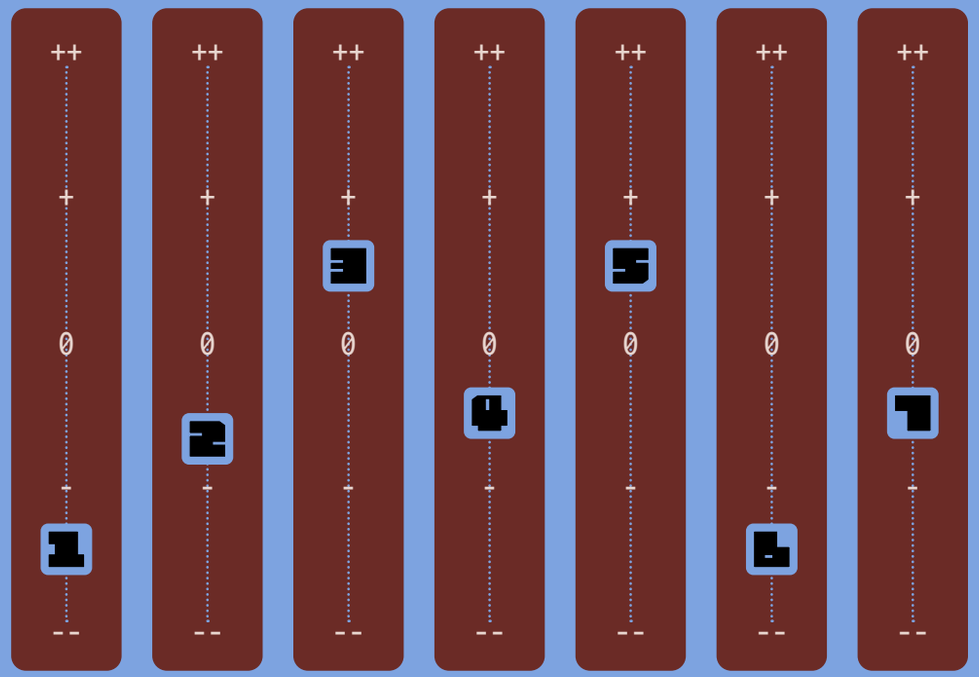
De Boumakring is een vereniging waarin bouwers, ontwikkelaars, woningcorporaties en de gemeente Groningen kennis uitwisselen over de projecten binnen de gemeente met betrekking tot de leefbaarheid. Dankzij de Boumakring bestaat er meer onderling begrip en vertrouwen. Cruciaal voor een goede samenwerking, goede plannen en snellere processen.

Met het Ruimtelijk Intake Team (R.I.T) voorzien we initiatiefnemers snel van een antwoord op vragen over wenselijkheid en haalbaarheid van bouwplannen. Dit voorkomt dat initiatiefnemers tijd en energie steken in weinig kansrijke projecten.

Op basis van 10 vuistregels geven we aan waar een goed plan aan moet voldoen. Dit maakt bouwprojecten beter en zorgt voor een snellere planvorming.

Groningen gebruikt al decennialang ‘de manifestatie’ als instrument om thema’s te agenderen, opgaven te onderzoeken en tegelijkertijd werk te maken van concrete plannen, gericht op uitvoering. Dit heeft geleid tot succesvolle aan de woningbouw gerelateerde manifestaties, waaronder Intense Stad, Intense Laagbouw, BouwJong!, Wonen in Stadshart en Bouw Anders. Waar en wanneer relevant zetten we het manifestatie-instrument graag in om gelijktijdig aan snelheid, haalbaarheid en plankwaliteit te werken.

Figuur 2. *Mengpaneel*



1. Functioneel programma	2. Ruimtelijke kwaliteit	3. Mobiliteit & parkeren	4. Ecologie & duurzaamheid
5. Leefomgeving	6. Omgevingsbe-trokkenheid	7. Haalbaarheid & investering	

Nieuwe initiatieven en maatregelen

Bij de manifestaties bleek het zonder uitzondering mogelijk om snel, integraal, met oog voor kwaliteit en de omgeving mooie projecten te realiseren. Deze ‘rollende werkwijze’ willen we een vast onderdeel van het gemeentelijke woonbeleid maken. Daarbij sluit de werkwijze naadloos aan bij het volgende punt, het mengpaneel.

Dit mengpaneel zetten we, waar mogelijk, in bij woningbouwprojecten van zowel woningcorporaties als marktpartijen. Daarbij willen we middels pilots onderzoeken of we het mengpaneel behalve op projectniveau ook op gebiedsniveau kunnen gaan inzetten.

Sinds kort maken we scherpere keuzes in de prioritering van projecten en de bijbehorende inzet van ambtelijke capaciteit. Vanaf 2026 is dit proces volledig ingericht. Door te zorgen dat de belangrijkste projecten op voldoende personele capaciteit kunnen rekenen zal minder vertraging optreden. Het prioriteren van projecten betekent echter ook dat sommige minder belangrijke projecten (tijdelijk) stil komen te staan. Het proces is zodanig ingericht dat alle relevante disciplines vanaf het begin meedenken.

Marktpartijen beheersen hun verkooprisico vaak met een voorverkoopeis, meestal 70%. Hierdoor kan het lang duren voor de bouw start. Met de bouwers en ontwikkelaars gaan we kijken hoe we samen het verkooprisico kunnen verminderen zodat er met een lager voorverkooppercentage toch al gestart kan worden met de bouw.

Met het *Handelingsperspectief Netcongestie* gaan we netbewust bouwen stimuleren. Het biedt een overzicht van maatregelen waarmee we netcongestie kunnen beperken. Uitgangspunt is dat netcongestie niet vertragend mag werken voor woningbouw.

Momenteel is woningsplitsing alleen mogelijk bij woningen vanaf 140 m². We onderzoeken of een lagere grens wenselijk is. Ook staan we toe dat woningen die in het verleden samengevoegd zijn weer gesplitst kunnen worden, waarmee de oorspronkelijke situatie wordt hersteld. De regels met betrekking tot woningsplitsing zijn opgenomen in het omgevingsplan. Wanneer de voorwaarden voor het splitsen van woningen aangepast worden dan moet het omgevingsplan worden gewijzigd.

We zien de kansen, maar ook de knelpunten van conceptueel en fabrieksmatig bouwen. Zo moet het niet alleen dienstbaar zijn aan de snelheid en de kosten, maar ook aan woonkwaliteit, en de wens om duurzame waarde toe te voegen aan onze woonmilieus. Hybride oplossingen en combinaties van bijvoorbeeld 80% fabrieksmatige en 20% ‘traditionele’ bouw bieden kansen. Bij alle gemeentelijke aanbestedingen vanaf 50 woningen wordt daarom het uitgangspunt: ‘conceptueel en/of fabrieksmatig bouwen, tenzij… ’. In alle gevallen toetsen we vroegtijdig welke systemen en woningconcepten passen bij de ruimtelijke randvoorwaarden.

Pilots kunnen ons helpen om tot vernieuwende oplossingen te komen voor opgaven die nu nog een obstakel zijn. Dat doen we met initiatiefnemers en aan de hand van concrete plannen en opgaven. Met de *Pilot Optoppen* brengen we met de corporaties in kaart welke wijken en buurten in aanmerking komen voor optoppen. Voor een aantal kansrijke complexen werken we dit verder uit. Dat doen we interdisciplinair en met open vizier. De uitkomsten van de pilot leiden tot een *Handreiking Optoppen* die natuurlijk bedoeld is om tot concrete projecten te komen.

Nieuwbouwwoningen in Groningen moeten groter zijn dan 50 m². Dit is planologisch vastgelegd. In drie pilotprojecten gaan we onder de titel *Kleiner dan 50 in 050* aan de slag met een alternatief. Uitgangspunt is dat we kleiner bouwen zonder in te leveren op woonkwaliteit. Op basis van de pilots kijken we in hoeverre aanpassing van de ‘groter dan 50 m2’ regel wenselijk is. Kleiner bouwen speelt in op de behoefte van een toenemend aantal eenpersoonshuishoudens.

We bouwen betaalbaar

De gemeente heeft een beperkte invloed op koop- en huurprijzen in de bestaande woningvoorraad. Wel kunnen we bij nieuwbouwprojecten bepalen in welke prijsklasse en voor welke doelgroep moet worden gebouwd. Omdat Groningen vooral groeit met (jongere) huishoudens met een lager of middeninkomen is ons uitgangspunt dat twee derde van de nieuwbouw bestaat uit betaalbare woningen.

Het betaalbare segment betreft sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen tot €420.000,- (prijspeil 2026). Het uitgangspunt geldt voor de optelsom van alle bouwprojecten. Voor individuele projecten en gebiedsontwikkelingen kan een afwijkende verdeling wenselijk zijn. Hiermee sluiten we aan op het woningbehoefte-onderzoek. Daarnaast is het als voorwaarde opgenomen in de Woondeal Groningen-Assen en wordt het verankerd in de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Een belangrijk segment betreft de sociale huur. Hierbij geldt de eis dat tenminste 30% van de nieuwbouw bestaat uit sociale huurwoningen. Het grootste deel van deze 30% wordt gebouwd door de Groninger en in Groningen werkzame woningcorporaties. De inzet van de corporaties is vastgelegd in de prestatieafspraken. Daarnaast bouwen ook private partijen sociale huurwoningen.

Sociale doelgroep
Met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrens komt een huishouden in aanmerking voor een sociale huurwoning. Inkomens daarboven kunnen niet terecht in de sociale huursector, uitgezonderd de 7,5% vrije toewijzing. De inkomensgrens is wettelijk vastgelegd in artikel 16 van het *Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting* en wordt jaarlijks bijgesteld. Per 1 januari 2026 bedraagt de grens € 51.537 bruto per jaar voor eenpersoons- en € 56.910 voor meerpersoonshuishoudens. Ter indicatie: een modaal jaarinkomen is in 2026 ca. € 48.500 bruto.

Middeninkomens
De inkomensgrens voor huishoudens met een middeninkomen is vastgelegd in artikel 10 van de Huisvestingswet. Per 1 januari 2026 bedraagt deze € 70.149 bruto per jaar voor een- en € 93.531 voor meerpersoonshuishoudens. Tot beide grenzen is sprake van een middeninkomen – en daarboven dus van een hoger inkomen.

Het onderscheid tussen één- en meerpersoons is in de praktijk lastig te maken. Dit geldt zowel voor de gemeente bij de toewijzing van middenhuur als voor een bank bij het verstrekken van een hypotheek. Tegelijkertijd is het verschil tussen een inkomen van net iets boven modaal en 2x modaal erg groot. Daarom gaat de gemeente wel uit van een onderverdeling van de middeninkomens, maar niet gebaseerd op huishoudensgrootte. Zie onderstaande tabel voor de afbakening van de middeninkomens.

Tabel 1. *Middeninkomens 2026*

Doelgroep	Bruto inkomen
Middeninkomens laag	€51.537 - €70.149
Middeninkomens hoog	€70.149 - €93.531

Afbakening middeninkomens – prijspeil 1 januari 2026

Middenhuur en betaalbare koop
Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 is middenhuur een duidelijk afgebakend segment. Middenhuur betreft woningen met een maandhuur (excl. servicekosten) tussen de grens voor sociale huur en de maximale huur tot en met 186 WWS punten. Per 1 januari 2026 komt dat neer op een bedrag tussen € 932,94 en € 1.228,07. Daarbinnen brengen we een verdere onderverdeling aan.

De gemeente gaat uit van een tussengrens gebaseerd op een woning van 165 WWS-punten. Deze grens ligt halverwege de onder- en bovengrens van de middenhuur (resp. 144 en 186 punten). Bij betaalbare koop gaat het Rijk uit van woningen tot €420.000 (niet hetzelfde als de NHG-grens van €470.000). Volgens de leennormen van het Nibud kunnen huishoudens met een hoger middeninkomen momenteel (ruim) een hypotheek krijgen tot dit bedrag.

Daarom sluit de gemeente Groningen aan bij deze prijsgrens. Lagere middeninkomens kunnen echter maar een hypotheek tot ongeveer €320.000 krijgen. Net als bij de middenhuur gaat de gemeente daarom uit van een extra categorie. Zie onderstaande tabel voor de afbakening van de middenhuur en betaalbare koop.

Tabel 2. *Prijzen middenhuur en betaalbare koop*

Doelgroep	Maximale huurprijs	Maximale koopprijs
Middeninkomens laag	€1.083,88	€320.000
Middeninkomens hoog	€1.228,07	€420.000

Afbakening middenhuur en betaalbare koop - prijspeil 1 januari 2026

Opgaven en knelpunten

↘ Betaalbaar bouwen kan belemmerend werken op de financiële haalbaarheid van nieuwbouw. Zeker wanneer voor initiatiefnemers vooraf niet helder is welke verdeling voor een bepaalde locatie geldt. Een project dat bestaat uit twee derde betaalbaar (inclusief 30% sociale huur) kent immers lagere opbrengsten dan wanneer vooral in het hogere segment wordt gebouwd.

↘ Als we ambities niet op elkaar afstemmen, geen duidelijke keuzes maken en niet zorgen voor samenhang in de ontwikkeling, lopen de kosten vaak op. Gecombineerd met stevige eisen op het vlak van betaalbaarheid kan dit ertoe leiden dat projecten financieel niet haalbaar zijn.

↘ De hoge koopprijzen zorgen dat woningen in het betaalbare segment doorgaans niet heel groot zijn. Betaalbare nieuwbouwappartementen zijn daardoor zelden groter dan 75 m^2. Vaak hebben deze woningen ongeveer dezelfde oppervlakte als sociale huurwoningen. Dit werkt beperkend op de variatie in het totale aanbod en zorgt dat twee derde van het nieuwbouwprogramma bestaat uit woningen van een vergelijkbare grootte.

↘ Er kunnen goede redenen zijn om bij bepaalde projecten af te wijken van twee derde betaalbaar en 30% sociale huur. In wijken met veel sociale huur is het vaak wenselijk om vooral in te zetten op het middensegment, terwijl in ‘villawijken’ juist extra sociale huur passend kan zijn. Voor bouwers en ontwikkelaars werkt deze ‘onvoorspelbaarheid’ echter belemmerend.

Bestaande initiatieven en maatregelen

De gemeente geeft bij de start van initiatieven de gewenste verdeling sociaal/middelduur/duur aan. Wanneer een locatie gemeentelijk eigendom is of wanneer de gemeente planologische medewerking moet verlenen wordt deze verdeling als eis neergelegd.

De doelgroepenverordening maakt het mogelijk om in omgevingsplannen een aandeel sociale huur en middenhuur vast te leggen. De verordening geeft ook aan welke inkomensdoelgroepen aan deze segmenten zijn gekoppeld.

Voor sociale huur en middenhuur geldt een vaste lage kavelprijs. Dit is vastgelegd in de gemeentelijke Nota Grondprijzenbeleid en bijbehorende Grondprijzenbrief.

Rijkssubsidies voor woningbouw (Realisatiestimulans en Woningbouwimpuls) zijn vooral gericht op het realiseren van betaalbare woningen. Wij spannen ons maximaal in om deze subsidies ‘naar Groningen te halen’.

Het Fonds Betaalbaar Bouwen wordt ingezet om meer betaalbare koopwoningen te realiseren. Dit doen we vanaf begin 2026 via KoopGarant. Daarnaast willen we het fonds ook inzetten om meer sociale huur in de grote gebiedsontwikkelingen mogelijk te maken. Doordat de omvang van het fonds beperkt is, is 30% sociale huur nog niet in alle gebiedsontwikkelingen mogelijk.

Voor nieuwbouwwoningen op gemeentelijke grond geldt een zelfbewoningsplicht van twee jaar.

Nieuwe initiatieven en maatregelen

Bij reguliere nieuwbouw gaan we uit van een verdeling 30% sociaal, 30% middensegment en 40% hoger segment. Zo willen we de financiële haalbaarheid van projecten verbeteren.

Toevoegingen in de bestaande voorraad (splitsen, optoppen en transformeren) betreffen vooral sociale huur en het middensegment (ongeveer 30% sociaal en 70% middensegment). Op een programma van 14.000 reguliere nieuwbouw en 2.000 toevoegingen in de bestaande voorraad komen we daarmee (vrijwel) op een totaalprogramma met twee derde betaalbaar. De 30/30/40 bij reguliere nieuwbouw geldt voor nieuwe projecten en nieuwe deelfasen binnen de bestaande gebiedsontwikkelingen. Bij lopende projecten/deelfasen waar al afspraken zijn gemaakt over de verdeling veranderen de aandelen sociaal/midden/hoog niet.

Met KoopGarant is het mogelijk om woningen voor een lagere prijs dan de marktwaarde aan te bieden, mét een terugkoopgarantie. Zo maken we nieuwbouw beter betaalbaar. Met KoopGarant kunnen we woningen onder de grens van € 320.000 aanbieden of in een aantal gevallen onder de grens van € 420.000.

Mengpaneel breder inzetten. Behalve meer snelheid bij de planvorming draagt het mengpaneel ook bij aan het beheersen van de kosten die horen bij een hoog ambitieniveau. Dit verbetert de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten.

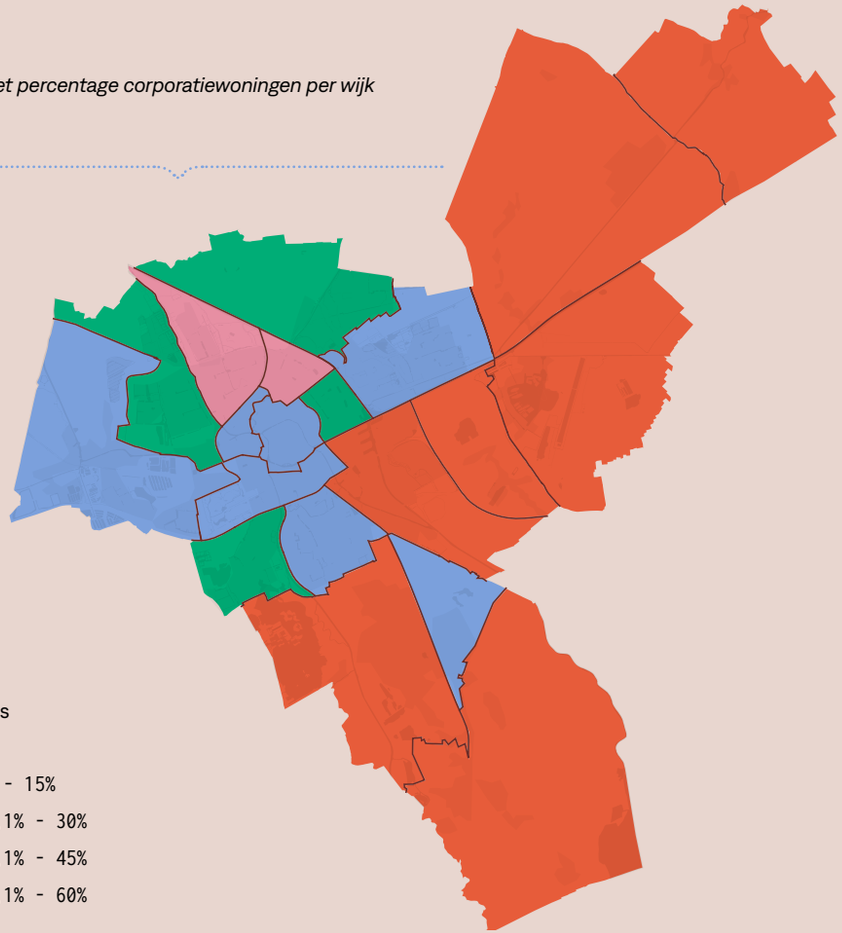
Het afwegingskader Betaalbaar Bouwen (Bijlage 4) maakt het voor initiatiefnemers duidelijker wanneer 30% sociaal en twee derde betaalbaar wel of niet geldt.

