



Nationaal Coördinator Groningen

Aan
Versterkingsoverleg Groningen (VOG)

**Nationaal Coördinator
Groningen**

Behandeld door
(10)(2e)

T 088 041 4444
(10)(2e)@nationaalcoordinatorgr
oningen.nl

Datum
22 februari 2021

Kenmerk
NCG / 21053184

Kopie aan

Bijlage(n)

memo Tijdelijke huisvesting (THV) per gemeente.

Samenvatting

De situatie rond de invulling van tijdelijke huisvesting (THV) verschilt per gemeente. In zijn algemeenheid kan tijdig worden voorzien in de benodigde THV voor de versterkingsoperatie. THV voor de batch 1588 valt hier in eerste instantie buiten. Eventueel kan deze ook worden voorzien maar niet overal op de gewenste korte termijn. Extreme pieken in de versterkingsplanning vergen nadere afstemming. De beperking in het tijdig voorzien in THV is gelegen in de tijdige beschikbaarheid van locaties voor wisselwoningen. Een genuanceerder beeld per gemeente is in deze memo nader aangegeven, waarbij de knelpunten in Appingedam bijzondere aandacht vragen. Delfzijl vergt nog een nadere beoordeling.

Aanleiding

In november 2020 presenteerde NCG een overzicht van de situatie rond tijdelijke huisvesting (THV) in het Knelpuntenoverleg (later Opdrachtgevers-/opdrachtnemersoverleg). Daarbij werd een doorzicht gegeven voor de komende ca. 1,5 jaren. De hoofdconclusies waren dat er voldoende woningen beschikbaar zullen zijn voor de behoefte vanuit de versterking waarvoor NCG de uitvoeringsverantwoordelijkheid draagt en als de behoefte vanuit onder meer de batch 1588 ook door NCG moeten worden opgevangen dan zou in 2021 een (tijdelijk) tekort ontstaan.

Op 10 februari is middels informatie zoals aangegeven in bijlage 1 en een mondelinge toelichting daarop een update gegeven in het Opdrachtgevers-/opdrachtnemersoverleg.

In het Opdrachtgevers-/opdrachtnemersoverleg is gevraagd om, voor zover als mogelijk, in het VOG per gemeente een beeld te schetsen van de mogelijkheden om te voorzien in THV.

Behoeftes aan THV

De behoefte aan THV wordt primair bepaald door de omvang, inhoud en voortgang van de versterkingsoperatie. Deze is op een aantal aspecten niet geheel te voorzien wat ook een beduidende invloed heeft op het plannen van THV.

In dit verband valt te denken aan:

- Onbekendheid van de impact van de versterkingsmaatregelen
- Invloed van het bestuursakkoord
- Omvang gebruik van de Zelf Regelen optie

- Effecten van slim plannen en bouwen
- Onduidelijkheid over te maken afspraken met woningcorporaties
- Onduidelijkheid over te maken afspraken over THV voor de batch 1588
-

Nationaal Coördinator
Groningen

Kenmerk
NCG / 21053184

Aan de woningcorporaties is gevraagd om hun behoefte en beschikbaarheid van THV in beeld te brengen. In veel gevallen zijn zij zelf (nog) verantwoordelijk voor de invulling van THV. De opgave die we daarop ontvingen vertoont nog veel onzekerheden, zowel aan de vraagzijde als aan de aanbodzijde. Er wordt aan gewerkt om dit beter in beeld te krijgen maar in dit stadium blijkt het niet zinvol om deze THV-groep in dit memo separaat te kwantificeren. Daarom is deze behoefte (exclusief het corporatiedeel van de 1588) integraal meegenomen in de hierna (per gemeente) aangegeven behoeftes. De behoefte vanuit de Bouwimpuls is integraal meegenomen in het vervolg van deze memo. Daarvoor zullen nog wel incidentele kleine locaties moeten worden gezocht.

Uitgangspunten zijn derhalve:

- De in dit memo beschreven basisbehoefte betreft de woningen die worden voorzien voor particuliere eigenaren en voor de corporaties. Invulling van afspraken met corporaties moet nadrukkelijk nog geconcretiseerd.
- De planning betreft de bekende actuele operationele planning van de BKV, aangevuld met aannames voor de verwachte uitvoering van BKV. De planning voor de komende 2 jaar is in omvang relatief duidelijk. Daarna loopt de betrouwbaarheid terug.
- In de planning is het aanbod en de behoefte vanuit het Zorgprogramma meegenomen waar deze vraag actueel is.

