



Aan: Gemeenteraad Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA VRIES

gemeente Tynaarlo

Onderwerp: Voortgang Woningbouw

Geachte raadsleden,

Graag informeren wij u over de voortgang van de woningbouw in de gemeente Tynaarlo. Eerst wordt ingegaan op een aantal algemene aspecten om vervolgens per kern in te zoomen op, met name, de grote woningbouwprojecten. Daarnaast informeren wij u over het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting.

Algemeen beeld

Het is onze ambitie om in de periode 2020 tot en met 2030 900 tot 1000 woningen toe te voegen zoals vastgelegd in onze woonvisie. In de periode 2020 tot en met april 2025 zijn er 635 woningen gerealiseerd. De netto toevoeging is 452 woningen (minus sloop).

In de periode van 2025 tot en met 2030 hebben we een plancapaciteit van 652 woningen. Daarmee liggen we nog steeds volledig op koers om de ambitie van minimaal 900 woningen tot en met 2030 te realiseren. Echter bouwen we zelf geen woningen. We zetten ons in om plannen te faciliteren. Daadwerkelijke bouw hangt van veel factoren af. Er is geen garantie dat de realisatie van de woningen daadwerkelijk volgens planning zal plaatsvinden.

Uw raad kan de voortgang ook volgen. Sinds eind 2023 beschikken we over een (interne en een publieke) woningbouwmonitor. Het instrument is ontwikkeld om gemeenten en provincie te ondersteunen in het monitoren van de voortgang van de woningbouwopgave. De publieke monitor is sinds begin januari van dit jaar te raadplegen via <https://woningbouwkaart.tynaarlo.nl/>. De monitor wordt periodiek bijgewerkt.

Meer plannen nodig

Begin 2025 is het woningbehoefteonderzoek voor de regio Groningen-Assen afgerond. Uit dit onderzoek blijkt dat de vraag naar woningen in de regio aanzienlijk groter is dan eerder werd voorzien bij het opstellen van de zogeheten Woondeals tussen de provincies en het rijk. Tot 2030 is er in regioverband een aanvullende woningbehoefte van circa 4.300 woningen bovenop de eerder afgesproken 15.200 woningen. Voor de gemeente Tynaarlo betekent dit een extra opgave van circa 250 tot 300 woningen.

Daarnaast constateren we dat de planvorming en realisatie van een aantal nieuwbouwlocaties uit de Omgevingsvisie en Woonvisie vertraging heeft opgelopen of dat de haalbaarheid ervan op korte termijn onzeker is geworden. Een voorbeeld hiervan is de locatie Rutgers van Bergen. Hierdoor ontstaat een stagnering in de plancapaciteit.

Om de ambities voor het inlopen van het woningtekort te realiseren, is het noodzakelijk om de totale plancapaciteit te vergroten, vooruitlopend op de herijking van de regionale Woondeal.

Dit kan worden bereikt door versneld te starten met de ontwikkeling van Vries Oost en Tynaarlo Loopstukken. In Vries Oost is voldoende ruimte beschikbaar om het aantal te realiseren woningen op te schalen ten opzichte van de aantallen uit de huidige Woonvisie en de regionale Woondeal. Uitgegaan wordt van de realisatie van circa 300 woningen binnen het in de Omgevingsvisie aangeduide plangebied. Voor de locatie Loopstukken III in Tynaarlo wordt gerekend op circa 50 woningen. Hiervoor ligt een voorstel bij uw raad voor het beschikbaar stellen van krediet bij de perspectievennota.

Gelet op bovenstaande ontwikkelingen zien wij, in afstemming met de regio Groningen-Assen, voldoende mogelijkheden om te anticiperen op de toegenomen behoefte.

Bestaande voorraad

Naast nieuwbouw kijken we ook naar mogelijkheden om de bestaande voorraad beter te benutten. Zoals ook afgesproken in de prestatieafspraken onderzoeken we samen met de corporaties onconventionele woonvormen, bijvoorbeeld woningsplitsing en woningdelen. We zien kansen om woningeigenaren te faciliteren om hun woning te splitsen. Het doel is met name voor kleine huishoudens betaalbare woningen toe te voegen door middel van splitsing. Wij verwachten na de zomer hiervoor beleidsregels voor vaststellen.

Ook kijken we met de corporaties naar mogelijkheden om te verdichten door bij sloop/nieuwbouw meer woningen terug te bouwen, zoals bijvoorbeeld is gedaan met de Tipkampen in Vries. Dit levert geen significante woningbouwaantallen op maar is met name gericht op woningverbetering.