Ondanks de grote vraag worden nieuwbouwwoningen lang niet altijd als ‘warme broodjes’ verkocht. We ontvangen signalen dat de zelfbewoningsplicht belemmerend werkt. We verruimen daarom de zelfbewoningsplicht zodat deze overeenkomt met de voorwaarden zoals deze gelden bij de opkoopbescherming voor de bestaande voorraad. Dat betekent dat het gemakkelijker wordt om een woning te kopen voor familieleden. Daarnaast kijken we ook naar de duur van de zelfbewoningsplicht die op dit moment twee jaar is.

Ruimte voor woonwensen

Het woningbehoeftenonderzoek (Bijlage 1) brengt in grote lijnen de wensen in onze gemeente in kaart. Daarbinnen zit natuurlijk al veel variatie. Bovendien zijn er groepen die graag anders willen wonen dan het reguliere aanbod. Het kan gaan om specifieke woonbehoeften van studenten en ouderen, maar ook om bewoners van woonwagens, wonen op het water en een groeiende groep Groningers die op zoek is naar meer autonomie en/of een collectieve woonvorm. Voorbeelden zijn *tiny house*s, cohousing en wooncollectieven, zoals het Ebbingehof. We vinden het belangrijk om ruimte te geven aan deze wensen. Het verrijkt het aanbod en draagt bij aan het woongeluk en woonplezier van onze inwoners.

Figuur 3. *Het percentage corporatiewoningen per wijk*



Jongeren
In Groningen wonen ongeveer 75.000 jongeren tussen de 18 en 30 jaar. Een groot deel is student: ongeveer 38.000 personen. Ruim de helft woont op kamers. De rest woont in een studio (éénkamerwoning) of appartement (meerkamerwoning). Samen met onderwijsinstanties, corporaties en een vertegenwoordiging van studenten werken we aan voldoende, betaalbare en goede huisvesting voor studenten en jongeren. Dit is vastgelegd in het *Convenant jongeren- en studentenhuisvesting 2023-2026*. In 2026 wordt dit convenant geëvalueerd een herzien. Daarbij worden de belangrijkste conclusies uit de bijeenkomst met vertegenwoordigers van verschillende jongeren- en studentenorganisaties meegenomen. Twee zaken die daar in ieder geval uitspringen zijn de behoefte aan ontmoeting en aan een bruisende omgeving. Volgens een onderzoek van Kences zijn de komende jaren ca. 2.000 wooneenheden voor studenten nodig. Dit aantal volgt uit een uitbreidingsbehoefte plus het inlopen van het huidige tekort.

Ouderen
Ouderen zijn doorgaans honkvast en verhuizen zelden. Meer doorstroming van ouderen is echter gewenst. Uit onderzoek, bijvoorbeeld dat van de Rekenkamer naar doorstroming, blijkt dat specifiek bouwen voor ouderen de langste verhuisketens oplevert. Daarmee komen bijvoorbeeld schaarse gezinswoningen beschikbaar voor andere leeftijdsgroepen. Ook de doorstromende senior zelf gaat erop vooruit. Een geschikte woning maakt het mogelijk om langer zelfstandig thuis te blijven wonen en regie over het eigen leven te houden. In dit kader zijn twee deels overlappende segmenten relevant. In de eerste plaats de ouderen die willen doorstromen naar een comfortabele levensloopgeschikte woning nabij voorzieningen. Alleen met woningen die op alle vlakken een verbetering vormen lukt het om ouderen te ‘verleiden’ tot verhuizen.

In de tweede plaats bestaat een aanzienlijke behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen. Hierbij gaat het om woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting tussen bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn.

Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden. De behoefte in dit segment komt neer op ongeveer 1.400 woningen tot en met 2030 en 2.800 woningen tot en met 2040 (Companen 2023 en Stec 2024). Dit is vastgelegd in de Visie op wonen, samenleving en zorg en bijbehorend uitvoeringsprogramma en afwegingskader woonzorginitiatieven. Ongeveer 60% van de behoefte betreft sociale huurwoningen. De geclusterde woningen realiseren we bij voorkeur binnen een straal van 400 meter rond de verschillende (wijk)winkelcentra. Dit stelt ouderen in staat om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Naast winkels voor dagelijkse boodschappen is het daarom belangrijk om een huisarts, apotheek en/of gezondheidscentrum op loopafstand te hebben.

Opgaven en knelpunten

↘ Hoewel de grootste behoefte zit in appartementen is er nog altijd vrij veel vraag naar grondgebonden woningen. Het aantal geprogrammeerde grondgebonden woningen is alleen lager dan de behoefte. Ook alternatieven voor die grondgebonden woningen zijn vaak niet beschikbaar.

↘ Stedelijke verdichting kan vertraging oplopen wanneer de plintvoorzieningen niet of vertraagd van de grond komen. Dit kan de voortgang van de bovenliggende woningbouw belemmeren.

↘ Er is relatief weinig behoefte aan middenhuur en duurdere huur. Toch speelt dit segment in de praktijk een (nodeloos) belangrijke rol voor huishoudens die liever willen kopen maar dat (nog) niet kunnen financieren.

↘ Ongeveer 20% van de woningbehoefte bestaat uit grondgebonden levensloop-geschikte woningen, bijvoorbeeld in de vorm van een bungalow of patiowoning. Vooral ouderen hebben hier belangstelling voor. Het woningbehoefteonderzoek beschouwt een groot deel als uitwisselbaar met levensloopgeschikte appartementen. Het is de vraag of dat ook echt zo is, of we hiermee geen ‘doorstroompotentieel’, evenals een kans om het aanbod rijker en gevarieerder te maken, laten liggen.

↘ Tussen de huidige woningbouwinitiatieven zitten nog relatief weinig projecten die zich specifiek richten op de vraag van ouderen.

↘ Ondanks de behoefte komen wooncoöperaties moeilijk van de grond. Initiatiefnemers lopen vaak tegen financiële beperkingen en onvoldoende organisatorische draagkracht aan.

Bestaande initiatieven en maatregelen

↘ Met het *Afwegingskader Woonzorg-initiatieven* wordt de haalbaarheid van het zorg- en welzijnscomponent beoordeeld in relatie tot de omgeving. Hier gaan we mee door.

↘ De woningcorporaties brengen in de woonzorgcirkels met pilots in De Wijert, Paddepoel en Vinkhuizen al in beeld welk deel van hun bestaande voorraad geschikt is om de vraag naar geclusterd wonen in te vullen.

↘ Op de Zernike Campus voegen we ten minste 1.500 studenteneenheden toe. Dit is niet alleen een kwantitatieve, maar ook een kwalitatieve investering, waarmee we het bestaande aanbod verrijken met een optie die Groningen tot voor kort niet kende: wonen op de campus.

↘ Met het Startpunt Wooncoöperatie ondersteunen en faciliteren we wooncoöperaties in de gemeente Groningen.

1.500

'Studenteneenheden' ↖

Bouwen, bouwen en verbouwen

Nieuwe initiatieven en maatregelen

↘ Een passende functiemix draagt bij aan de levendigheid en het beoogde stedelijke woonmilieu. In de Omgevingsvisie onderzoeken we of we de mate van stedelijkheid van gebieden kunnen koppelen aan verschillende woningtypen en functies. Dit doen we door verschillende leefmilieutypen te definiëren.

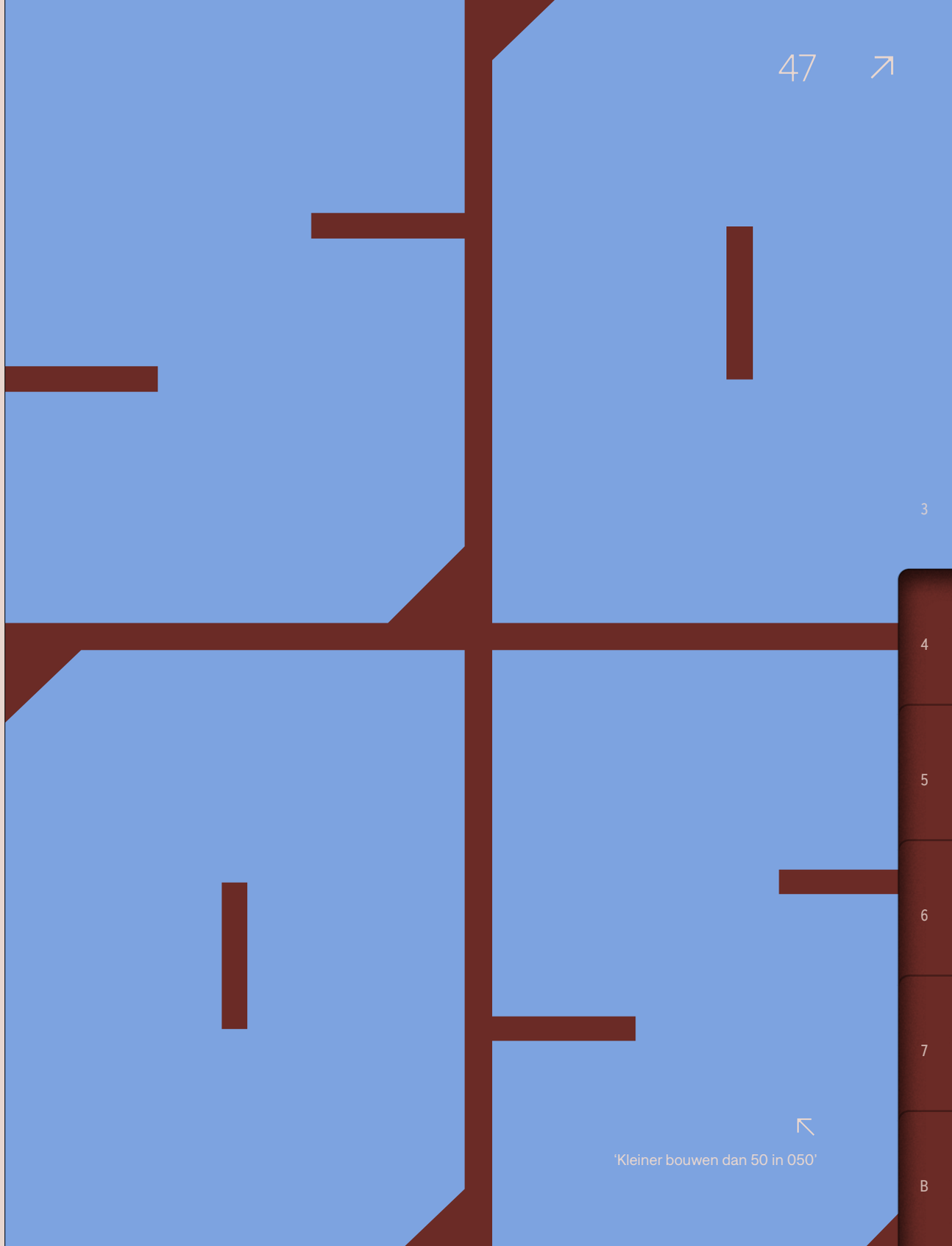
↘ Naast het bouwen van nieuwe eenheden voor studenten kan een deel van de opgave worden ingevuld met doorstroming van (particuliere) kamers naar reguliere woningen. Met de pilot *Kleiner bouwen dan 50 in 050* spelen we hierop in en geven we invulling aan het segment tussen studentenkamers en reguliere starterswoningen.

↘ We reserveren tenminste 10% van de totale woningbouwproductie voor realisatie van bijzondere woonwensen in aanvulling op de reguliere koop en huur. Denk aan collectieve woonvormen (voor ouderen), wooncoöperaties, collectief particulier opdrachtgeverschap, woonzorgconcepten of alternatieve woonvormen zoals woonwagens en *tiny houses*. Vaak overlappen de bijzondere woonwensen met de eis van 30% sociaal en/of twee derde betaalbaar. We maken dit daarom tot een vast onderdeel van onze woningbouwadvisering.

↘ Bij iedere tender en gebiedsontwikkeling sturen we actief op de invulling van de genoemde bijzondere woonwensen. We kijken secuur naar welke locaties geschikt zijn voor welke programma's. Ook willen we jaarlijks minimaal twee locaties beschikbaar stellen voor wooncoöperaties, die we via het Startpunt Wooncoöperatie gaan aanbieden.

↘ Momenteel telt Groningen circa 140 standplaatsen voor woonwagens, verdeeld over elf locaties. Uit het *Woonwagen- en woonwagenstandplaatsenbeleid gemeente Groningen* (2024) blijkt dat er dertig extra plekken voor woonwagenbewoners nodig zijn. Er is inmiddels een locatiestudie uitgevoerd. Voor de potentiële locaties loopt nog een haalbaarheidsstudie.

↘ Onderdeel van de Watervisie Groningen (2017) is het uitbreiden van wonen op het water. Om hier verdere invulling aan te geven is in 2025 een advies opgesteld waarin geschikte locaties zijn benoemd. Meerstad is in beeld als meest kansrijke locatie. Hier doen we in 2026 een haalbaarheidsonderzoek naar het uitbreiden van het aantal ligplaatsen.



Beter gebruik van de voorraad p.49

- We verminderen leegstand en oneigenlijk gebruik p.51
- We houden de woningvoorraad betaalbaar en eerlijk p.54
- We stimuleren doorstroming p.57

Beter gebruik van de voorraad

- We verminderen leegstand en oneigenlijk gebruik.
- We houden de woningvoorraad betaalbaar en eerlijk.
- We stimuleren doorstroming.

De gemeente Groningen telt nu pakweg 125.000 woningen. Die bestaande voorraad willen we beter benutten. Door leegstand te bestrijden en oneigenlijk gebruik tegen te gaan, willen we tot een eerlijker verdeling komen. Daarnaast zien we dat vooral huurders in de particuliere sector verhoudingsgewijs een (te) groot aandeel van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten. Ook valt ons op dat veel huishoudens in een huur- of koopwoning wonen die niet langer aansluit op de wensen en situatie. De woning is bijvoorbeeld niet levensloopbestendig, past niet bij het inkomen of is te groot, of juist te klein, geworden. Door een gebrek aan doorstroming is verhuizen vaak geen optie.

We verminderen leegstand en oneigenlijk gebruik

Woningen zijn bedoeld om in te wonen, niet om leeg te staan of om voor andere zaken gebruikt te worden. Daarom hebben we de afgelopen jaren al diverse maatregelen genomen. Denk hierbij aan het verscherpen van regels ter voorkoming van toeristische verhuur van woonruimte of het niet langer toestaan van functiewijzigingen van woningen, of het onttrekken daarvan, zonder vergunning.

Door verkoop, verbouwing, verduurzaming of transformatie kan het zijn dat woningen tijdelijk leegstaan. De tijdelijke leegstand van een woning tussen twee bewoningsperiodes van circa 2% wordt als gezond beschouwd, omdat dit voldoende ruimte biedt voor doorstroming op de woningmarkt. Deze zogenaamde frictieleegstand nemen we niet mee in onze aanpak tegen leegstand.

Opgaven en knelpunten

- Door de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) te koppelen aan de Basis Registratie Personen (BRP) signaleren we leegstand of oneigenlijk gebruik. Deze data weerspiegelen niet altijd de feitelijke situatie.
- Het handhaven op oneigenlijk gebruik van woningen vraagt veel capaciteit van toezichthouders en handhavers die er niet altijd is.
- Het actief controleren van bewoning op basis van de beschikbare data kan conflicteren met privacywetgeving (AVG).

Bestaande initiatieven en maatregelen

Sinds 1 januari 2023 geldt in Groningen een registratieplicht voor toeristische verhuur, volgend uit de Wet Toeristische Verhuur. Vanaf 1 januari 2025 is daar een meldplicht bij gekomen. Elke overnachting moet worden gemeld via toeristischeverhuur.nl. Particuliere verhuur mag maximaal dertig nachten per jaar plaatsvinden.

Voor kamerverhuur is in Groningen een omzettingsvergunning vereist. Dit geldt voor woningen met drie of meer kamers die worden bewoond door drie of meer personen. Deze vergunning wordt alleen nog in zeer hoge uitzondering verleend.

Nieuwe initiatieven en maatregelen

In april 2025 is het project *Administratieve Leegstand* gestart met als doel om de zogenaamde adreskwaliteit te verbeteren en ondermijnende activiteiten (bijvoorbeeld de productie van en handel in drugs, mensenhandel en uitbuiting) te voorkomen. Op basis van de onderzoeksresultaten worden vanaf het eerste kwartaal gerichte maatregelen genomen. Daarnaast voeren we in 2026 een leegstandverordening in om de regie op leegstand te versterken en handhavingsmogelijkheden uit te breiden. We leggen de leegstandverordening in het vierde kwartaal van 2026 voor aan de raad.

Met een leegstandsheffing kan de gemeente een belasting opleggen aan eigenaren van woningen (of bedrijfsgebouwen) die langdurig leegstaan. De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat gemeenten in 2026 helpen met het doorvoeren van een leegstandsheffing, onder andere door het opstellen van de modelverordening gemeentelijke leegstandbelasting. Zodra de VNG de modelverordening en bijbehorende stukken beschikbaar stelt, zullen wij de leegstandsheffing invoeren in onze gemeente.

Op strategisch handige momenten zetten we communicatie in om bekendheid en bewustwording van de maatregelen uit de Wet toeristische verhuur te vergroten.

Uit onderzoek naar de overnachtingenmarkt blijkt dat er ook behoefte is aan verblijfsopties voor personen die langer blijven dan een gemiddeld hotelverblijf, maar te kort om een reguliere woning te huren. Ons uitgangspunt blijft dat er geen woningen worden onttrokken voor kort verblijf. Tegelijkertijd zijn er wetswijzigingen in voorbereiding die het onderscheid tussen huurcontracten voor bewoning en kort verblijf kunnen beïnvloeden. In 2026 volgen wij deze ontwikkelingen nauwgezet en onderzoeken wij de gevolgen voor zowel de woningmarkt als de overnachtingenmarkt, om te bepalen of aanvullend beleid nodig is.

We houden de woningvoorraad betaalbaar en eerlijk

De betaalbaarheid van woningen staat onder druk. Lange wachtlijsten maken de kans op een sociale huurwoning klein. Inwoners die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning zijn aangewezen op de particuliere woningvoorraad, vaak met hoge woonlasten tot gevolg. Ondanks dat de huurvoorraad de afgelopen jaren aanzienlijk is gegroeid, is er nog steeds sprake van schaarste. Dat werkt helaas ook misstanden in de hand. Dit geldt voor huur- én koopwoningen, waar stijgende prijzen, beperkte kwaliteit en speculatie de toegankelijkheid voor verschillende doelgroepen beperken. Ook werkt de bescherming op de particuliere huurmarkt nog niet altijd even goed.

Bestaande initiatieven en maatregelen

↘ De opkoopbescherming geldt sinds maart 2022 voor bestaande koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 430.000. Dit betekent dat deze woningen de eerste vier jaar na aankoop niet verhuurd mogen worden zonder vergunning.

↘ Via de prestatieafspraken met de woningcorporaties wordt aan verschillende maatregelen gewerkt om te voorkomen dat huishoudens in financiële problemen komen. Waar mogelijk versterken we zo de bestaanszekerheid en verbeteren we de betaalbaarheid in de sociale huur.