Aangezien over de verantwoordelijkheid voor de THV voor batch 1588 nog onduidelijkheid bestaat is deze separaat aangegeven. De groep is gekwantificeerd en kan met een redelijke mate van zekerheid ingepland worden. Dit vooralsnog zonder te weten of deze behoefte uiteindelijk door de eigenaren dan wel door NCG zal moeten worden voorzien. NCG zal hierin voorzien indien het budget wordt gerealiseerd door BZK/gemeenten. De gesprekken hierover lopen al geruime tijd. Het is op het moment van schrijven van deze memo nog niet gelukt dit in het VOG te agenderen. In maart vindt nu wel een apart overleg plaats tussen vertegenwoordigers van de gemeenten, BZK en NCG. Deze batch 1588 is als volgt opgebouwd.

Gemeente	totaal	parti- culier	woco
Groningen	123	89	34
Midden Groningen	89	89	0
Vml. Appingedam	849	143	706
Vml. Delfzijl	527	138	389
Totalen	1588	459	1129

Verder blijft het van groot belang om zo vroeg als mogelijk te beschikken over realistische planningen van de behoefte aan THV. De voorbereiding en realisatie van een nieuw park vergt gemiddeld rond de 1,5 jaren. Vanuit het verleden zien we een algemene lijn dat de behoefte aan THV vaak later blijkt te zijn dan aanvankelijk opgegeven. Omgekeerd komt het ook voor dat een behoefte (te) laat gemeld wordt waardoor hier mogelijk niet in kan worden voorzien. Het blijft

daarmee een gezamenlijke uitdaging om tot realistische prioritering en planningen te komen.

**Nationaal Coördinator
Groningen**

Kenmerk
NCG / 21053184

Beschikbaarheid van THV

Om THV tijdig en in voldoende aantallen in wisselwoningparken beschikbaar te hebben zijn woonunits en geschikte locaties nodig. NCG heeft met Jan Snel overeenstemming over de leveranties van in totaal ca. 1050 woningen. (Het aantal kan iets variëren afhankelijk van de gemiddelde grootte per woning). Locaties worden bepaald door de betreffende gemeente. Een aantal parken is aangelegd en bebouwd, een aantal is goedgekeurd c.q. in aanleg en een aantal is in voorbereiding. Aanvullend zijn nog locaties benodigd, waarnaar door gemeenten onderzoek wordt gedaan. Op dit moment zijn een kleine 350 wisselwoningen beschikbaar en binnenkort groeit dit naar ruim 450. Door uitlopende planningen van versterkingsprojecten is er nu nog sprake van enige leegstand maar binnenkort zal sprake zijn van een hoge bezettingsgraad. Naast de wisselwoningen zijn ook een aantal specifieke vormen van THV voorhanden. Denk aan gehuurde vakantiewoningen en (deels nog te bouwen) woningen voor permanente bewoning. Het totaaloverzicht aan beschikbare en geplande THV treft u gespecificeerd naar stadium en gemeente aan in bijlage 2.

Overzicht per gemeente

Per gemeente volgt hierna een overzicht van geraamde behoefte en beschikbaarheid van THV. Daarbij zijn eventuele specifieke situaties nader toegelicht.

Gemeente Eemsdelta, deelgebied Appingedam

In de voormalige gemeente Appingedam zijn 110 woningen beschikbaar. Dit aantal groeit naar 250 per eind 2021 en naar 370 in het tweede kwartaal van 2022. Hiermee kan in de basisbehoefte worden voorzien.

Met 143 particuliere en 706 woningen van corporaties ligt hier echter ook een grote behoefte vanuit de batch 1588. Hierin kan met de huidige geplande capaciteit aan locaties niet worden voorzien. In de particuliere behoefte kan met realisatie van de in voorbereiding zijnde parken vanaf het derde kwartaal 2022 worden voorzien. Dit is later dan de planning van de betreffende versterkingen. Hierbij is uitgegaan van onzekere aannames rond van het beschikbaar komen van de locaties.

Mocht aanvullend ook moeten worden voorzien in de behoefte aan THV vanuit de corporaties m.b.t. de batch 1588 dan zal per 2022 (en eerstvolgende jaren) een tekort blijken van naar schatting 100 – 150 woningen. Dit is met de nu in beeld zijnde locaties niet invulbaar.