Betaalbaarheid

Eind 2023 is de woonvisie door uw raad vastgesteld en gebruiken wij het basisprogramma als uitgangspunt voor woningbouwprojecten vanaf 10 woningen. Dat wil zeggen 30% sociale huur, 20% betaalbare koop, 30% middeldure koop en 20% duur.

Conform de woonvisie willen wij minimaal 250 sociale huurwoningen realiseren tot en met 2030. Tot nu toe zijn er 60 sociale huurwoningen gerealiseerd, netto zijn er 28 toegevoegd. We hebben op dit moment een plancapaciteit van circa 247 sociale huurwoningen. Voor de betaalbare koop is de plancapaciteit op dit moment 147 woningen.

Woningbouw per kern

Op verschillende locaties zijn woningbouwinitiatieven in onderzoek of in voorbereiding. Zowel in de grote als de kleine kernen. Naast de ontwikkeling van onze grote woningbouwlocaties dienen zich initiatieven aan van ontwikkelaars en van particulieren. Graag geven wij een overzicht van de grootste woningbouwprojecten per kern, dit overzicht is niet limitatief. Daarbij laten we ook de incidentele bouwplannen van particulieren voor het toevoegen van een enkele woning buiten beschouwing.

Eelde – Paterswolde

Hoofdweg – 16 woningen

De 16 appartementen (betaalbare huur) aan de hoofdweg in Eelde zijn in het voorjaar opgeleverd.

Locatie de Kooi en Bladergroenschool – 55 woningen

Voor locatie de Kooi verwachten we dat eind dit jaar de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan starten. SEW streeft naar oplevering eind 2026 en 2027. Samen met SEW wordt voor de locatie van de voormalige Bladergroenschool een plan uitgewerkt. Wij verwachten dat een concept plan in de tweede helft van 2025 in participatie kan worden gebracht.

De Drift - 40 woningen

De eigenaar van drie van de vier percelen is bezig met een plan voor 40 woningen. De bedoeling is (de eigenaar van) het vierde perceel bij het plan te betrekken.

Centrumplan Eelde – 55 woningen

In het plan voor de centrumontwikkeling Eelde zijn circa 55 appartementen opgenomen. Uw raad wordt hierover apart geïnformeerd.

Eelderwolde

Rietwijk Noord – 65 woningen

In Rietwijk Noord zijn de laatste kavels uitgegeven. Het grootste gedeelte is gerealiseerd of in aanbouw.

Entreegebied 80 woningen

Het project voor 80 appartementen waaronder 24 sociale huurwoningen is gegund. De ontwikkelaar is bezig met de uitwerking. Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan Ter Borch is aan uw raad aangeboden voor vaststelling. Bij positieve besluitvorming kan de bouw naar verwachting eind 2025 beginnen.

Vries

Vries zuid – 75 woningen

De bouw van Vries Zuid verloopt voorspoedig. Het grootste gedeelte is gerealiseerd of in aanbouw. Wij verwachten dat de laatste 8 beschikbare kavels dit jaar worden verkocht en dat de bouw in 2026 wordt afgerond.

Tynaarlosestraat - 18 woningen

De meeste appartementen zijn verkocht, het project is in aanbouw. De eerste woningen zijn eind 2025 gereed. De koop-/zorg appartementen zijn bedoeld voor senioren die nu of in de toekomst (thuis)zorg nodig hebben.

Brinkstraat 15 – 6 woningen

De omgevingsvergunning is verleend voor de realisatie van 6 levensloopbestendige appartementen. Deze staan momenteel te koop. De verwachting is dat in het najaar de bouw gaat beginnen.

Brink 10 – 6 woningen

De omgevingsvergunning is verleend. Project is in aanbouw.

Vries Oost – 300 woningen

Voor Vries Oost gaan wij uit van 300 woningen, zoals eerder benoemd. Hiervoor ligt een voorstel bij uw raad voor het beschikbaar stellen van krediet bij de perspectievennota.

Zuidlaren

Laarhove – 285 woningen

Het bestemmingsplan is vastgesteld door uw raad en in werking. Er is beroep aangetekend bij de Raad van State. Wij hebben u in januari geïnformeerd dat wij het beroep niet afwachten en doorgaan met de voorbereiding. In het najaar gaan we starten met het bouwrijpen maken van het terrein. Met Woonborg zijn we in gesprek voor de realisatie van circa 78 sociale huurwoningen. Woonborg verwacht dat de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd in het eerste kwartaal van 2026, waarmee de bouw dan ook kan starten in 2026 afhankelijk van de beroepsprocedure bij de Raad van State.