↘ De Wet Goed Verhuurderschap is sinds 1 juli 2023 in werking. Verhuurders moeten zich houden aan regels tegen discriminatie, intimidatie, te hoge borg, onredelijke servicekosten en onduidelijke huurcontracten. Misstanden kunnen worden gemeld bij het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag (MOV). Sinds 1 januari 2024 wordt gehandhaafd op de naleving van deze regels.

↘ Woningen tot en met 186 WWS-punten (Woningwaarderingsstelsel) mogen volgens de Wet betaalbare huur niet meer dan een vastgestelde maximale huurprijs hebben van ca. €1.228,07 per maand. Vanaf 1 januari 2025 handhaven we op de naleving van deze regels. Toewijzen van middeldure huurwoningen is vastgelegd in de *Huisvestingsverordening 2025*. Dat wil zeggen dat deze woningen toegewezen moeten worden aan huurders met een inkomen tot maximaal €93.531 (prijspeil 2026).

↘ Het Steunpunt Huren (SH) geeft sinds 2023 juridisch advies, biedt ondersteuning en doet aan bemiddeling. In 2023 zijn 500 huurders geholpen, in 2024 waren dit er 800. In 2025 is het SH gegroeid met een medewerker. Hierdoor kunnen ze nog meer huurders helpen. Daarnaast zet de stichting in op professionalisering en een proactieve wijkgerichte aanpak.

↘ Sinds het studiejaar 2022-2023 mogen hoofdbewoners voor een periode van zes maanden één kamer verhuren aan één persoon. Deze *Pilot Hospitaverhuur* is opgezet om meer ruimte te geven op de particuliere huurmarkt, voornamelijk gericht op internationale studenten.

Nieuwe initiatieven en maatregelen

↘ Corporaties voeren een huurbeleid waarbij ten minste 70% van de sociale huurwoningen een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens heeft. Aanvullend willen we samen met de corporaties de slagingskansen van verschillende inkomensgroepen in kaart brengen om te kunnen sturen op betaalbaarheid en segmentering. Doel is dat er voor alle inkomensgroepen voldoende aanbod is en er meer richting in het huurbeleid ontstaat. Wanneer uit onderzoek blijkt dat slagingskansen voor bepaalde inkomensgroepen onder druk staan, dan maken we hier aanvullende afspraken over. Deze afspraken over streefhuurklassen worden vastgelegd in de meerjarige prestatieafspraken.

↘ De inkomensafhankelijke huuraanpassing is een instrument voor verhuurders waarmee de huur voor huurders met een wat hoger inkomen meer kan stijgen. Het doel is dat sociale huurwoningen terechtkomen bij huurders die ze nodig hebben, door de huurprijs beter te laten aansluiten bij het inkomen. Een kanttekening is dat door deze inkomensafhankelijke huuraanpassing hoge inkomens mogelijk uit wijkvernieuwingswijken verdwijnen, wat niet bijdraagt aan een ongedeelde gemeente. Met de corporaties willen we onderzoeken hoe we met de inkomensafhankelijke huuraanpassing tot een eerlijke verdeling van de sociale woningvoorraad kunnen komen.

↘ Vanwege de leefbaarheid en het tekort aan huurwoningen is het belangrijk dat elke sociale huurwoning wordt bewoond door iemand die daar ook echt recht op heeft. In samenwerking met de woningcorporaties gaan we in 2026 een aanpak woonfraude opstellen. Dit is opgenomen in de meerjarige prestatieafspraken.

↘ Het toewijzen van middeldure huurwoningen is vastgelegd in de Huisvestingsverordening 2025. Voor deze toewijzing is een vergunning vereist. Het inregelen van de bijbehorende processen wordt in de loop van 2026 verder uitgewerkt.

↘ We stellen in 2026 een plan op voor de verdere ontwikkeling van het Steunpunt Huren. Hierin wordt onder andere het proceskostenfonds opgenomen. Een eerlijke (particuliere) verhuurmarkt begint bij het creëren van een gelijk speelveld. Huurders en verhuurders moeten goed geïnformeerd zijn over hun rechten en plichten. Het huurrecht biedt huurders de mogelijkheid om hun rechten, indien nodig, af te dwingen. We verstrekken informatie over goed verhuurderschap en werken samen met het Steunpunt Huren om huurders hierbij te ondersteunen. Om eventuele kosten te kunnen dekken, nemen we hiervoor vanaf 2026 een reservering op in de subsidie.

↘ Uit de pilot Hospitaverhuur blijkt dat deze vorm van verhuur zorgt voor het beter benutten van de bestaande voorraad. Vanwege het succes van de pilot zetten we hospitaverhuur om in definitief beleid en nemen het op in het omgevingsplan. Naar verwachting wordt deze wijziging in het vierde kwartaal 2026 vastgesteld. Tot de wijziging van het omgevingsplan wordt ‘gedoogbeleid’ gehanteerd. Dit beleid is eind 2025 door het college vastgesteld.

↘ Sinds 2023 is gewerkt aan de implementatie van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. In 2026 worden de uitgewerkte processen in grote lijnen opgepakt en verder uitgewerkt. Daarnaast zetten we breed in op periodieke informatievoorziening via verschillende kanalen om de bekendheid van het wettelijke stelsel te vergroten. Op dit moment is de handhaving voornamelijk reactief. In 2026 gaan we verkennen hoe we meer actief kunnen handhaven, bijvoorbeeld in de vorm van een pilot. We trekken hierin op met het Steunpunt Huren.

We stimuleren doorstroming

Om de Groninger woningmarkt weer in beweging te krijgen, is nieuwbouw alleen niet genoeg. Ook doorstroming verdient aandacht. Op individueel niveau biedt het een kans om de woonsituatie beter aan te laten sluiten bij veranderende behoeften en omstandigheden.

Het toevoegen van het juiste woningtype in de nieuwbouw kan doorstroming op gang brengen, maar ook de bestaande voorraad kan voorzien in doorstroommogelijkheden. Als mensen verhuizen naar een woning die aansluit bij hun (toekomstige) behoeften, komt er passende woonruimte vrij voor andere doelgroepen, zoals starters en gezinnen. Daarnaast biedt dit een kans om de woningvoorraad te verduurzamen en bij te dragen aan toekomstbestendig wonen. Oudere woningeigenaren beschikken namelijk vaker over woningen met een slecht energielabel en nemen doorgaans minder maatregelen om te verduurzamen.

Nieuwe woningeigenaren daarentegen zijn juist vaker bereid om te investeren in verduurzaming. Met de beschikbare subsidies en verduurzamingshypotheken wordt het bovendien aantrekkelijker om deze stappen te zetten. Met betrekking tot doorstroommogelijkheden in de bestaande voorraad signaleren we de volgende knelpunten:

Opgaven en knelpunten

↘ De krappe woningmarkt beperkt keuzemogelijkheden.

↘ Onder ouderen is de verhuisgeneigdheid laag, zo blijkt uit verschillende onderzoeken.

↘ Vraag en aanbod op de woningmarkt sluiten nu nog niet goed op elkaar aan.

Bestaande initiatieven en maatregelen

- Een aantal woningcorporaties werkt met een seniorenmakelaar of wooncoach. Deze denkt mee over woonwensen en de mogelijkheid tot verhuizen.
- De woningcorporaties inventariseren in drie woonzorgcirkels de geschiktheid van hun bestaande woningbezit voor geclusterd wonen voor senioren.
- Sommige sociale huurwoningen zijn gelabeld aan een specifieke doelgroep, bijvoorbeeld jongeren of studenten. Enkele woningcorporaties zetten doelgroepencontracten in om deze woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep.
- Woningcorporaties verlenen huurders uit een sociale huurwoning voorrang wanneer zij naar een middeldure huurwoning van dezelfde corporatie willen verhuizen.

Nieuwe initiatieven en maatregelen

De voorgenoemde maatregelen en het bouwen van geschikte nultredenwoningen hebben geholpen om individuele doorstroming te bevorderen, maar de effecten op de gehele woningmarkt blijven beperkt zolang begeleiding en financiële stimulansen niet structureel en gemeentebreed worden ingezet. We nemen – in samenwerking met woningcorporaties en zorg- en welzijnspartners aanvullende maatregelen om doorstroming in de gehele gemeenten te bevorderen:

- Gemeenten mogen op basis van de Huisvestingswet tot 50% van de beschikbare huur- en koopwoningen met voorrang toewijzen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de regio. We blijven in gesprek met woningcorporaties over het woonruimteverdeelsysteem en mogelijke bijsturing. In kleinere kernen zien we een groeiende behoefte om sociale huurwoningen toe te wijzen aan inwoners met dorpsbinding. Dit punt nemen we mee bij het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties.
- Gemeenten kunnen ook voorrang geven aan bepaalde beroepen, bijvoorbeeld leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Op dit moment zien we geen noodzaak om voor deze doelgroepen extra voorrangsregels in te stellen. Deze doelgroep vindt in de regio voldoende kansen op passende woningen.
- Begin 2026 presenteren we in samenwerking met de corporaties een plan *Wel thuis in een ander huis* voor het bevorderen van doorstroom van ouderen en starten we met de uitvoering van het plan. In dit plan werken we een aantal instrumenten uit die wij en de corporaties kunnen gaan toepassen.
- De aanbevelingen van het door de Rekenkamer Groningen uitgevoerde onderzoek *Doorstroming en Woningbouwprogrammering* nemen we over. Belangrijkste conclusie: maak een overkoepelend gemeentelijk beleid ten aanzien van het realiseren van doorstroming. Daar gaan we mee aan de slag. Een deel van de aanbevelingen heeft al een plek gekregen in het plan *Wel thuis in een ander huis*.

Index

Groningen voor iedereen

Groningen voor iedereen p.61

↘ Een ongedeelde gemeente p.66
↘ Urgentiegroepen p.69

We dragen bij aan een prettige leefomgeving voor alle inwoners.

We werken aan een evenwichtige verdeling van doelgroepen en woningen over de gemeente.

Voor het woongeluk van al onze inwoners werken we aan leefbare en gemengde wijken en dorpen. Een prettige leefomgeving draagt bij aan welzijn en sociale samenhang en zorgt ervoor dat mensen zich thuis voelen. Wij vinden dat iedereen, met welke achtergrond dan ook, overal moet kunnen wonen. Daarom streven we naar een evenwichtige verdeling van woningtypen, voorzieningen en doelgroepen in alle wijken en dorpen. Prettig wonen gaat niet alleen om fysieke aspecten zoals een toegankelijke en veilige openbare ruimte, maar ook om een sterk sociaal weefsel en mogelijkheden tot ontmoeting. Bij het thema *Groningen is voor iedereen* staan bovenstaande doelstellingen voorop.

Inwoners van de gemeente Groningen ervaren hun leefomgeving over het algemeen positief en voelen zich betrokken bij hun buurt. Wel zijn er duidelijke verschillen in leefbaarheid. In sommige dorpen, buurten en wijken staat deze onder druk. De oorzaken zijn divers. Ze raken aan brede leefbaarheid en thema's als de kwaliteit en het beheer van de openbare ruimte, de aanwezige voorzieningen, sociale samenhang en veiligheid. Ook beperkte woningkwaliteit, slecht geïsoleerde woningen en een weinig gevarieerd woningaanbod kunnen een rol spelen.

Dit benadrukt het belang van blijvend investeren in het behoud en de verbetering van de woon- en leefkwaliteit, voor huidige én toekomstige generaties. We dragen hieraan bij door te investeren in nieuwbouw, het verbeteren en verduurzamen van bestaande woningen en het bevorderen van gelijke kansen op een fijne, betaalbare woning en een gezonde en prettige leefomgeving.

Naast de bestaande aanpak ontwikkelen we aanvullende maatregelen om de leefbaarheid in wijkvernieuwingswijken en dorpen te versterken. Deze zijn gebiedsgericht en komen bovenop de maatregelen die in de voorgaande hoofdstukken zijn beschreven.

Opgaven en knelpunten

5

- Het verbeteren van de leefomgeving raakt aan meerdere thema's, zoals de openbare ruimte, woningen, voorzieningen, sociale samenhang en veiligheid. Dit vraagt om een brede benadering en een integrale aanpak. Hoewel het kansen biedt om zaken te koppelen, maakt dit het proces vaak complex door bijvoorbeeld versnipperde verantwoordelijkheden. Dit kan samenwerking en communicatie extra uitdagend maken.

- Het open landschap en de unieke identiteit van de dorpen en het buitengebied zijn van grote waarde. De natuur- en cultuurhistorische kwaliteiten zijn vaak hoog. Om deze waarden te beschermen, is woningbouw in het buitengebied en aan de rand van dorpen vanuit provinciaal beleid maar zeer beperkt toegestaan. Deze strikte bescherming en beperkte ruimte maken het lastig om nieuwe woningen toe te voegen, ondanks de groeiende vraag.

6
7
B

Bestaande initiatieven en maatregelen

Nog altijd is er een relatie tussen de kansen die je krijgt en het deel van Groningen waarin je woont of opgroeit. In de wijkvernieuwingswijken werken we daarom met een integrale aanpak aan onderwijs, armoede, gezondheid, wonen en veiligheid. De woningvoorraad in deze wijken is vaak eenzijdig met relatief veel sociale huur en een concentratie van kwetsbare groepen. Ondertussen groeit de behoefte aan wonen met zorg en schiet de kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande woningen vaak tekort. Ons doel is de woonkwaliteit en leefomgeving structureel te verbeteren, onder meer met de realisatie van goede en betaalbare woningen voor de huidige én nieuwe bewoners van de wijkvernieuwingswijken. Dit doen we samen met de bewoners, de woningcorporaties en andere partners via verschillende programma's waaronder de *Groninger Wijkvernieuwing*, het *Nationaal Programma Groningen (NPG), de Regiodeal Groningen-Noord en het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV)*.

Elke wijk kent een eigen dynamiek en specifieke opgaven. Daarom stellen wij voor iedere wijk een woonanalyse en -visie op, waarin de volkshuisvestelijke uitdagingen en ambities zijn uitgewerkt. Daarnaast maken ook de corporaties wijkverkenningen.

Voor de kleinere kernen zijn we in 2024 gestart met het opstellen van een ontwikkelkader voor woningbouw. Met de toevoeging van nieuwe woningen spelen we in op de woonbehoefte en willen we de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de dorpen versterken. Uitgangspunt is dat nieuwbouw aansluit op de lokale behoefte, past bij de schaal en de uitstraling van het dorp en rekening houdt met bestaande waarden van natuur en landschap. Als richtlijn geldt 5-10% groei per kern, waarbij nieuwbouw eerst plaatsvindt binnen de dorpskern, en daarna aansluitend aan de kern. Uitbreiding buiten de kern is pas aan de orde als binnendorpse mogelijkheden zijn benut. Het ontwikkelkader voor Thesinge is inmiddels afgerond. Samen met het dorp geven we hier nu verder invulling aan (Bijlage 3). Voor de andere kleine kernen in de gemeente zetten we dit traject gefaseerd voort.

Nieuwe initiatieven en maatregelen

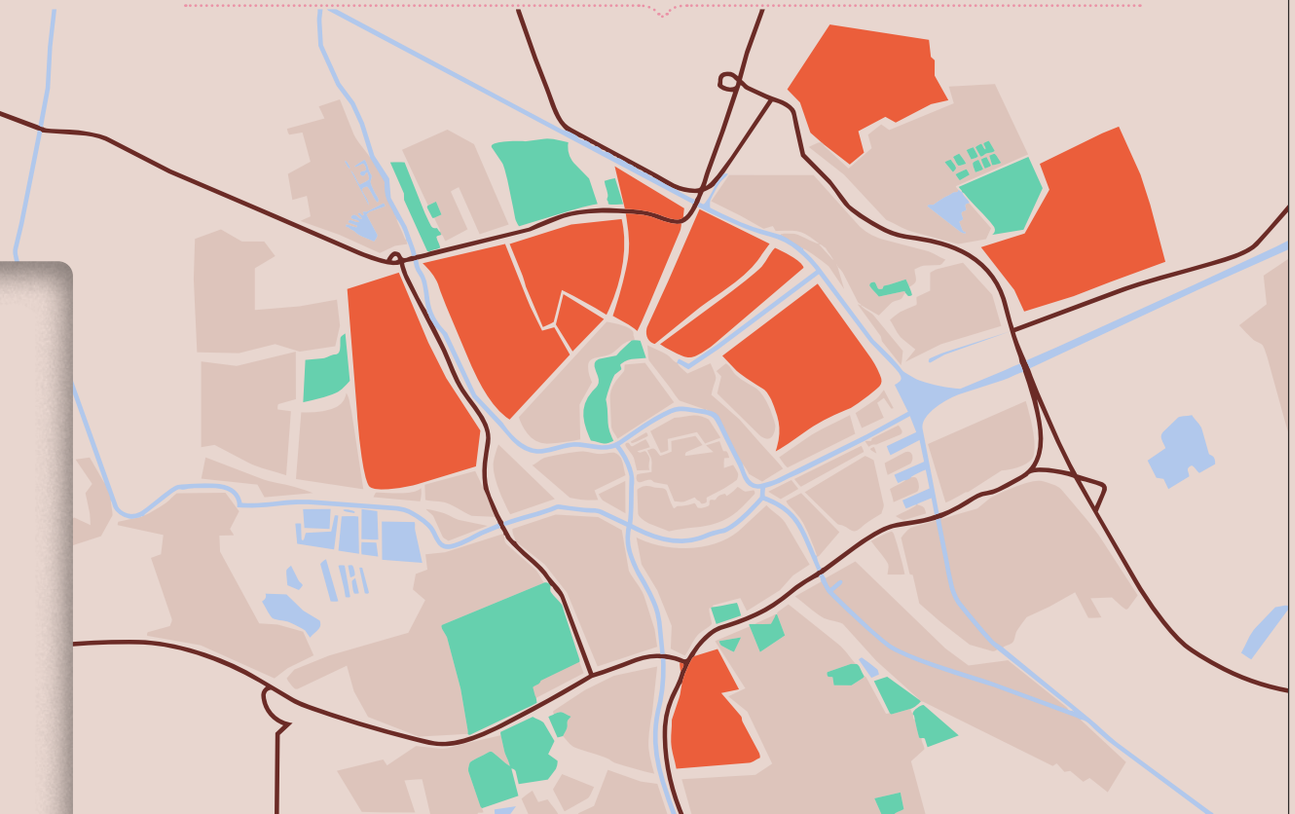
We willen de gemeentelijke woonanalyses en de wijkverkenningen van de corporaties graag vertalen in een gezamenlijk plan van aanpak. Dit kan de samenhang tussen woningbouwontwikkelingen, en zo de wijken als geheel, ten goede komen.

De provincie Groningen geeft in haar concept omgevingsvisie (2025) aan meer ruimte te willen voor wonen in het buitengebied. Conform de Omgevingswet wil men gaan werken met het adagium 'ja, mits'. In 2026 krijgt dit vorm in een kwaliteitskader wonen in het buitengebied. De gemeente Groningen neemt hieraan deel. We zien kansen voor het beter benutten van bestaande bebouwing en erven via hergebruik en transformatie. Ook zien we mogelijkheden om binnen de bestaande structuur en met behoud van waarden nieuwe woningen toe te voegen. Zo kunnen we inspelen op de vraag, (ruimtelijke) kwaliteit verhogen en gebouwd erfgoed behouden en in goede staat houden.

Een ongedeelde gemeente

Groningen wil een ongedeelde gemeente zijn waar iedereen, met welke achtergrond dan ook, een plek kan vinden en overal kan wonen. Hierin onderscheiden we twee aspecten. In de eerste plaats willen we meer sociale huurwoningen in gebieden waar er nu nog weinig zijn. Dat biedt ruimte om de woningvoorraad in de wijkvernieuwingswijken gevarieerder te maken. In de tweede plaats gaat het om de aandachtsgroepen die we met urgentie willen huisvesten.