Gemeente Eemsdelta, deelgebied Loppersum

Voor de voormalige gemeente Loppersum zijn minder gedetailleerde planningen beschikbaar. De gemeente heeft medio 2020 een analyse gemaakt van de verwachte BKV en daaraan gekoppelde THV. Op basis van deze analyse is een model bepaald voor de vaststelling van locaties die (verwacht) noodzakelijk zijn voor het totale THV aanbod. Op basis daarvan zijn naast de beschikbare 133 woningen 184 aanvullend in onderzoek/voorbereiding of ontwikkeling. Verwacht wordt dat hiermee in (ruim) voldoende mate en tijdig in de behoefte kan worden voorzien. Loppersum kent geen 1588 component.

Nationaal Coördinator
Groningen

Gemeente Eemsdelta, deelgebied Delfzijl

Binnen dit deelgebied heeft de focus van de versterking in eerste instantie gelegen op de herstructurering van de versterkingswijken Zandplatenbuurt Noord (batch 1588) en Zandplatenbuurt Zuid. Voor deze wijken is geen THV noodzakelijk omdat de nieuwe woningen op andere plekken in Delfzijl worden gebouwd en bewoners pas verhuizen als de nieuwe woning klaar is. Voor het resterende deel van de versterkingsopgave van deelgebied Delfzijl moet nog een berekening worden gemaakt van de verwachte behoefte aan THV. Deze berekening zal naar verwachting in de eerste helft van 2021 gereed zijn en vergt dan een nadere invulling door NCG en gemeente.

Kenmerk
NCG / 21053184

Gemeente Groningen

In de loop van 2021 wordt het huidige aantal van 60 THV-woningen uitgebreid naar 132. Daarmee kan (ervan uitgaande dat versterking van de adressen aan het Koopmansplein in Ten Boer komt te vervallen) aan de basisbehoefte (inclusief Woltersum) worden voldaan. De overall planning vergt nog uitwerking en waarschijnlijk aanpassing om extreme pieken in de behoefte te voorkomen. Naast de mogelijke aanvulling van 16 woningen worden 47 woningen voor de zorgbehoefte gerealiseerd. Met dit totale pallet van 195 woningen kan eventueel op termijn (Q3 2022) ook in de behoefte vanuit de 1588 (particulier en corporaties) worden voorzien. De optimale locatie voor de 16 woningen verdient nog aandacht.

Gemeente Midden-Groningen

Met de beschikbare en geplande aantallen THV-woningen (totaal 143) kan in Midden-Groningen aan de basisbehoefte invulling worden gegeven. Van de 89 (alle particuliere) 1588-adressen maakt een aantal gebruik van THV in Overschild. Op basis van tijdelijke leegstand is dit mogelijk gemaakt. Er zijn echter geen afspraken over de financiering en de bewoners verkeren in onzekerheid over hun bijdrage.

Gemeente Het Hogeland

In Kantens zijn (binnenkort) 20 woningen beschikbaar. Hiermee kan in de behoefte worden voorzien. Er moeten nog nadere afspraken over THV met de corporaties worden gemaakt. Dat geldt voor Uithuizen en Uithuizermeeden. Er bevinden zich geen adressen vanuit de 1588 in deze gemeente.

Aandachtspunten

Per gemeente is hiervoor aangegeven waar knelpunten worden voorzien. Het algemene beeld is dat in de basisbehoefte (inclusief Zorg) kan worden voorzien. Bijzondere aandachtspunten zijn nog:

- De huidige globale planning van de corporaties levert een piekbelasting op voor THV van enkele jaren. THV voor de corporaties vragen derhalve een goede planning en stevige afspraken.
- Waar corporaties zelf de verantwoordelijkheid dragen voor THV (projecten die integraal zijn overgedragen aan corporaties en hun 1588-woningen) en toch een beroep wordt gedaan op woningen van NCG zullen nadere financiële afspraken moeten worden gemaakt.
- De particuliere bewoners uit de batch 1588 kunnen eventueel, op termijn, worden voorzien van THV.