Centrumplan Zuidlaren – 50 woningen

In het plan voor de centrumontwikkeling Zuidlaren zijn 50 appartementen opgenomen. Uw raad wordt hierover apart geïnformeerd.

Groenkamp – 14 woningen

De 13 woningen worden vervangen voor 14 appartementen. Netto toevoeging is dus 1 woning. Alle woningen zijn sociale huur. De omgevingsvergunning is aangevraagd door Woonborg.

Oranjelaan en Margrietlaan – 48 woningen

Aan de Oranjelaan en Margrietlaan in Zuidlaren vervangt Woonborg 48 woningen voor 48 levensloopbestendige woningen. Er zijn 32 woningen opgeleverd, de laatste 16 woningen worden in 2026 opgeleverd.

Larixlaan – 5 woningen

De initiatiefnemer is bezig met herontwikkeling van de voormalige supermarkt naar 5 levensloopbestendige woningen. Er zijn eerste verkennende gesprekken gevoerd. Initiatiefnemer gaat de participatie opstarten.

Kleinere kernen

Zeijen – 16 woningen

In Zeijen zijn begin dit jaar 16 levensloopbestendige woningen gerealiseerd voor senioren, geschikt om alle vormen van zorg en ondersteuning te kunnen ontvangen. Daarnaast wordt er een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor verplaatsing voetbalveld ten behoeve van woningbouw.

De Groeve – 19 woningen

In de Groeve worden in de voormalige melkfabriek 19 appartementen. Het grootste gedeelte is gerealiseerd of in aanbouw.

Tynaarlo – 50 woningen

Voor de locatie Loopstukken III in Tynaarlo wordt uitgegaan van circa 50 woningen, zoals eerder benoemd. Hiervoor ligt een voorstel bij uw raad voor het beschikbaar stellen van krediet bij de perspectievennota.

Yde-de Punt

De mogelijkheden voor woningbouw in Yde – de Punt zijn op dit moment beperkt door de geluidscontouren van Groningen Airport Eelde (GAE). Uw raad heeft op 1 april 2025 een zienswijze ingediend tegen het Ontwerp Luchthavenbesluit GAE onder andere met betrekking tot woningbouw in Yde – de Punt. Wij wachten de beantwoording van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat af.

Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting

Naast de woningbouwontwikkelingen willen we u kort informeren over het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Met de Wvrv komen er grote veranderingen op het gebied van volkshuisvesting. De wet heeft als doel dat rijk, provincies en gemeenten de regie op de volkshuisvesting hernemen. Het wetsvoorstel ligt op moment van schrijven voor behandeling bij de Tweede Kamer. De beoogde inwerkingtreding is 1 januari 2026.

Het wetsvoorstel verplicht het rijk, provincies en gemeenten om binnen twee jaar na inwerkingtreding van de wet een Volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Dit programma moet niet alleen de visie op wonen concretiseren, maar ook de maatregelen bevatten die nodig zijn om deze visie daadwerkelijk te realiseren. Ook worden gemeenten verplicht om in de regio 2/3 betaalbaar te bouwen waarvan minimaal 30% sociale huur op gemeentelijk niveau. Dit betekent dat we de uitgangspunten van de woonvisie mogelijk moeten bijstellen. Volgend jaar starten we de voorbereiding voor een volkshuisvestingsprogramma Tynaarlo. We houden uw raad op de hoogte over de ontwikkelingen met betrekking tot de Wvrv.

Résumé

Wij vertrouwen erop u met deze brief goed te hebben geïnformeerd over de voortgang van de woningbouw binnen onze gemeente. We liggen op koers om de ambities uit de Woonvisie te realiseren, en we zetten deze lijn de komende jaren graag voort. Tegelijkertijd zetten we actief in op versnelling, onder meer door eerder te starten met de ontwikkelingen in Vries Oost en Tynaarlo. Daarmee anticiperen we op de veranderende woningvraag en de aanvullende opgave vanuit de regio.

Tegelijkertijd zijn de uitdagingen groot: stijgende bouwkosten, stikstofproblematiek en maatschappelijke onzekerheden. Samen met onze woningcorporaties blijven we ons echter volop inzetten om te zorgen voor voldoende plannen en plancapaciteit om de ambities uit onze woonvisie waar te maken. Daarnaast anticiperen we op een mogelijke wetswijziging door de uitgangspunten van de woonvisie indien nodig bij te stellen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders

P. Koekoek
gemeentesecretaris

drs. M.J.F.J. Thijsen
burgemeester

Deze brief is digitaal geparafeerd en daarom niet ondertekend