Figuur 4. *Wijkvernieuwingsgebieden gemeente Groningen in oranje*



Opgaven en knelpunten

↘ Het streven naar meer variatie binnen de woningvoorraad en het verminderen van de concentratie sociale huur is geen gemakkelijke opgave. Het verlagen van het aandeel sociale huur in kwetsbare wijken wringt met de grote vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente. Bovendien lopen de ontwikkelingen tussen grote nieuwbouwprojecten waar de komende jaren veel sociale huurwoningen landen, niet gelijk met wijkvernieuwing die nú plaatsvindt. Dit alles werkt vertragend in het realiseren van een gedifferentieerde woningvoorraad.

↘ Bij nieuwbouwontwikkelingen bouwen we niet specifiek voor de laagste inkomens (nieuwbouw tot de aftoppingsgrenzen). Dit betekent dat deze groep aangewezen blijft op de bestaande voorraad sociale huurwoningen en dat geen volledige menging plaatsvindt.

Bestaande initiatieven en maatregelen

↘ Bij nieuwbouwplannen buiten de wijkvernieuwingswijken gaan we standaard uit van 30% sociale huur (zie ook de doelstelling betaalbaar bouwen in hoofdstuk 3 en bijbehorend afwegingskader). Dit verlicht de druk op de wijkvernieuwingswijken (het aandeel sociale huur kan daar vervolgens omlaag) en draagt op die manier bij aan een ongedeelde stad, gemengde wijken en een gevarieerder woningaanbod.

↘ We bouwen meer betaalbare koop- en middenhuurwoningen in wijkvernieuwingsprojecten, inclusief levensloopgeschikte woningen en geclusterde woonvormen voor ouderen. Uitgezonderd van de betaalbare koop is dit onderdeel van de prestatieafspraken met woningcorporaties.

↘ Benutten van de 15% vrije toewijzingsruimte door de corporaties. Hierbij kunnen er andere doelgroepen aan sociale huurwoningen worden toegewezen voor een meer evenwichtige verdeling van doelgroepen. Deze ruimte wordt alleen ingezet als de leefbaarheid van een wijk of buurt daarom vraagt én na afstemming in de regiegroep woonruimteverdeling, zodat het niet ten koste gaat van de slagingskansen van de laagste inkomens.

5
6
7
B

Nieuwe initiatieven en maatregelen

↘ Onze ambitie is om in het zuidelijke deel van de gemeente de komende jaren driehonderd sociale huurwoningen toe te voegen. Dit pakken we samen met de woningcorporaties op.

↘ We zetten in op meer sociale huurwoningen in de omliggende gemeenten (fair share). Hierdoor is er voor woningzoekenden in de omliggende gemeenten minder noodzaak om uit te wijken naar sociale huurwoningen in Groningen. Dit biedt ons meer ruimte om een gedifferentieerde woningvoorraad in de wijkvernieuwingswijken te realiseren.

↘ Extra inzet op toewijzingsbeleid in wijkvernieuwingswijken: samen met de woningcorporaties onderzoeken we welke maatregelen kunnen bijdragen aan veerkrachtige, ongedeelde wijken. Denk aan aanpassingen in het woonruimteverdeelbeleid, huurbeleid, passend toewijzen binnen regelgeving, intensievere bemiddeling en mogelijk het herzien van huurprijzen binnen de bestaande voorraad. Dit vraagt om maatwerk per situatie en is niet generiek toepasbaar.

↘ Als verdiepingsslag van onze ambitie ‘de ongedeelde gemeente’ werken we het concept van de gemengde wijk verder uit. Wat verstaan we onder een gemengde wijk, op welk schaalniveau (complex, straat of buurt) en op welke wijze geven we hier vanuit het woonbeleid concreet invulling aan? Dit pakken we samen met de corporaties op.

Urgentiegroepen

Verschillende groepen hebben extra moeite met het vinden van een passend thuis. Om hen betere kansen te bieden, benoemen we in onze huisvestingsverordening op welke gronden urgentie kan worden verleend. Woningzoekenden met urgentie krijgen voorrang bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Het Rijk benoemt in de (nog niet in werking getreden) Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) een aantal wettelijk verplichte categorieën van urgent woningzoekenden. Deze categorieën komen niet volledig overeen met onze huidige huisvestingsverordening. Ook stelt het Rijk voor om de huisvesting van deze urgent woningzoekenden evenwichtiger te verdelen over gemeenten binnen de regio.

Opgaven en knelpunten

↘ Onze huidige urgentiegroepen komen niet volledig overeen met de urgente groepen volgens de Wvrv. Daarom is aanpassing van de urgentieregeling in onze huisvestingsverordening noodzakelijk.

Nieuwe initiatieven en maatregelen

Het aanpassen van de urgentieregeling pakken we samen met de andere Groninger gemeenten op. Voordeel is dat dan in de hele provincie voor alle urgentiegroepen dezelfde regels gelden. Via Groningen Huurt geschiedt ook de reguliere woningtoewijzing van corporatiewoningen nu al op provinciaal niveau.

Naast het aanpassen van de urgentieregeling is het de bedoeling dat de tien Groninger gemeenten fair share-afspraken maken over de urgentiegroepen (uitstroom beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg met verblijf). De inwoneraantallen per gemeente vormen het vertrekpunt voor de verdeling. Daarnaast wordt gekeken naar de beschikbare woningvoorraad en de mogelijkheden om de juiste zorg en/of ondersteuning te bieden. Insteek is om ook aardbevings- en herstructureringsurgenten, sociaal urgenten en medisch urgenten als volwaardige urgentiegroepen te gaan zien. Ook de groep vergunninghouders wordt als urgentiedoelgroep opgenomen. Hiervoor geldt een wettelijke taakstelling. Urgentie is één van de instrumenten die helpt deze taak te volbrengen. Echter, afhankelijk van landelijke besluiten hierover kunnen de Groninger gemeenten zich beraden of dat tot aanpassingen in de urgentieregeling moet leiden.

De urgentie voor de overige aandachtsgroepen wordt op gemeentelijk niveau geregeld. De vraagstukken die daarbij horen vragen in veel gevallen om maatwerk. Dat kan beter op gemeentelijk niveau worden opgepakt. Met de aanpassing van de huisvestingsverordening gaat een uitvoeringsvraagstuk gepaard. Wanneer bovenstaande met de Groninger gemeenten wordt geconcretiseerd, beschikken we over een overwegend provinciaal urgentiebeleid. Bovendien werken de Groninger woningcorporaties voor de woonruimteverdeling samen onder de noemer ‘Groningen Huurt’. In het vervolgtraject wordt verder verkend of uitgewerkt hoe de urgentie(dienst)verlening er voor de gemeente Groningen binnen een provinciaal kader uit kan komen te zien. De beoogde datum voor het voldoen aan de wettelijke verplichting is 1 juli 2027.

Tabel 3. *Aandachts- en urgentiegroepen*

Aandachtsgroep	Beleid	Urgentie huidige huisvestings-verordening	Urgentie Wvrv
Mantelzorgverleners- en ontvangers	-	x	x
Mensen met lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben	Visie wonen, samenleving en zorg		x
(Dreigend) dakloos wordende mensen incl./ uitstroom MO, bankslapers	Visie wonen, samenleving en zorg		x (uitstroom MO)
Uitstromers beschermd wonen	Visie wonen, samenleving en zorg	x	x
Uitstromers klinische geestelijke gezondheidszorg	Visie wonen, samenleving en zorg	x	x
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	Visie wonen, samenleving en zorg		x
Uitstromers jeugdhulp	Visie wonen, samenleving en zorg	x	x
Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg	Visie wonen, samenleving en zorg		x
Uitstappende sekswerkers	-		x
Arbeidsmigranten	-		
Studenten	H3 VHVP		
Woonwagenbewoners	H3 VHVP		
Ouderen	H3 VHVP en Visie wonen, samenleving en zorg		
Sociale indicatie	-	x	
Volkshuisvestelijke gronden (wijkvernieuwingsurgenten)	-	x	
Bij aantoonbare calamiteit	-	x	
Statushouders	wettelijke taakstelling	x	

Toekomstbestendig wonen p.73

- Opgaven en knelpunten p.76
- Bestaande initiatieven en maatregelen p.80
- Nieuwe initiatieven en maatregelen p.82

Toekomstbestendig wonen

- In 2035 is de bestaande woningvoorraad gezonder en energiezuiniger.
- We maken de transitie naar netbewust, biobased en circulair (ver)bouwen.
- We maken integrale afwegingen rond klimaatadaptatie, biodiversiteit en natuurinclusiviteit.

We gaan sterker inzetten op het verduurzamen van nieuwbouw én bestaande bouw. Zo maken we de woningvoorraad toekomstbestendig. Onder de titel *Toekomstbestendig wonen* brengen we alle duurzaamheidsambities samen: energiezuinigheid, biobased en circulair bouwen, klimaatadaptiviteit, biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Zo anticiperen we op de afspraken uit het Parijse Klimaatakkoord (2015) en geven we invulling aan ons doel om rond 2035 als gemeente zo goed als CO_2-neutraal te zijn.

Toekomstbestendig wonen gaat niet alleen om de woning zelf. Ook de woonomgeving speelt een rol. Die is wezenlijk voor de gezondheid van onze bewoners en de sociale duurzaamheid. Samen met de woningen is dat bepalend voor de kwaliteit van onze woon- en leefmilieus. In die woonomgeving krijgen thema's als ontmoeten, spelen en bewegen een plek. Bovendien geven we hier invulling aan de noodzakelijke klimaatadaptatie en het (weer) versterken van onze biodiversiteit.

Duurzame maatregelen brengen op de korte termijn misschien extra kosten met zich mee, zowel in de woning als in de woonomgeving, maar met het oog op de toekomst zijn ze wezenlijk. Door nu te investeren in klimaatadaptatie kunnen we schade als gevolg van extreme weersomstandigheden voorkomen of ten minste beperken. Dit geldt ook voor maatregelen ten behoeve van biodiversiteit en natuurinclusiviteit.

Dat we alles onder één noemer vatten is niet voor niets. Energiezuinigheid, biobased en circulair bouwen, klimaatadaptiviteit, biodiversiteit en natuurinclusiviteit hebben elkaar nodig om tot de best passende oplossingen te komen. Ze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Bovendien helpt het om evenwichtige keuzes te maken die goed zijn voor het milieu en onze bewoners.

Per project zullen de uitkomsten verschillen, afhankelijk van de context en de opgave. Zo speelt wateroverlast niet in ieder stadsdeel of in iedere buurt. Ook vraagt toekomstbestendig bouwen om een bredere scope. Zo liggen de oplossingen voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en natuurinclusiviteit lang niet altijd op de projectlocatie zelf. Ze ontstijgen de kavel en het projectgebied. Datzelfde geldt ook voor opgaven op het vlak van energie en netcongestie.

Hier biedt de nieuwe omgevingsvisie uitkomst. Het is de plek om op voorhand en per plangebied de samenhang te doordenken en prioriteiten te stellen. Naar alle waarschijnlijkheid levert dit op voorhand meer duidelijkheid op voor ontwikkelingen, wat scheelt in de afstemming gedurende de planfase. Naast de omgevingsvisie kan ook het 'mengpaneel' helpen om per project tot evenwichtige keuzes te komen.

Opgaven en knelpunten

↘ De oudere woningvoorraad is nog slecht geïsoleerd en verbruikt daardoor onnodig veel energie. Dit zorgt niet alleen voor hoge energierekeningen en mogelijk energiearmoede, maar ook voor geluidsoverlast en meer CO_2 uitstoot, waardoor het lastiger wordt om de klimaatdoelen te halen. Daarnaast kan slechte isolatie leiden tot ongemakken zoals schimmel, vocht, tocht en kou in woningen. Dit kan risico's vormen voor de gezondheid van bewoners. We zien dit met name in de woningen in en rondom de binnenstad, waar de technische kwaliteit onder druk staat. Dit gebied scoort structureel lager in de leefbaarheidsmonitor.

↘ De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is tijd- en kostenintensief. Daardoor is meer dan de helft van de woningen in onze gemeente nog niet klaar voor de toekomst. Subsidies zijn behulpzaam om hier verandering in te brengen. Woningcorporaties pakken het verduurzamen van hun eigendom al actief op. Particuliere eigenaren blijven achter.

↘ Circa 47.500 woningen in onze gemeente zijn onderdeel van een Verenigingen van Eigenaren (VvE). Veel van de bijna 5.400 VvE's zijn niet actief. Dat geldt met name voor de kleine VvE's (<10 woningen) waar er veruit de meeste van zijn: circa 5.100. Hierdoor komt de collectieve verduurzaming moeilijk of in het geheel niet van de grond. Bijkomend probleem is dat 'slapende' VvE's ook geen gebruik kunnen maken van de financiële middelen voor verduurzaming van, bijvoorbeeld, de Isolatieaanpak van Nij Begun.

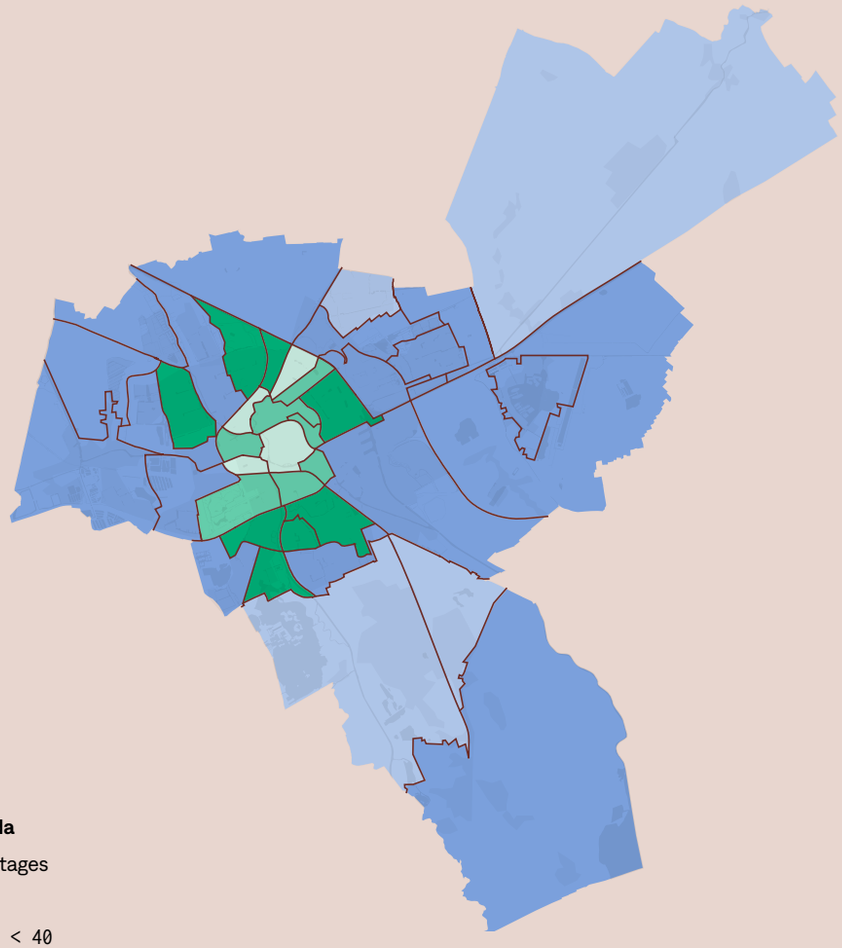
↘ Huurders zijn bij de verbetering en verduurzaming van hun woning afhankelijk van hun verhuurder. We zien derhalve bij steunpunt Huren veel meldingen binnenkomen over schimmelproblematiek, achterstallig onderhoud en een ongezond binnenklimaat. Andersom zorgt de verduurzaming en woningverbetering vaak voor een hogere huur.

↘ In de nieuwere voorraad zien we steeds meer woningen die last hebben van hittestress. Ze zijn vaak nog traditioneel geïsoleerd, gericht op het zo veel mogelijk vasthouden van warmte, terwijl echt toekomstbestendig wonen betekent dat er gebouwd wordt voor extremen in het klimaat, zowel in de zomer als de wintermaanden.

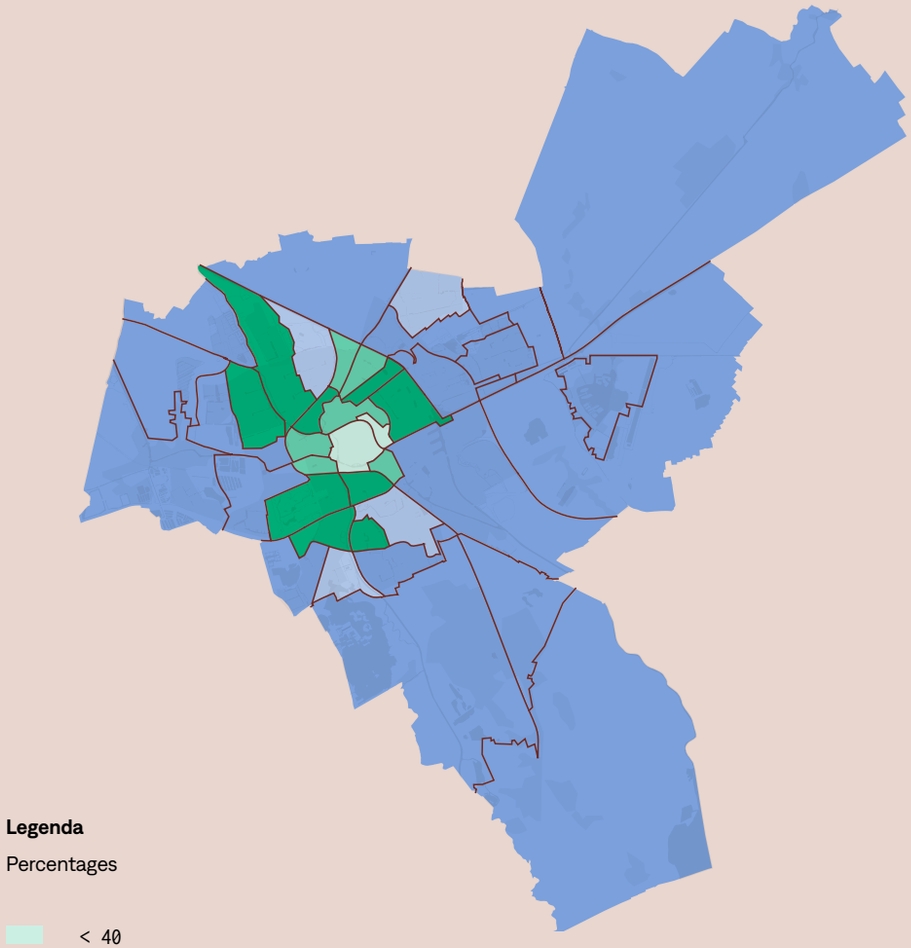
↘ Nieuwbouw zonder gasaansluiting en met elektrische installaties is inmiddels de standaard. De uitbreiding van ons elektriciteitsnet gaat alleen niet snel genoeg om de transitie naar duurzame energie het hoofd te bieden. Netcongestie ligt op de loer. En dat kan een belemmering zijn voor onze woningbouwopgave. Simpelweg omdat het net het nog niet aan kan.