- Er wordt geanticipeerd op het beschikbaar maken van woningen voor de gehele batch 1588 maar voordat deze daadwerkelijk worden gebouwd dient helderheid te bestaan over verantwoordelijkheid, opdracht en financiering. Realisatie van deze eventuele locaties is mogelijk maar vergt tijd waardoor de plannings voor deze batch (indien NCG toch moet voorzien in THV) inmiddels niet meer kunnen worden gehaald.
- Er is steeds uitgegaan van de in bijlage 2 opgenomen datums waarop locaties beschikbaar zullen zijn. Deze zijn echter niet altijd hard en de planning kan (met name in Appingedam) nog (positief en negatief) verschuiven.
- In Appingedam bestaat, ervan uitgaande dat de woningcorporaties niet in de eigen behoefte vanuit de 1588 zullen voorzien, een groot tekort waarvoor nog geen locaties zijn voorzien. Door de gehele gemeente Eemsdelta als een integraal geheel te beschouwen kan de druk op Appingedam enigszins afnemen door de mogelijke inzet van THV-woningen in omliggende gebieden.
- In de gemeente Groningen zal enige sturing op de planning nodig blijken om een extreme piekbelasting te voorkomen.
- In alle gemeente geldt dat te ontwikkelen locaties cruciaal zijn voor de invulling van THV. In dit memo is er van uitgegaan dat de plannings zoals in bijlage 2 aangegeven worden gehaald. Dit vraagt van gemeenten dat het zoek- en vergunningetraject voortvarend wordt doorlopen.

**Nationaal Coördinator
Groningen**

Kenmerk
NCG / 21053184

Bijlage 1.

Nationaal Coördinator
Groningen

**Op 10 februari 2021 aan Opdrachtgevers-/opdrachtnemersoverleg
verstreckte informatie.**

Kenmerk
NCG / 21053184

- Met Jan Snel is overeen gekomen dat (de al aangekondigde) 385 woningen extra kunnen worden afgenomen. Daarmee komt de beschikbaarheid van 'woningen' (inclusief zorg, dorpshuizen en scholen) op een equivalent van ca. 1050. Naar verwachting voldoende om aan de (integrale) behoefte te voldoen
- Voor de realisatie van deze woningen zijn locaties verdeeld over het gebied benodigd. Deze worden door de gemeenten aangewezen. De samenwerking om locaties te ontwikkelen loopt steeds beter. In een aantal concrete situaties stagneert de ontwikkeling echter op het daadwerkelijk door de gemeenten rond krijgen van de beschikbaarheid. Momenteel speelt dit specifiek op 1 grote locatie in Appingedam. Indien NCG ook batch 1588 en WoCo-projecten zal (moeten) voorzien in THV treden serieuze tekorten op.
Het in november geschetste beeld, met een tekort in 2021 als NCG in de 1588- en de WoCo-behoefte moet voldoen blijft onverkort van kracht.
- Concrete MKB- behoeftes aan THV blijken veelal relatief kort voor de geplande/gewenste versterking. Ze zijn bovendien specifiek voor een bepaalde situatie waardoor moeilijk te anticiperen is. In samenspraak worden maatwerkoplossingen bedacht waarbij ook gebruik gemaakt wordt van de netwerken van de betreffende bedrijven. Belemmerende factor hierbij (en evenzeer bij de niet MKB-panden) is nog wel dat we volgens staand beleid geen gebruik kunnen maken van panden met een P50 of P90 kwalificatie. Hierover is overleg met de gemeenten en waarschijnlijk zal dit binnenkort wel mogelijk worden. Belemmering is dan nog wel dat panden waarvoor een versterkingsadvies is afgegeven en die niet op norm blijken te zijn ook niet worden ingezet voor THV. Daarmee blijken de meeste P50/P90 panden feitelijk toch niet bruikbaar.
- De discussie omtrent de voor de batch 1588 benodigde THV is nog steeds actueel. NCG heeft nog geen opdracht van BZK en het gesprek hierover in het VOG is niet afgerond. De druk vanuit de bewoners die niet blijken te (kunnen) voorzien in de eigen THV neemt toe en het voorzien in een oplossing is urgent.
- Woningcorporaties kunnen niet volledig voorzien in de eigen behoefte aan THV. Dit betreft het totaal van projecten die de corporaties in eigen beheer aanpakken, hun 1588-behoefte en projecten die (nog) onder verantwoordelijkheid van NCG vallen. We hebben eind december een eerste overzicht van behoefte en beschikbaarheid van de corporaties ontvangen. Daaruit blijkt vooralsnog een groot tekort aan beschikbare THV. We werken samen met de corporaties aan verbetering van de data en ondertussen speelt nog de discussie over de uiteindelijke verantwoordelijkheidstoedeling voor deze THV.
- Er wordt gewerkt aan een aantal projecten waarbij NCG THV realiseert door gebruik te maken van bestaande of te ontwikkelen complexen. Door gebruik te maken van deze categorie woningen wordt een extra capaciteit aangeboord en wordt op een meer duurzame en maatschappelijk

wenselijke manier invulling gegeven. Voorbeelden zijn 12 woningen die Plegt Vos gaat bouwen in Ten Boer en die NCG 5 jaar lang huurt en de huur van 10 bestaande recreatiewoningen aan het Schildmeer. Samen met gemeente Midden-Groningen en de ontwikkelaar wordt onderzoek gedaan naar mogelijkheden voor de ontwikkeling van een complex van ca. 40 recreatiewoningen aansluitend op dit recreatiepark.