↘ Ontwikkelingen op het vlak van biobased, circulair en installatie-arm bouwen zijn hoopvol. Wel vraagt het om een andere houding en omgang, zowel in het ontwerp als de bouw. Onbekendheid met de mogelijkheden maakt dat 'het duurzame alternatief' vaak nog als complex wordt gezien. Komt bij dat reguliere bouwmaterialen en technieken vaak nog goedkoper zijn – al worden de verschillen snel kleiner.

Figuur 5. *Tevredenheid warmte-isolatie van woningen op kompaswijkniveau*



Figuur 6. *Tevredenheid ventilatie van woningen op kompaswijkniveau*



Bestaande initiatieven en maatregelen

↘ Vanuit de Isolatieaanpak van Nij Begun (subsidiemaatregel 29) kunnen in tien jaar tijd circa 83.000 woningen op de isolatiestandaard gebracht worden. Daarnaast zijn tal van andere financieringsmogelijkheden beschikbaar, zoals het Volkshuisvestingsfonds, de *Lokale Aanpak Isolatie* uit het Nationaal Isolatieprogramma en ISDE. Hier ligt een grote kans om de isolatieopgave te versnellen en veel huishoudens te helpen aan lagere energielasten en meer wooncomfort.

↘ Verkeer je in (energie-)armoede, dan neemt je participatie aan de samenleving af. Het is dus zaak het probleem bij de kern aan te pakken. Daarom maken we sinds 2022 als gemeente werk van een eerlijke energietransitie. Dat doen we met het Fonds Energietransitie (FET), het in 2023 opgerichte Gemeentelijk Energie Bedrijf (GEB) en het Team Eerlijke Energietransitie (TEE). Het TEE ontwikkelt breed inzetbare (financiële) instrumenten en werkwijzen om het voor iedere inwoner van onze gemeente mogelijk en makkelijker te maken de woning te verduurzamen.

↘ De *Routekaart Groningen CO_2 neutraal 2035* bevat maatregelen gericht op goed isoleren en het aardgasvrij maken van woningen en andere gebouwen. Als we doorgaan met het verder aardgasvrij maken van wijken als Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen, Tuinwijk, Kostverloren en de Zernike Campus, kunnen we de uitstoot in 2030 met 43% teruggebracht hebben. Zet de trend door dan is een reductie van 68% in 2035 mogelijk. De genoemde subsidieregelingen uit Nij Begun bieden samen met de *Lokale Aanpak Isolatie* uit het Nationaal Isolatieprogramma kansen om versnelling aan te brengen.

↘ Hergebruik van bestaande gebouwen en materialen speelt een cruciale rol in circulair bouwen. Het helpt om bouw- en sloopafval te verminderen en draagt bij aan de reductie van CO_2-uitstoot. Waar mogelijk sturen we in projecten actief op hergebruik. Zo leveren we een concrete bijdrage aan circulaire bouwprincipes en benutten we de bestaande voorraad beter.

↘ Zeker bij nieuwbouw door woningcorporaties liggen kansen om biobased en circulair bouwen concreet vorm te geven. In de prestatieafspraken met de woningcorporaties leggen we vast hoe we onze ambities daadwerkelijk realiseren.

↘ In de prestatieafspraken tussen gemeente en de woningcorporaties geven we invulling aan klimaatadaptatie. Samen geven we voorlichting aan huurders over ecologie, droogte, hittestress en wateroverlast. Daarnaast passen zowel de gemeente als de corporaties maatregelen toe ten behoeve van vergroening van de openbare ruimte, afkoppeling van hemelwaterafvoer en verwijdering van tuinverharding. Er liggen kansen voor vergroening met de toepassing van groene daken en het aanbrengen van gevelgroen. Deze groene maatregelen dragen bij aan een gezondere woonomgeving waar inwoners elkaar ontmoeten, kunnen ontspannen en bewegen.

↘ Voor de verbetering van biodiversiteit in de gebouwde omgeving is in 2022 het *Beleidskader Natuurinclusief bouwen* vastgesteld. Het kent een systematiek waaruit blijkt welke maatregelen aan een (woon) gebouw getroffen moeten worden.

↘ In november 2025 is het omgevingsprogramma groennormen vastgesteld. Het is relevant voor projecten van de gemeentelijke organisatie, projectontwikkelaars en corporaties. Ook met het (concept) bomenplan zetten we in op een gezonde leefomgeving.

↘ De aanpak van schimmel, vocht, tocht en kou heeft onze aandacht. We grijpen het moment van wijkvernieuwing aan om bij sloopnieuwbouw of renovatie een duurzaamheidsslag te maken. Hiermee verbeteren we het binnenklimaat waardoor de woning gezonder en energiezuiniger wordt. Deze aanpak van schimmel-, vocht-, kou- en tochtproblematiek blijft gedurende de looptijd van dit volkshuisvestingsplan structureel onderdeel van het gemeentelijk beleid. Aanvullend heeft het steunpunt huren een belangrijke signaleringsfunctie en de rol om verhuurders te bewegen om passende maatregelen te treffen.

Nieuwe initiatieven en maatregelen

↘ Geïnspireerd op het bestaande landelijke raamwerk *Het Nieuwe Normaal* stellen we begin 2026 een beleidskader op rond biobased en circulair bouwen met directe relevantie voor woningbouw, infrastructuur en andere gebouwen. Met dit beleidskader geven we initiatiefnemers vooraf duidelijkheid, zorgen we voor snelheid en stimuleren we de duurzame transitie. We monitoren de voortgang via de indicatoren van Het Nieuwe Normaal voor nieuwbouw. Dat doen we mét de initiatiefnemers, opdat we er samen van kunnen leren en waar nodig bij kunnen sturen.

↘ In het genoemde beleidskader nemen we ook de doelstellingen rond *Netbewust bouwen* op. De samenhang tussen biobased, all-electric en netbewust bouwen is namelijk groot. We streven ernaar om voor 2035 een deel van de woningen volgens de passieve ontwerpprincipes te realiseren. Dit verlaagt de energievraag, voorkomt netcongestie en draagt bij aan betaalbaar wonen op de lange termijn én gaat goed samen met biobased bouwen.

↘ We geven de verduurzaming van de particuliere voorraad een impuls door ‘slapende’ VvE’s wakker te schudden en actief op weg te helpen. Deze aanpak wordt verder uitgewerkt in een gemeentelijk VvE-beleid. Met gerichte ondersteuning, advies en financiële prikkels stimuleren we VvE’s om collectieve maatregelen te treffen voor verduurzaming en het verbeteren van de kwaliteit van woningen. We streven naar een structurele stijging in woonkwaliteit ten opzichte van 2024 en monitoren dit met de leefbaarheidsmonitor Kompas van Groningen.

↘ Met het *Handelingsperspectief Netcongestie* stimuleren we netbewust bouwen in de wijkvernieuwing en bij andere woningbouwontwikkelingen binnen de bestaande gebouwde omgeving. In onze advisering over woningbouwprojecten hebben we specifiek aandacht voor de impact van verbouw/verdichten op het elektriciteitsnet. Waar mogelijk helpen we bij het uitdenken van een netbewuste variant voor de bouw, zodat die geen vertraging oploopt.

↘ Veel biobased en/of circulaire woningbouwconcepten worden al in ‘de fabriek’ gemaakt. Door het gebruik van prefab-elementen van natuurlijke materialen, geproduceerd binnen regionale ketens, wordt het bouwproces efficiënter, goedkoper en minder foutgevoelig. Het illustreert hoe fabrieksmatige bouw en duurzaamheid elkaar kunnen versterken. Daarom omarmen we fabrieksmatig en conceptueel bouwen als een kans om het aandeel biobased en circulair te verhogen én tegelijk te investeren in wooncomfort en een hoge kwaliteit van wonen. Hiermee leveren we ook een concrete bijdrage aan de nationale prestatieafspraken.

6
7
B

Monitoring & evaluatie p.85

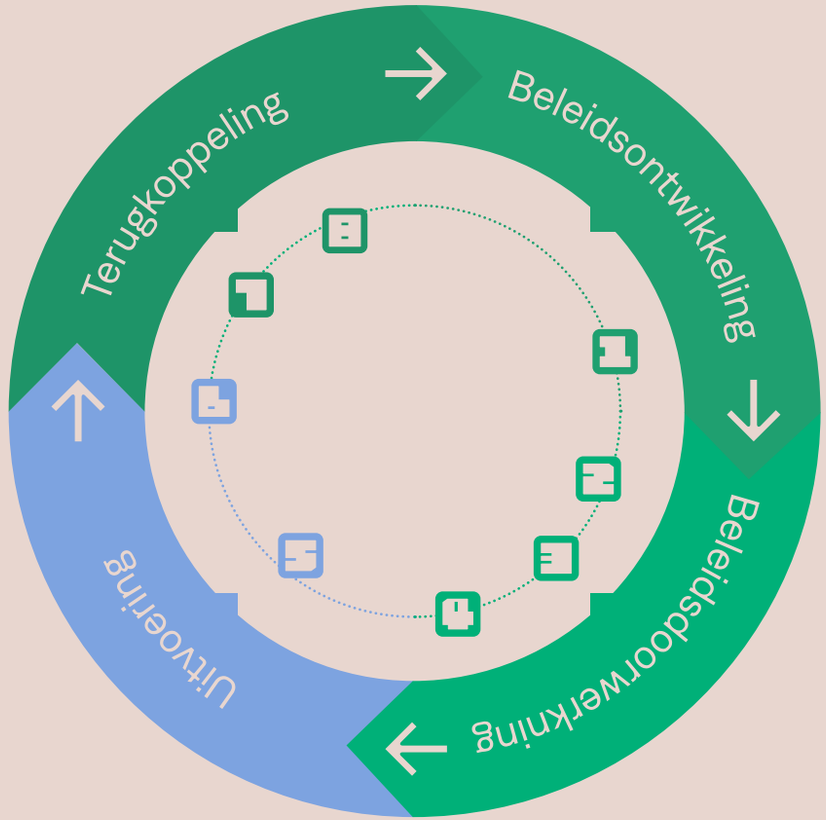
↘ Beleidscyclus p.87
↘ Indicatoren p.88

Monitoring & evaluatie

Het volkshuisvestingsplan maakt onderdeel uit van de beleidscyclus. In de omgevingsvisie worden de strategische keuzes van de gemeente geformuleerd. Dit gebeurt in de fase van beleidsontwikkeling. In dit volkshuisvestingsplan zijn concrete maatregelen opgenomen, waarin de doorwerking van de omgevingsvisie zichtbaar is.

Beleidscyclus

Figuur 7. *Aan de slag met de omgevingswet*



Legenda

Stappenplan

1. Omgevingsvisie/omgevingswaarden
2. Instructieregels
3. Programma's
4. Pragmatische aanpak
5. Algemene regels
6. Omgevingsvergunning/projectbesluit
7. Toezicht & handhaving
8. Monitoring & evaluatie

Indicatoren

Aan dit plan zijn indicatoren gekoppeld, waarmee wordt gemonitord of de gestelde doelen behaald worden. Deze monitoring en evaluatie vormen de terugkoppeling richting de beleidsontwikkeling. Via deze terugkoppeling wordt zichtbaar of de doelen en instrumenten moeten worden aangepast. Dit proces is weergegeven in onderstaande beleidscyclus. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe we de beleidscyclus doorlopen. Zo zorgen we ervoor dat we het goede blijven doen.

We monitoren onze doelen met verscheidene indicatoren en rapporteren hier op verschillende momenten en in verschillende documenten over. Een belangrijke plek hiervoor is de planning en control cyclus, waar de gemeentelijke jaarrekening en begroting onderdeel van uitmaken. Aanvullend monitoren we ook in de Meetlat Gronings Woongeluk (MGW), een rapportage die we jaarlijks ontwikkelen. Deze Meetlat zal qua planning gelijk opgaan met de jaarrekening zodat op één moment in het jaar zichtbaar wordt hoe we op weg zijn onze doelen te bereiken. Daarover gaan we met elkaar het gesprek aan en bespreken we of en hoe we moeten bijsturen.

Uiteraard houden we ook de rest van het jaar signalen en ontwikkelingen in de gaten. In onderstaande overzichten stellen we voor hoe we elke doelstelling willen monitoren, hoe vaak we dit gaan doen en waar we dit gaan doen. In het eerste kwartaal van 2026 werken we dit voorstel nader uit met de betrokken partijen. Er is een aantal doelen dat nadere uitwerking behoeft alvorens we er een indicator aan kunnen koppelen. Ook dit werken we in 2026 verder uit.

Tabel 4. *Thema 1. Bouwen, bouwen en verbouwen*

Doelstelling	Indicator	Bron	Frequentie	P&C of MGW
We voegen 16.000 woningen toe in 10 jaar tijd	Netto ontwikkeling woningvoorraad (zelfstandige woningen)	BAG	Jaarlijks	P&C
	Nieuwbouw zelfstandige wooneenheden	BAG	Jaarlijks	P&C
	Nieuwbouw onzelfstandige wooneenheden	Woningbouwplanning gemeente Groningen/ BAG	Jaarlijks	P&C
We bouwen betaalbaar	Netto ontwikkeling sociale huurvoorraad	Woningbouw-corporaties	Jaarlijks	P&C
	Gemiddeld aandeel betaalbare woningen[1] gepland in de komende 5 jaar	Woningbouwplanning gemeente Groningen	Jaarlijks	MGW
We faciliteren woonwensen	Aantal woningen opgeleverd voor senioren	Woningbouwplan-ning gemeente Groningen/BAG	Jaarlijks	MGW

[1]*Zelfstandig en onzelfstandig*

Tabel 5. *Thema 2. Beter gebruik van de bestaande voorraad*

Doelstelling	Indicator	Bron	Frequentie	P&C of MGW
We verminderen leegstand en oneigenlijk gebruik	% woningen die al zes maanden leeg staan	BAG/BRP	Jaarlijks	P&C
We houden de huursector betaalbaar en eerlijk	Slaagkansen sociale huur woningcorporaties	Woningbouw-corporaties	Jaarlijks	P&C
	Aantal huurders geholpen door Steunpunt huren en het MOV	SH / MOV	Jaarlijks	MGW
	Tevredenheid over prijs-kwaliteitverhouding woning (prijs incl. energielasten)	Enquête leefbaarheid en veiligheid	Elke twee jaar	P&C
	Kwaliteit woning	Enquête leefbaarheid en veiligheid	Elke twee jaar	MGW
We stimuleren doorstroming	*Nader te bepalen*			

Tabel 6. *Thema 3. Groningen voor iedereen*

Doelstelling	Indicator	Bron	Frequentie	P&C of MGW
We dragen bij aan een prettige leefomgeving voor alle inwoners	Rapportcijfer voor prettige buurt	Enquête leefbaarheid en veiligheid	Elke twee jaar	MGW
We werken aan een evenwichtige verdeling van doelgroepen en woningen	Gemiddeld aandeel sociale huurwoningen[2] gepland in de vier grote gebiedsontwikke-lingen in de komende 5 jaar[3]	Woningbouw-planning gemeente Groningen	Jaarlijks	MGW

[2] *Zelfstandig en onzelfstandig*

[3] *De Nieuwe Held, Suikerzijde, Stadshavens, Meerstad*

Tabel 7. *Thema 4. Toekomstbestendig wonen*

Doelstelling	Indicator	Bron	Frequentie	P&C of MGW
In 2035 is de bestaande woning-voorraad gezonder en energiezuiniger	Energiearmoede[4]	CBS	Jaarlijks	MGW
	Tevredenheid over warmte-isolatie woning	Enquête leefbaar-heid en veiligheid	Elke twee jaar	MGW
	Tevredenheid over ventilatie woning	Enquête leefbaar-heid en veiligheid	Elke twee jaar	MGW
We maken de transitie naar netbewust, biobased en/of circulair (ver)bouwen	Opgeleverd aantal woningen dat netbewust, biobased en/of circulair ge/verbouwd is	Woningbouwplan-ning gemeente Groningen	Jaarlijks	MGW

[4] *Laag inkomen, met óf een hoge energierekening óf een woning met een lage energetische kwaliteit*

Index

Bijlagen

1. Uitkomsten woningmarktonderzoek p.95
2. Sturende kaders p.109
3. Ontwikkelkader Wonen in dorpen → Thesinge p.115
4. Afwegingskader betaalbaar bouwen Groningen p.119
5. Begrippenlijst p.123

Bijlagen

Bijlage

Uitkomsten woningmarktonderzoek p.95

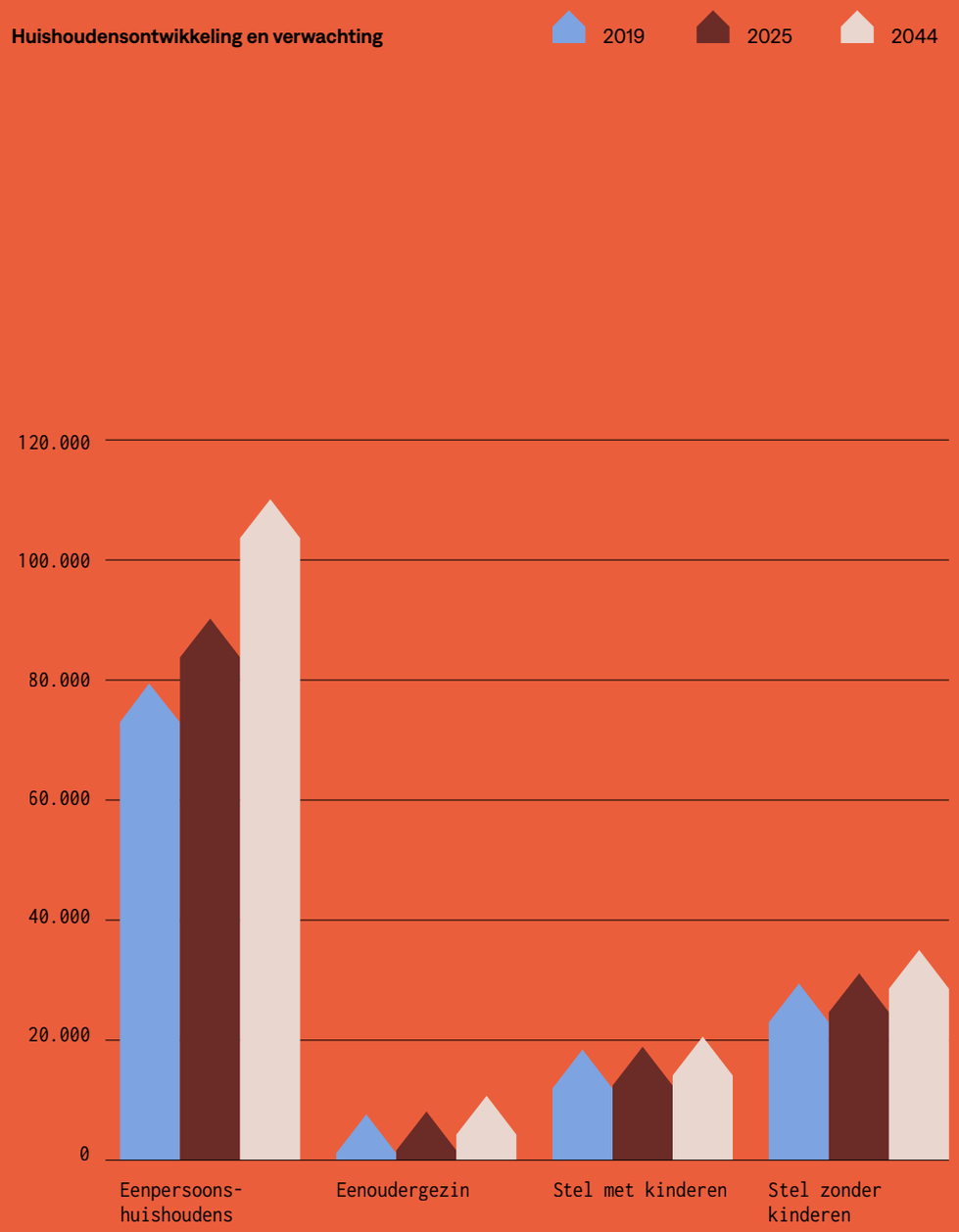
- Demografische ontwikkeling p.97
- De woningvoorraad p.99
- Betaalbaarheid p.104
- Woonwensen en woningbehoefte p.105
- Woonomgeving en gezonde woning p.107
- De woningmarkt p.107

Uitkomsten woningmarktonderzoek

1

Figuur 8. *Huishoudens prognose (Gemeente Groningen)*

Huishoudensontwikkeling en verwachting



Demografische ontwikkeling

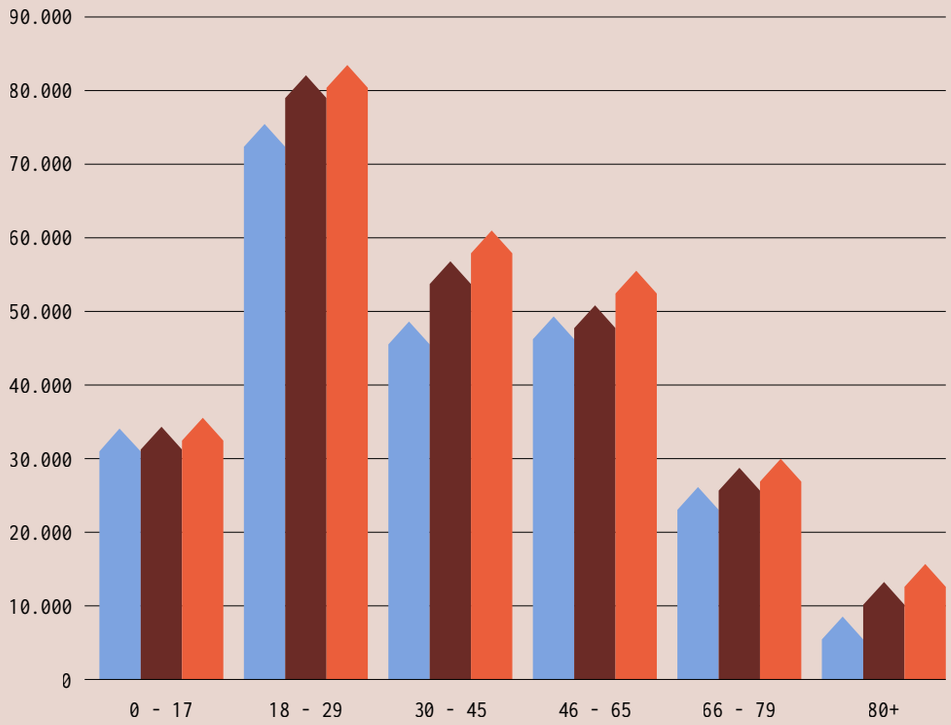
Groningen groeit. In zes jaar tijd is de bevolking met ruim 13.000 personen toegenomen. Vooral het aantal 20- tot 40-jarigen zit in de lift. Ook zien we een stijging in het aantal inwoners tussen de 75 en 80 jaar. De groei zit binnen elk type huishouden, al springen de eenpersoonshuishoudens er wel uit (bron: OIS Groningen). Hier ligt een directe relatie met de leeftijdscategorieën. Jongeren en ouderen wonen simpelweg vaker alleen. Terwijl in de leeftijdscategorie 35 tot 60 jaar samenwonen het dominante huishoudtype is (bron: CBS).

De toename van het aantal eenpersoonshuishoudens draagt bij aan de afname van de huishoudensgrootte. In 2019 bestond een huishouden nog uit gemiddeld 1,72 personen, in 2025 is dat 1,65 (bron: OIS Groningen). Hierin is Groningen niet uniek. Ook landelijk is deze afname zichtbaar, zeker in de grotere steden.

De groei wordt sterk veroorzaakt door een positief buitenlands migratiesaldo: er komen meer mensen uit het buitenland naar Groningen dan er naar het buitenland vertrekken. Groei door binnenlandse migratie is veelal negatief, en groei door natuurlijke aanwas – meer geboortes dan overlijdens – blijkt erg laag of zelfs licht negatief (bron: CBS).

We verwachten dat de bevolkingsgroei en de aard ervan de komende 20 jaar door zullen zetten. Dit impliceert een toename van het aantal inwoners én het aantal huishoudens, waarbij elk type huishouden in aantal toeneemt, met name het aantal eenpersoonshuishoudens. In absolute zin is de verwachte groei het grootst in de leeftijdscategorie 30-45. Verhoudingsgewijs stijgt het aantal ouderen (80+) het hardst met maar liefst 85%. In absolute aantallen leidt dit tot een groei van ca. 7.200 personen. Naar verwachting neemt het aandeel 80-plusser daarmee toe van 4% naar 6% (bron: OIS Groningen).

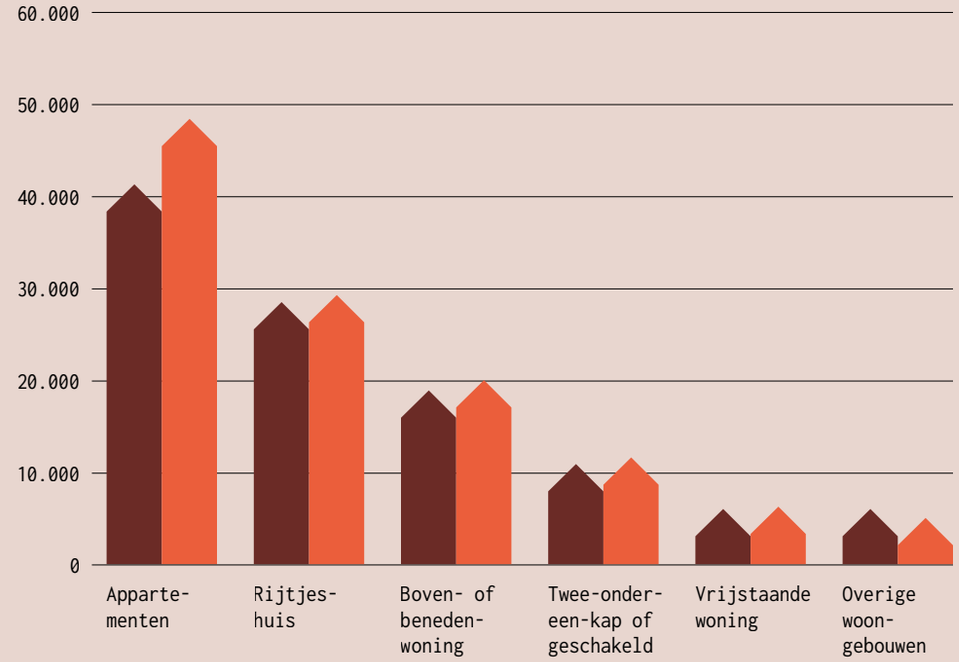
Figuur 9. *Bevolkingsprognose (Gemeente Groningen)*



De woningvoorraad

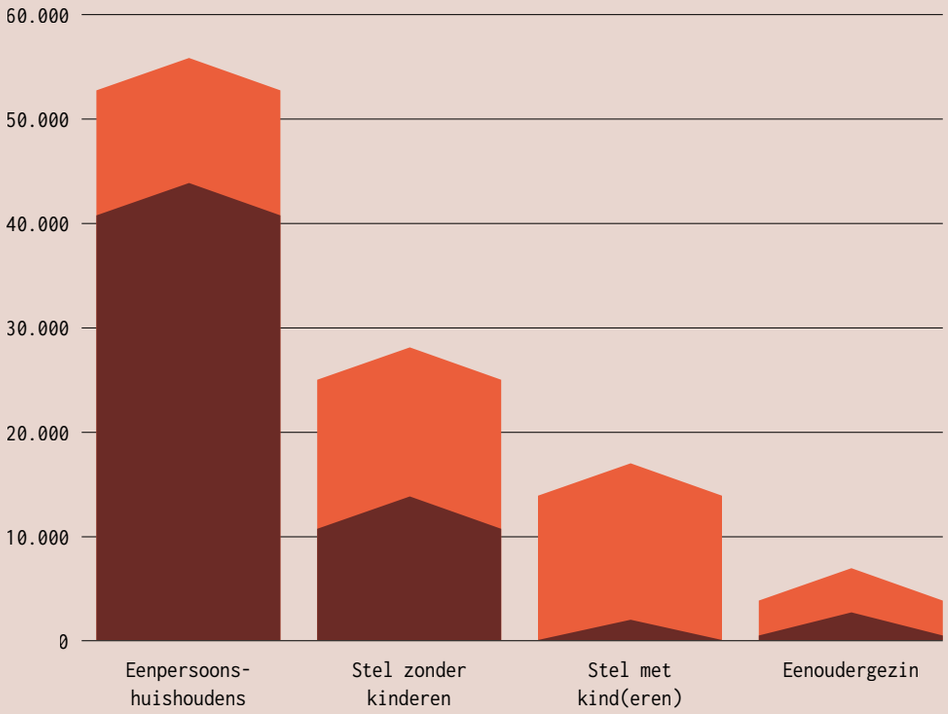
De bestaande woningvoorraad in Groningen is gevarieerd en de gemeente beschikt over een grote diversiteit aan woonmilieus. De samenstelling van de woningvoorraad verschilt per buurt, zowel in de woningtypologie als de eigendomssituatie (bron: WOZ gemeente Groningen). Dit werkt ook door op de bevolking, de spreiding over de gemeente en de aard van de leefomgeving. Er wordt immers anders gewoond in verschillende woningtypen en woonomgevingen (bron: CBS).

Figuur 10. *Woningtypen WOZ gemeente Groningen*



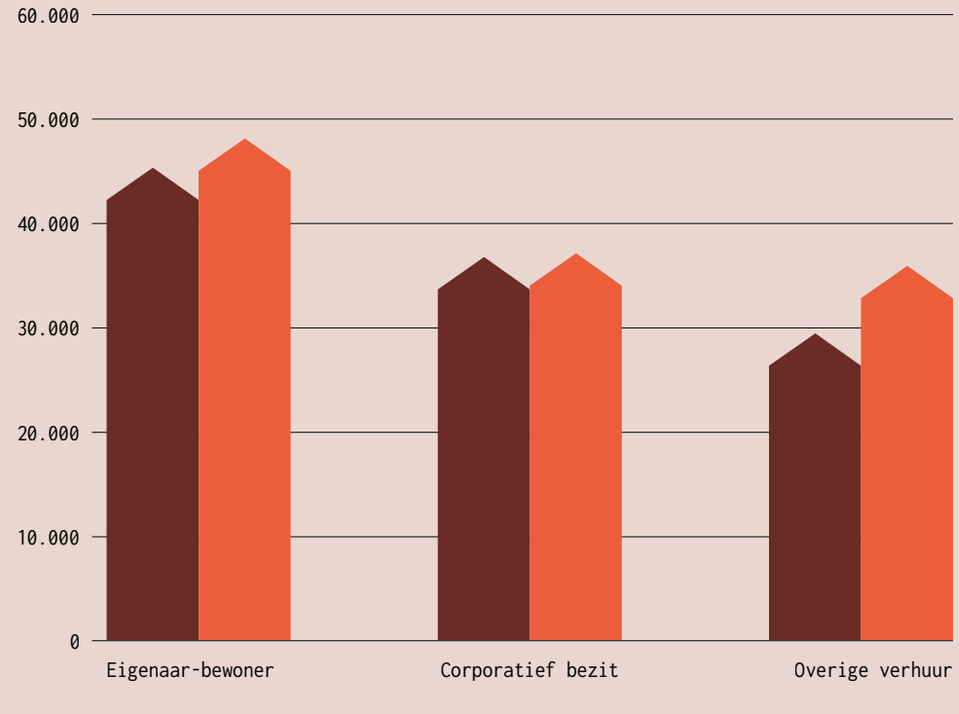
De binnenstad en de zogenaamde schilwijken rond het centrum kennen de hoogste dichtheid van woningen. Hier is het aantal appartementen relatief hoog. In het landelijk gebied en de dorpen is de dichtheid veel lager. Daar zijn met name eengezinswoningen te vinden. De bewoning van verschillende woontypen verschilt ook. In de appartementen, flats, en etagewoningen wonen voornamelijk (jonge) alleenstaanden en stellen zonder kind. In eengezinswoningen wonen vaker stellen met kind(eren).

Figuur 11. *Woonsituatie huishoudens 2023 (voorlopige cijfers, CBS)*



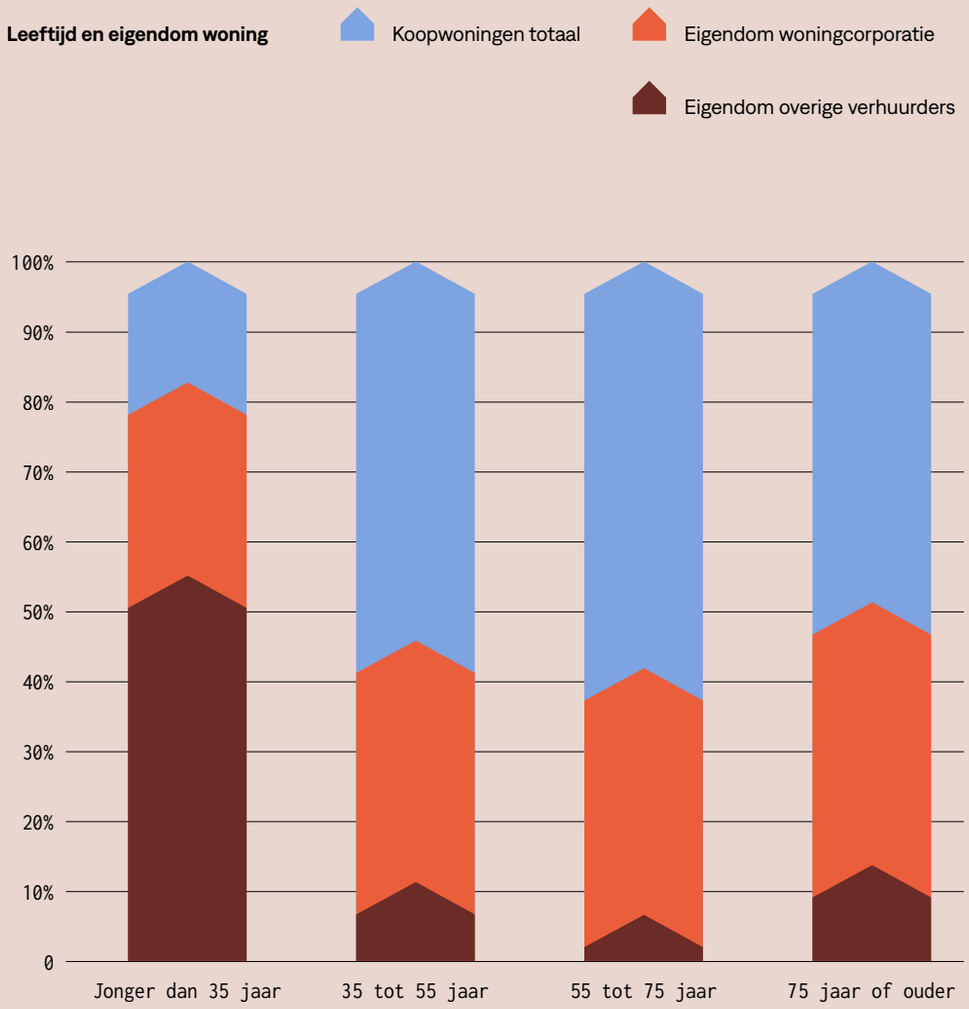
Het aantal woningen in onze gemeente is in zes jaar tijd toegenomen met ruim 9.000. Met name het aantal appartementen is sterk toegenomen. Deze toename concentreert zich voornamelijk in die delen van de stad die al een stedelijk karakter hebben (bron: BAG/WOZ gemeente Groningen). De afgelopen jaren zijn er ook honderden (semi-) onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd, dit gaat veelal om eenheden met eigen facilitair en een gedeelde keuken.

Figuur 12. *Eigendom woningen WOZ gemeente Groningen*



De laatste jaren is het aantal huurwoningen in Groningen sterk toegenomen, met name de woningen in de particuliere verhuur. Dat aandeel is het hoogst in de binnenstad en de (schil)buurten eromheen. In de cirkel daaromheen zien we met name ten noorden van het centrum relatief veel corporatiebezit. Aan de rand van de stad en het gebied daaromheen staan meer koopwoningen (bron: WOZ gemeente Groningen).

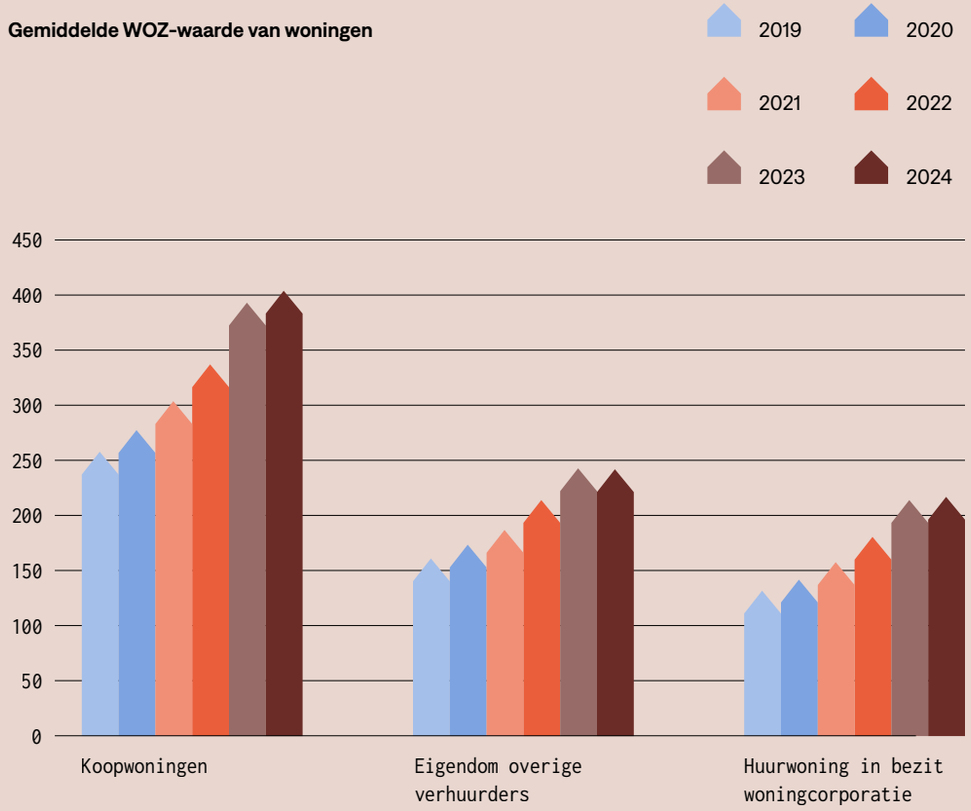
Figuur 13. *Eigendom woningen per leeftijdscategorie 2023 (voorlopige cijfers)*



Van de inwoners tot 35 jaar woont meer dan de helft in een particuliere huurwoning. Daarboven schommelt het rond de 10% en neemt het aandeel inwoners dat in een koopwoning woont sterk toe. Het aandeel inwoners dat in een corporatiewoning woont verschilt minder in de verschillende leeftijdscategorieën (bron: CBS).