**Nationaal Coördinator
Groningen**

Kenmerk
NCG / 21053184

Bijlage 2												
Projectnaam wisselwoningen	Gemeente	(evt.) Plaats	Hoeveel	Begin data	Eind data	Loppersum	Appingedam	Delfzijl	Groningen	Midden-Groningen	Het Hogeland	
BESTAAND												
Zwarte Laan fase 1 + huur	Loppersum		39	1-1-2020	1-2-2025	39						
Hink Oostingstraat	Loppersum	t Zandt	21	1-1-2020	1-3-2023	21						
Wirdumerweg	Loppersum		25	1-7-2020	1-1-2028	25						
Zwarte Laan fase 2	Loppersum		25	1-7-2020	1-11-2027	25						
Oostrand	Loppersum	Middelstum	23	1-1-2020	1-12-2024	23						
Huisburen	Groningen	Ten Post	30	1-1-2020	1-11-2026				30			
Boersterveld	Groningen	Ten Boer	30	1-1-2020	1-6-2027				30			
Triangel/Imekorf/Klaukelaan/W. singel	Appingedam		52	1-1-2020	1-2-2025		52					
Burg. Wellemanslaan	Appingedam		58	1-1-2020	1-6-2026		58					
Graauwedijk	Midden-Groningen	Overschild	30	1-10-2020	1-4-2028						30	
			333			133	110		60		30	
(Nagenoeg) goedgekeurde projecten in uitvoering												
Ten Post AMCA	Groningen	Ten Post	60	1-8-2021	1-8-2026				60			
Kantens	Het Hogeland		20	1-3-2021	1-3-2026						20	
Burg. Wellemanslaan II en Klaukelaan II	Appingedam		30	1-6-2021	1-6-2026		30					
huur 10 woningen Steendam	Midden-Groningen	Steendam	10	1-3-2021	1-3-2022						10	
Ten Boer (Plegt Vos)	Groningen	Ten Boer	12	1-12-2021	1-12-2026				12			
			132				30		72		10	20
In voorbereiding zijnde projecten												
Oling 5	Appingedam		80	1-12-2021	1-12-2026		80					
Jan Nieuwenhuis	Appingedam		29	1-12-2012	1-12-2026		29					
Weg naar Den Dam	Appingedam		60	1-3-2022	1-3-2027		60					
Weerterij	Midden-Groningen	Siddeburen	23	1-12-2021	1-12-2026						23	
			192				169				23	
Potentiele projecten waar de locaties vastgesteld zijn of onderzocht worden												
Hylkema	Delfzijl		60	1-10-2022			60	60				
huur vakantiepark Steendam	Midden-Groningen	steendam	40	1-7-2022	1-7-2027						40	
verl Veenlaan	Midden-Groningen	Siddeburen	10	1-5-2022	1-1-2027						10	
Verlaatweg	Groningen	Ten Boer	16	1-6-2022	1-4-2027				16			
Stedum	Loppersum	Stedum	31	1-11-2021	1-11-2026	31						
Vierburenweg	Loppersum	Westeremden	17	1-8-2022	1-4-2027	17						
Hoekmeesterweg	Loppersum	Garrelswear	18	1-9-2022	1-1-2027	18						
Lopsterweg	Loppersum	Zeerijp	26	1-7-2022	1-1-2027	26						
Zeerijperweg	Loppersum		27	1-4-2022	1-1-2027	27						
Zuiderweg	Loppersum	Wirdum	28	1-12-2022	1-1-2027	28						
Delleweg/Boersterweg	Loppersum	Middelstum	37	1-3-2022	1-1-2027	37						
Zorg Ten Boer	Groningen	Ten Boer	30	1-3-2022	1-1-2027				30			
Zorg Bedum	Groningen	Bedum	17	1-5-2022	1-1-2027				17			
Zorg Siddeburen	Midden-Groningen	Siddeburen	30	1-4-2022	1-1-2027						30	
			387			184	60	60	63		80	
		Totaal	1044			317	369	60	195	143	20	