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de gemeente Groningen is de afgelopen jaren gestegen tot ca. € 314.000 in 2025. Er zijn forse verschillen, afhankelijk van het type eigendom. Koopwoningen hebben de hoogste WOZ-waarde. Bij huurwoningen ligt het een stuk lager, voornamelijk bij woningen in het bezit van een woningcorporatie (bron: CBS).

Figuur 14. *Ontwikkeling WOZ-waarde per eigendomssituatie (CBS)*

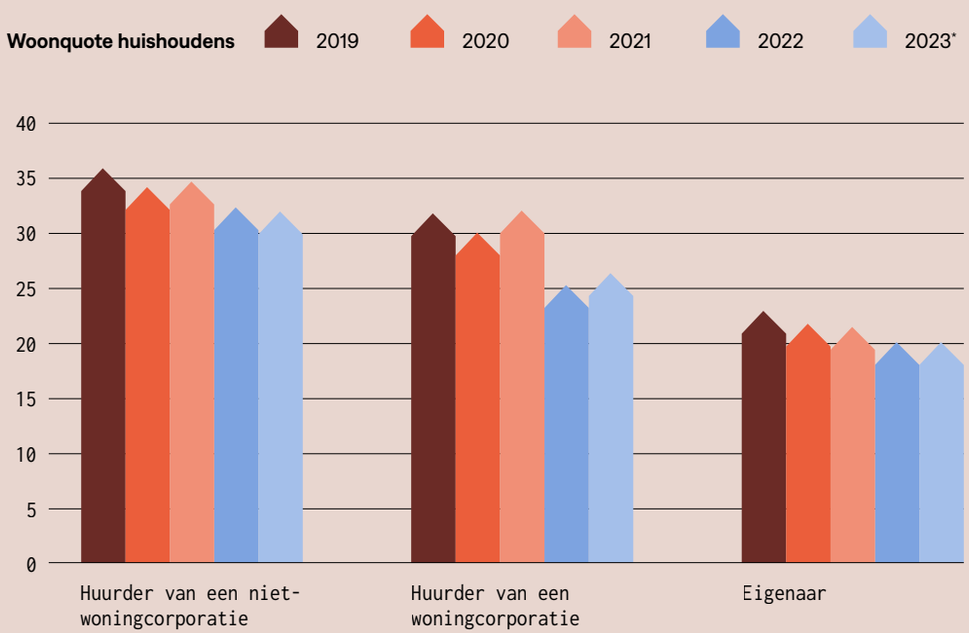


Een klein deel van de woningen in onze gemeente wordt om verschillende redenen niet bewoond. Het gaat op 1 januari 2025 om 3% van het totale aantal: ca. 4.100 woningen en 3% van de woonoppervlakte. Een deel van deze woningen staat al langer leeg, 35% stond één jaar voor het moment van meten ook leeg. De leegstand in Groningen wisselt erg per wijk. Leegstand betreft hier administratieve leegstand. Dat houdt in dat er op het moment van meten niemand in de Basisregistratie personen staat ingeschreven op het adres.

Betaalbaarheid

In Nederland besteden huishoudens gemiddeld 23% van hun inkomen aan hun woning (woonquote). In Groningen is dat met 24,4% iets hoger. De woonquote neemt af met een toename van het inkomen. De laagste inkomens betalen dus een groter deel van hun inkomen aan hun woning dan de hoogste inkomens. Hoe hoger het inkomen, hoe hoger ook de absolute woonlasten zijn. Omdat zij een hoger inkomen hebben, houden zij echter meer geld over om van te leven. Woningeigenaren hebben de laagste woonquote, huurders van niet-corporatiewoningen de hoogste (bron: CBS).

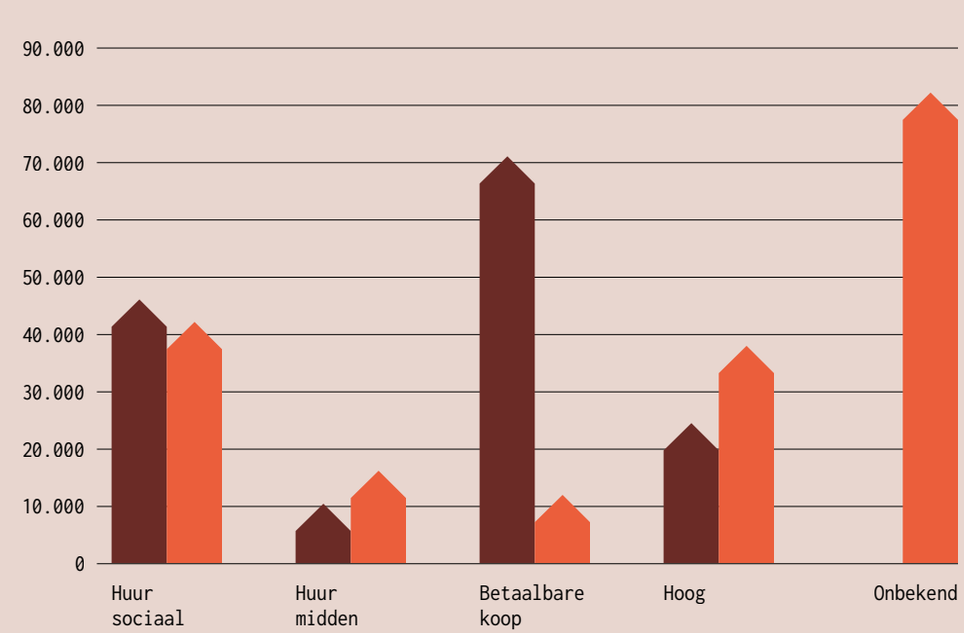
Figuur 15. *Woonquote eigendomssituatie (CBS)* ** voorlopige cijfers*



Woonwensen en woningbehoefte

Recent onderzoek toont aan dat de kwantitatieve opgave voor de periode 2026 - 2036 bestaat uit een uitbreiding van de woningvoorraad met 16.000 woningen. Hiermee anticiperen we op de groei van het aantal huishoudens en lopen we in op het bestaande woningtekort. Insteek is een tekort van maximaal 2%, waarmee sprake is van een gezonde woningmarktdruk. Grofweg de helft van de behoefte bestaat uit betaalbare koopwoningen, tot een prijs van ca. € 400.000. Ook de behoefte aan sociale huur is hoog met een percentage van 30%. De vraag naar woningen in de middenhuur is beperkt. Deze categorie is in veel gevallen een tweede keuze. Eerste keus is een koopwoning.

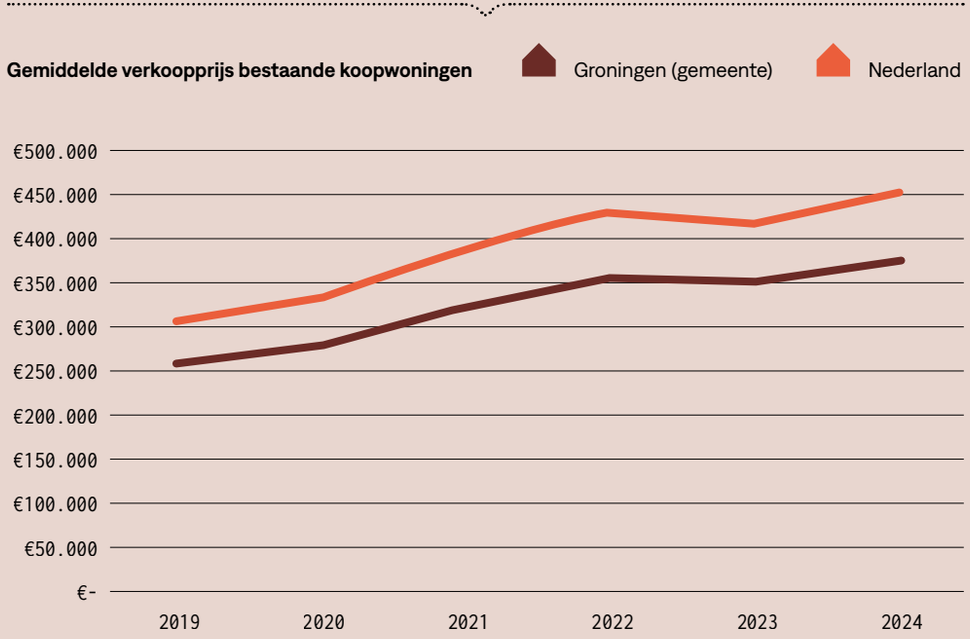
Figuur 16. *Behoefte en programmering woningbouw gemeente Groningen*



De behoefte varieert per doelgroep en per woonmilieu. Ouderen zijn vooral op zoek naar appartementen en levensloopgeschikte woningen. Jonge en kleine huishoudens hebben meer behoefte aan grondgebonden woningen. Over het algemeen is de vraag naar appartementen, met name koop-, hoog. Vooral in de meer stedelijke gebieden maar ook, zij het in mindere mate, in de dorps- en landelijke gebieden zien we de vraag naar appartementen en levensloopbestendige woningen terug. Grondgebonden woningen zijn in de meeste milieus gewenst, met het zwaartepunt in de groen-stedelijke woonmilieus aan de stadsranden en daarbuiten.

We beginnen niet bij nul, er zijn al vele plannen gemaakt en er zitten veel projecten in de pijplijn. Voor een groot deel van deze woningen is reeds bekend om welke prijsklasse en welk soort eigendom het gaat, voor een ander deel van de woningen geldt dit niet. Als we de behoeften en de tot zover bekende planning naast elkaar leggen blijken deze in meer of mindere mate niet met ekaar overeen te komen. Met name bij de betaalbare koopwoningen is de discrepantie groot, de behoefte is fors hoger dan de huidige programmering.

Figuur 17. *Verkoopprijs bestaande koopwoningen (CBS)*



Woonomgeving en gezonde woning

Groningers waarderen hun buurt gemiddeld met een 7,9, op een schaal van 1 tot 10. Een ruime voldoende, maar met een kanttekening. De variatie in de beoordeling is groot en gebiedsgebonden. De diversiteit van de gemeente is goed zichtbaar in de waardering van haar bewoners. In en rondom de binnenstad wordt de nabijheid van die binnenstad gewaardeerd, verder daar vandaan wordt juist rust en een groene omgeving gewaardeerd. Ook de problemen die ervaren worden verschillen per gebied, variërend van criminaliteit en hangjongeren, tot een gebrek aan voorzieningen en verkeersveiligheid (bron: OIS Groningen).

Ook over de kwaliteit van de woning zelf verschillen de meningen. In de Indische Buurt, De Hoogte, Binnenstad en Binnenstad-Oost waarderen bewoners de kwaliteit van woningen het slechtst. Inwoners in de Binnenstad zijn het minst tevreden over de prijs-kwaliteit van hun woning, zij geven ook het vaakst aan (veel) moeite te hebben met het betalen van hun huur of hypotheek. Ook voor inwoners in de Binnenstad-Oost, de Badstraten/Zeeheldenbuurt en Indische Buurt is dit lastig. Over de warmte-isolatie van hun woning zijn inwoners uit de Binnenstad, Badstraten/Zeeheldenbuurt en Indische Buurt het minst tevreden. In deze buurten zijn inwoners ook minder tevreden over de ventilatie van hun woning, waarbij dit ook geldt voor de Binnenstad-Oost (bron: OIS Groningen).

De woningmarkt

De druk op de woningmarkt is hoog. De gemiddelde verkoopprijs van woningen is de laatste jaren sterk gestegen en woningen worden doorgaans binnen één maand verkocht. In meer dan de helft van de verkopen wordt overboden. Ook de huurmarkt kent krapte met stijgende huurprijzen. In de sociale huurvoorraad nemen de slaagkansen af en de actieve zoektijd neemt toe; ook in de sociale huurvoorraad is de druk toegenomen.

Bijlage

Sturende kaders p.109

- Rijksbeleid p.110
- Regionale en provinciale kaders p.110
- Omgevingsvisie p.110
- Woonvisie p.110
- Woonzorgvisie en uitvoeringsprogramma p.112
- Kaders lokaal beleid p.112

Sturende kaders

2

Dit volkshuisvestingsplan staat niet op zichzelf, maar maakt onderdeel uit van een groter geheel. In dit hoofdstuk schetsen we deze kaders en context. We zoomen hierbij in van landelijk, regionaal en provinciaal naar onze gemeente.

Rijksbeleid

Na jaren van beperkte sturing vanuit de Rijksoverheid, worden nu weer meer kaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijke beleid zich moet bewegen. Dit heeft geleid tot het wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting. Versnelling van de woningbouw met focus op voldoende betaalbare woningen staan daarbij hoog op de agenda, net als het huisvesten van urgente en aandachtsgroepen. Het wetsvoorstel ligt momenteel ter behandeling bij de Tweede Kamer. Het is nog niet duidelijk wanneer de behandeling ervan gaat plaatsvinden. Met dit volkshuisvestingsplan proberen wij toch alvast in te spelen op de bepalingen in het wetsvoorstel.

Regionale en provinciale kaders

In 2022 zijn er door de provincie Groningen en Drenthe afspraken gemaakt met het Rijk over hun aandeel in de nationale woningbouwopgave: de interprovinciale woondeal Regio Groningen-Assen. In de woondeal zijn afspraken gemaakt over te realiseren woningbouwaantallen tot en met 2030. Voor de Regio Groningen-Assen gaat het om de realisatie van 21.000 woningen, waarvan 15.000 in de gemeente Groningen (2022 – 2030).

Tevens zijn er afspraken gemaakt over het segment waarin gebouwd wordt. De inzet is dat 2/3 van de te bouwen woningen bestaat uit betaalbare huur- en koopwoningen met ten minste 30% sociale huur (percentage niet te beoordelen op projectniveau; afstemming regionaal). Ook zijn er afspraken gemaakt over het toevoegen van zorggeschikte woningen en geclusterde woningen voor ouderen. In 2024 is gesproken over een herijking van de woondeal-afspraken. Toen is besloten vooralsnog vast te houden aan de huidige afspraken.

Omgevingsvisie

De huidige, in 2021 vastgestelde omgevingsvisie van de gemeente Groningen, *Levende Ruimte* genaamd, vormt het kader van dit Volkshuisvestingsplan. In de omgevingsvisie kiest Groningen ervoor de groei op te vangen in de bestaande stad en de groene ruimte tussen de stad en de omliggende dorpen open te houden. Groningen blijft zo een compacte stad in een rijk cultuurlandschap. Ten aanzien van wonen zet de omgevingsvisie in op een ongedeelde gemeente met een gespreid aanbod van woningtypen en segmenten (koop en huur) over de verschillende woonmilieus.

Ondertussen is de gemeente bezig met een nieuwe omgevingsvisie. Hiertoe heeft het college in november 2025 het *Koersdocument* vastgesteld. Het bevat de belangrijkste ambities van de nieuwe omgevingsvisie. Logischerwijze hebben die een belangrijke plek gekregen in dit Volkshuisvestingsplan.

Woonvisie

In 2019 is de woonvisie *Een thuis voor iedereen* vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie is deels nog relevant, maar we zien ook nieuwe ontwikkelingen waar we op reageren middels dit volkshuisvestingsplan. De Woonvisie kent vijf speerpunten:

1. Bouwen, bouwen en nog eens bouwen, maar wel met kwaliteit
2. Binden door samenwerking: het woonakkoord
3. Publieke regie en sturing: een gemeente voor iedereen
4. Groningen en de regio: verstedelijkingsstrategie
5. Nieuwe focus op doelgroepen

De behoefte aan extra woningen in de gemeente is en blijft fors. De groei van de bevolking en het aantal huishoudens zet onverminderd door en de druk op de woningmarkt is hoog. We blijven ons daarom inzetten voor het toevoegen van veel woningen, ook in dit nieuwe volkshuisvestingsplan. We zien hierbij ook meer aandacht voor binnenstedelijk bouwen en het verbeteren en beter benutten van de bestaande voorraad.

Het ontwikkelen van woningen doen we als gemeente niet zelf en kunnen we niet alleen. We werken samen met woningbouwcorporaties, bouwers en ontwikkelaars. In 2022 hebben we de Boumakring opgericht, waarin we als gemeente samenwerken met al deze partijen. We blijven met hen samenwerken aan een leefbare gemeente.

Ook het derde punt, een gemeente voor iedereen, blijft een focuspunt en is zelfs steeds meer van belang nu velen moeilijk een passend huis kunnen vinden. De behoefte aan betaalbare woningen is en blijft groot, van sociale huur tot betaalbare koop. We vinden dat iedereen die in de gemeente wil wonen, hier een plek moet kunnen vinden. We blijven ons inzetten voor een ongedeelde gemeente waar iedereen een thuis kan vinden. Dit blijven we doen met onze partners en we blijven een beroep doen op het Rijk.

Ook hebben en houden we oog voor (zorgbehoevende) ouderen en kwetsbare bewoners om voor hen een passende leefomgeving te realiseren. We geven daarnaast ruimte aan mensen die hun woning anders willen inrichten, zoals wooncoöperaties en

collectief opdrachtgeverschap. In 2024 is het startpunt wooncoöperaties ingericht, waar initiatieven zich kunnen verzamelen. Er is een woonzorganalyse uitgevoerd en een uitvoeringsagenda opgesteld, die in 2025 is herijkt.

Woonzorgvisie en uitvoeringsprogramma

In 2022 is de gemeentelijke visie op wonen, samenleving en zorg vastgesteld: *Wonen mag voor niemand (een) zorg zijn - 2022-2030*. Met de visie heeft de gemeente een kader vastgesteld waarbinnen de komende jaren uitvoering wordt gegeven aan met elkaar samenhangende vraagstukken op de domeinen wonen, welzijn en zorg. Een cruciaal kader, want het geheel aan opgaven op deze domeinen is omvangrijk en divers en ontwikkelt zich de komende jaren in snel tempo door. De visie op wonen en zorg gaat uit van drie centrale thema's, waarvan het eerste de meeste raakvlakken heeft met Wonen:

1. Voldoende, aantrekkelijk en divers aanbod aan woningen in gemengde woonwijken
2. Sociale basis, (informele) ondersteuning en zorg aan huis
3. Samenwerking met ketenpartners en communicatie met inwoners

Kaders lokaal beleid

Het volkshuisvestingsplan staat natuurlijk niet op zichzelf. Tal van andere beleidsvelden hebben in meer of mindere mate invloed op het wonen in onze gemeente. Allereerst gaat het dan om de omgevingsvisie. Verder zijn door de raad vastgestelde kaders, plannen, programma's en visies relevant, waaronder het parkeren, mobiliteit, welstand, monumenten, stedenbouw, netcapaciteit, groen en natuur en alles wat samenhangt met de Wet maatschappelijke ondersteuning. Al deze beleidsvelden zijn via een klankbordgroep betrokken bij de totstandkoming van het volkshuisvestingsplan.

Bijlage

Index

Ontwikkelkader Wonen in dorpen | Thesinge p.115

↘ Woningbehoefte in Thesinge p.116
↘ Woningbouwopgave Thesinge p.117

Ontwikkelkader Wonen in dorpen → Thesinge

3

In 2024 is een ontwikkelkader voor woningbouw in Thesinge ontwikkeld: *Wonen in dorpen | Thesinge*. Door opname van een samenvatting van het ontwikkelkader in het Volkshuisvestingsplan geven we het een extra status. Bovendien is het een aanmoediging om snel ook voor de andere dorpen binnen de gemeente vergelijkbare kaders op te stellen. Ze helpen, waar het om de toevoeging van nieuwe woningen gaat, om voor ieder dorp samen met de bewoners tot de beste afwegingen te komen.

Thesinge is een klein dorp in de gemeente Groningen met ruim 210 woningen en bijna 550 inwoners, inclusief het omliggende buitengebied. Het dorp wil zijn kleinschalige karakter behouden, maar ziet tegelijkertijd een duidelijke behoefte aan nieuwe woningen voor jongeren en ouderen. Starters vinden moeilijk woonruimte, terwijl zij belangrijk zijn voor het behoud van voorzieningen en een levendig dorpsleven. Ook voor ouderen is het aanbod beperkt, wat leidt tot een sterke wens vanuit het dorp om het woningaanbod voor deze doelgroepen uit te breiden. Het huidige woningaanbod bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen op ruime kavels, aangevuld met enkele twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen in het dorpshart. Daarnaast zijn er boerderijen, deels nog in bedrijf, deels in gebruik als woning. Sociale huurwoningen zijn beperkt beschikbaar en worden toegewezen via woningcorporatie Wierden en Borgen.

Woningbehoefte in Thesinge

In overleg met het dorp is de woningbehoefte zorgvuldig in kaart gebracht. Als gezamenlijk uitgangspunt is een groei van 5 tot 10% gehanteerd ten opzichte van het bestaand aantal woningen. Deze uitbreiding past ruimtelijk bij de schaal, uitstraling en het karakter van Thesinge, en sluit aan bij de wens van het dorp om geen grootschalige ontwikkelingen, maar juist kleinschalige toevoegingen op passende locaties mogelijk te maken.

Er is een duidelijke behoefte aan woningen voor jongeren (starters) en ouderen. Deze doelgroepen zijn cruciaal voor de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van het dorp. Nieuwe woningen stimuleren de doorstroming op de lokale woningmarkt, waardoor jongeren meer kans krijgen om in Thesinge te blijven wonen. Tegelijkertijd draagt uitbreiding bij aan het aantrekken en behouden van gezinnen, wat belangrijk is voor het behoud van voorzieningen. De beoogde groei van circa 15 tot 20 woningen is afgestemd met de inwoners en wordt breed gedragen binnen het dorp.

Woningbouwopgave Thesinge

De woningbouwopgave voor Thesinge is vastgelegd in het ontwikkelkader woningbouw uit 2024. Hierin zijn drie kansrijke locaties benoemd, met als doel om circa 15 tot 20 woningen toe te voegen. Deze uitbreiding sluit aan bij de schaal en het karakter van het dorp, waarbij behoud van het omliggende groen en landschap centraal staat.

Het ontwikkelkader bevat tevens nadere kaders en stedenbouwkundige uitgangspunten die richting geven aan de ruimtelijke kwaliteit en inpassing van de nieuwe woningen. De opgave vertaalt zich de komende jaren in drie concrete projecten:

- Verplaatsing van het huidige sportveld naar een centrale locatie in het dorp
- Herontwikkeling van het bestaande sportveld tot woongebied
- Herontwikkeling van de boerderij aan Kerkstraat 1 tot woonlocatie

Het volledige ontwikkelkader is te lezen via:
https://gemeente.groningen.nl/file/wonen-in-dorpen-thesinge-ontwikkelkader

Bijlage

Index

Afwegingskader betaalbaar bouwen Groningen p.119

↘ Nieuwbouw p.120
↘ Toevoegingen bestaande voorraad p.121

Afwegingskader betaalbaar bouwen Groningen

4

Tot en met 2035 willen we 16.000 woningen toevoegen aan de bestaande voorraad. Daarvan bestaat twee derde uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Bij individuele projecten is het denkbaar om minder of juist meer betaalbare woningen te bouwen. Om initiatiefnemers vroegtijdig houvast te bieden beschrijft dit afwegingskader hoe we omgaan met het programma van deze individuele projecten. Daarbij maken we onderscheid tussen nieuwbouw en toevoegingen in de bestaande voorraad (optoppen, splitsen en transformeren).

Nieuwbouw

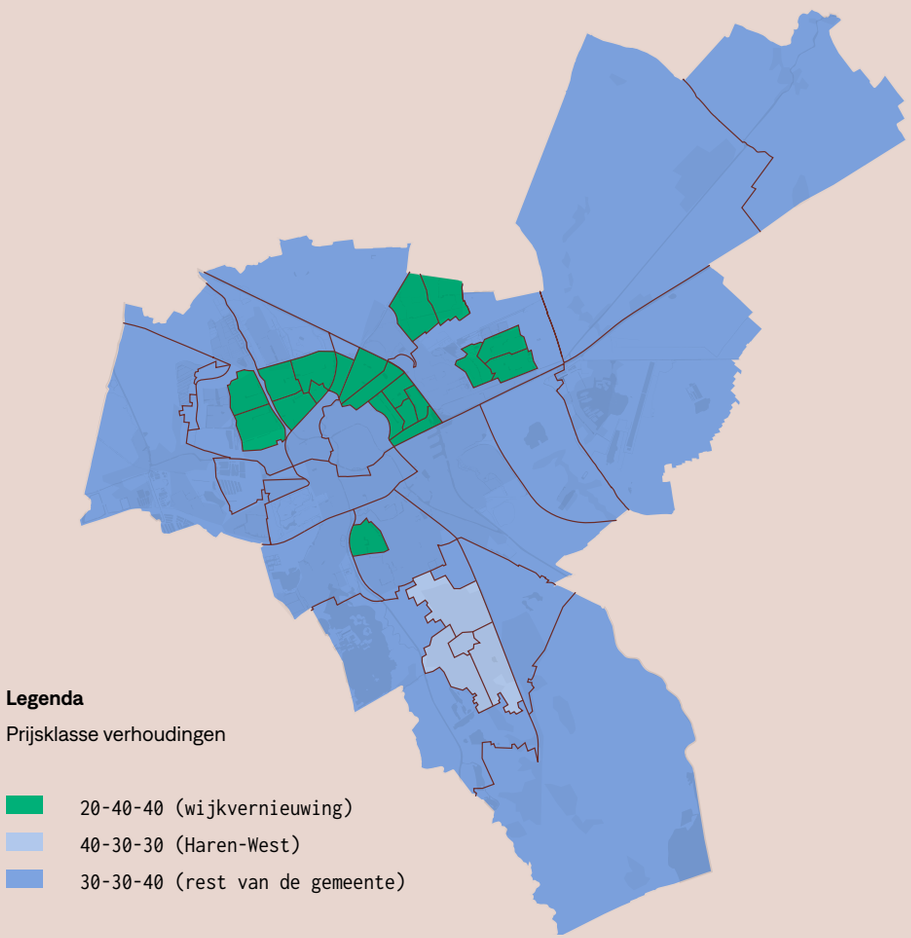
Bij nieuwbouw is de standaard verdeling 30/30/40. Tot en met 2035 voegen we 14.000 woningen toe door middel van nieuwbouw. Dit betreft 4.200 sociale huurwoningen (30%), 4.200 woningen in de betaalbare koop en middenhuur (ook 30%) en 5.600 koop- en huurwoningen in het hogere segment (40%). Bij nieuwbouwprojecten kan in de volgende gevallen worden afgeweken van deze verdeling:

- Bij projecten tot 20 woningen geldt alleen de eis dat tenminste 40% betaalbaar moet zijn (sociale huur en/of middenhuur en/of betaalbare koop).
- Bij projecten vanaf 20 woningen in wijkvernieuwingswijken geldt 20/40/40 (20% sociaal en minimaal 40% middenhuur en/of betaalbare koop). In deze wijken willen we dat het aandeel sociale huurwoningen niet verder toeneemt.
- Bij projecten vanaf 20 woningen in wijken met een zeer laag aandeel sociale huurwoningen geldt 40/30/30 (minimaal 40% sociaal en minimaal 30% middenhuur en/of betaalbare koop.
- Bestaande afspraken op projectniveau over het aandeel sociaal, middenhuur en betaalbare koop blijven ongewijzigd. Het is dus niet mogelijk om bijvoorbeeld een overeengekomen verdeling van 30/40/30 alsnog te veranderen in 30/30/40.
- Aan projecten met een directe bouwtitel (geen planologische procedures nodig) en waar de doelgroepenverordening niet van toepassing is, stellen wij geen eisen m.b.t. betaalbaar bouwen.

Toevoegingen bestaande voorraad

Tot en met 2035 voegen we 2.000 woonruimten toe via optoppen, splitsen en transformeren. Bij deze toevoegingen bepaalt de bestaande situatie vaak welke verdeling naar prijssegment haalbaar is. We gaan ervan uit dat deze toevoegingen vrijwel volledig in het betaalbare segment plaatsvinden. De precieze verdeling tussen sociaal en middenhuur/betaalbare koop is echter niet als algemeen uitgangspunt aan te geven. Standaard gaan we uit van 30% sociaal en 70% betaalbare koop en middenhuur maar in overleg kan op projectniveau van de verdeling worden afgeweken.

Figuur 18. *Verhouding prijsklasse nieuwe projecten op wijkniveau aangegeven*



Bijlage

Begrippenlijst

5

Aandachtsgroepen
Mensen die door sociale, economische of fysieke omstandigheden minder kansen hebben op de woningmarkt en daardoor speciale aandacht of begeleiding nodig hebben bij het vinden van passende huisvesting.

Aftoppingsgrens
Dit is de grens tot waar een huurder huurtoeslag ontvangt. Er zijn twee verschillende aftoppingsgrenzen: een lagere voor een- of tweepersoons-huishoudens en een iets hogere voor huishoudens van drie of meer personen.

All-electric bouw
Een woning die gebouwd en ontworpen is op volledig elektrisch gebruik en dus niet langer afhankelijk is van aardgas voor verwarming, warm water of koken.

Beschermd wonen
Een woonvorm met professionele begeleiding voor mensen met psychische of psychosociale problemen die (nog) niet zelfstandig kunnen wonen, met als doel het bevorderen van zelfstandigheid in een veilige omgeving.

Biobased bouwen
Biobased bouwmateralen zijn materialen die gemaakt zijn van natuurlijke grondstoffen die op (relatief) korte termijn hernieuwbaar zijn.

Circulair bouwen
Het continu hergebruiken en opnieuw inzetten van producten, onderdelen en materialen om afval te verminderen.

CO_2-neutraal
Tijdens de bouw en tijdens het gebruik wordt er geen CO_2 uitgestoten, of de uitstoot wordt gecompenseerd, bijvoorbeeld met groene stroom.

Conceptuele en fabrieksmatige bouw
Bij conceptueel bouwen koopt de ontwikkelaar bestaande woningconcepten op de markt in, in plaats van zelf nieuwbouwprojecten te ontwikkelen. Bij fabrieksmatige bouw (prefab- of modulair bouwen) worden onderdelen, modules of zelfs volledige woningen in een fabrieks-omgeving gemaakt en pas daarna geplaatst op de bouwlocatie.

Draagkracht
Het vermogen van die wijk om een bepaalde hoeveelheid mensen, activiteiten en druk te ‘dragen’ of op te vangen zonder dat de leefbaarheid en het welzijn van de bewoners er aanzienlijk negatief door wordt beïnvloed.

Doorstroming
Het proces waarbij mensen verhuizen van de ene woning of situatie naar een andere beter passende, waardoor de oorspronkelijke plek vrijkomt voor iemand anders.

Energiearmoede
Hierbij is sprake van een (te) hoog aandeel van het besteedbare inkomen dat aan energie wordt uitgegeven.

Energielabel
Een officiële registratie die aangeeft hoe energiezuinig een woning is, met een schaal van A (zeer zuinig) tot G (zeer onzuinig).

Het Nieuwe Normaal
Een gedragen standaard in de bouwsector voor het circulair bouwen, met haalbare en ambitieuze indicatoren waar afspraken over gemaakt worden.

Hittestress
Gezondheidsklachten die ontstaan als het lichaam zijn temperatuur niet goed kan reguleren door te hoge temperaturen, vaak verergerd door een hoge luchtvochtigheid.

Huisvestingsverordening
Verordening waarin regels zijn opgenomen over de verdeling en het gebruik van woonruimte. Onder andere regels over de toewijzing van sociale huur, toeristische verhuur en het onttrekken van woningen.

Huisvestingsvergunning
Een huisvestingsvergunning is een vergunning om in een goedkopere huurwoning te mogen wonen.

Huisvestingswet
De Huisvestingswet moet zorgen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte.

Investeringsruimte
Het beschikbare financiële bedrag dat een onderneming kan investeren, nadat rekening is gehouden met de bestaande financiële situatie.

Klimaatadaptief
Het nemen van maatregelen om ons aan te passen aan de huidige en verwachte gevolgen van klimaatverandering.

Koopgarant
KoopGarant is een middel om koopwoningen voor meer mensen betaalbaar te maken. Kopers betalen een lagere prijs dan de marktwaarde omdat de gemeente een koperskorting verleent. Bij verkoop wordt de woning weer aan de gemeente aangeboden en wordt de koperskorting verrekend.

Leefbaarheid
De mate waarin de woonomgeving aansluit bij de wensen en eisen van bewoners, betreffende de fysieke omgeving (schoonheid, voorzieningen, groen), de sociale omgeving (sociale interactie, ontmoeting) en veiligheid (overlast, criminaliteit).

Leefbaarheidsmonitor
Basismonitor over fysieke en sociale beleidsvelden op basis van tweejaarlijks leefbaarheidsonderzoek dat in de gemeente wordt uitgevoerd.

Leegstandverordening
Gemeenten kunnen een leegstandsverordening gebruiken om inzicht te krijgen in en op te treden tegen leegstand.

Maatschappelijke opvang
Biedt tijdelijke opvang en begeleiding aan dak- en thuislozen die door uiteenlopende problemen hun woning zijn kwijtgeraakt of dreigen te verliezen.

Mengpaneel
Instrument om verschillende belangen rond een nieuwbouw-project vooraf in kaart te brengen en af te wegen, met als doel het besluitvormingsproces te versnellen.

Middenhuur
Huursector voor midden-inkomens met een huurprijs tussen de sociale huur (huur-grens) en de dure vrije sector (liberalisatiegrens), wat een betaalbare woning moet bieden voor huishoudens die te veel verdienen voor sociale huur, maar te weinig voor de vrije sector.

Natuurinclusiviteit
Bij het ontwerpen, bouwen en beheren van gebouwen wordt bewust rekening gehouden met natuur en biodiversiteit.

Netcongestie
Te weinig ruimte op het elek-triciteitsnet, met daardoor vertraging bij het aansluiten van nieuwbouwwoningen. Netcon-gestie speelt op piekmomenten (momenten waarop we veel elek-triciteit vragen of aanbieden). Het elektriciteitsnet kan de elektriciteit dan niet tegelijk vervoeren en raakt overbelast.

Omgevingsvisie
In de omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast.

Ongedeelde gemeente
Een gemeente waar de bewoners geen nadelige gevolgen ondervinden van de sociale en ruimtelijke verschillen tussen groepen.

Onzelfstandige verhuur
Woonruimte zonder eigen toegang, keuken, badkamer en toilet, waarbij de huurder afhankelijk is van gedeelde voorzieningen met andere huishoudens in de woning of het gebouw (kamerbewoning).

Opkoopbescherming
De opkoopbescherming zorgt ervoor dat woningen tot een vastgestelde prijsgrens niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur.

Participatie
Het meepraten en -denken door inwoners over plannen in hun leefomgeving en woning.

Passief bouwen
Een bouwmethode waarbij een wo-ning of gebouw zó wordt ontworpen en geïsoleerd dat het bijna geen actieve verwarming of koeling nodig heeft. Het doel is een extreem laag energieverbruik en een comfortabel binnenklimaat.

Pilotproject
Proefproject, dat wordt gebruikt om de haalbaarheid van een project te toetsen, voordat het op grotere schaal wordt toegepast.

Prestatieafspraken
Afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersor-ganisaties over de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. Het maken van deze afspraken is wettelijk verankerd in de Woningwet. In de gemeente Groningen zijn dat meerjarige afspraken (2026-2030) die jaarlijks geactualiseerd worden.

Ruimtelijke kwaliteit
De mate waarin een omgeving functioneel, aantrekkelijk, her-kenbaar en duurzaam is, rekening houdend met de belangen van mens, plant en dier. Het omvat de gebruikswaarde (praktische en functionele inrichting), de belevingswaarde (eigenheid, schoonheid en herkenbaarheid) en de toekomstwaarde (duur-zaamheid en aanpasbaarheid).

Bijlage 5

Slagingskansen
De kans in procenten dat een woningzoekende de woning toegewezen krijgt.

Sociale cohesie
De mate waarin mensen zich met elkaar en met instanties verbonden voelen, zich solidair gedragen en zich betrokken voelen bij de samenleving.

Sociale huur
Een betaalbare woning, verhuurd door woningcorporaties of particuliere verhuurders, met een maximale huurprijs van € 900,07 in 2025.

Statushouder
Een asielzoeker die een verblijfsvergunning voor Nederland heeft gekregen en daardoor een legale verblijfsstatus heeft.

Vereniging van eigenaren
Een Vereniging van Eigenaren (VvE) is een rechtspersoon die verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van een (appartementen)complex.

Vrije toewijzingsruimte
Het percentage vrijkomende sociale huurwoningen dat een woningcorporatie niet hoeft toe te wijzen aan de inkomensdoelgroep. Reguliere toewijzingsruimte is 7,5%, en in een aantal wijken verhoogd naar 15% vanwege sociale problematiek.

Urgentie
Urgentie geeft je voorrang op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Urgentiegroepen zijn opgenomen in de huisvestingsverordening.

Woonfraude
Oneigenlijk of oneerlijk gebruik van een woning voor doeleinden anders dan de bedoelde woonfunctie. Bijvoorbeeld illegale onderhuur, oneigenlijk gebruik zoals bedrijfsruimte, hennepplantages of langdurige leegstand of overbewoning.

Woonlasten
Het geheel aan kosten voor wonen, waaronder huur of hypotheek, energiekosten, verzekeringen en belastingen.

Woonruimteverdeelbeleid
Het beleid dat gemeente en woningcorporaties gebruiken om huurwoningen te verdelen onder woningzoekenden. Het bevat regels voor wie in aanmerking komt voor een woning en hoe de toewijzing plaatsvindt (het puntensysteem en urgentie).

Woonzorgcirkel
Woonzorgcirkels geven aan waar zich binnen de gemeente (potentieel) geschikte locaties bevinden voor de huisvesting van ouderen. Randvoorwaardelijk daarbij is de nabijheid van voorzieningen, zoals een supermarkt, huisarts en ontmoetingsplek, die bijdragen aan zelfstandig kunnen wonen.

Zelfbewoningsplicht
Een zelfbewoningsplicht is een verplichting voor de koper om zelf in de woning te wonen en deze niet direct te verhuren of door te verkopen aan iemand die van plan is te verhuren.

Zorgbehoefte
De behoefte om zorg of ondersteuning te krijgen, omdat de persoon zelf niet in staat is om bepaalde taken of activiteiten uit te voeren door bijvoorbeeld ziekte, een handicap of een verstandelijke beperking. Het omvat de benodigde hulp bij het dagelijks leven, van medische zorg tot hulp bij het huishouden.

Colofon

Tekst: gemeente Groningen
Vormgeving: studio Anne-Marijn
Tekstredactie en correctie: GRAS

Contact
Gemeente Groningen
Postbus 30026
9700 RM Groningen
Telefoon 14 050
www.gemeente.groningen.nl

© Gemeente Groningen, januari 2026

