Gemeente Westerkwartier

Bezoekadres
Hooiweg 9
9801 AJ Zuidhorn

Postadres
Postbus 100
9350 AC Leek

Informatie
14 0594
info@westerkwartier.nl
westerkwartier.nl

De raad van de gemeente Westerkwartier
Per e-mail via griffie@westerkwartier.nl

Onderwerp	**Provinciaal woonbehoefteonderzoek 2026-2036**	Kenmerk	**1969279332**
Datum	**3 november 2026**	Team	**Fysieke Leefomgeving**

Beste leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de uitkomsten van het provinciale woonbehoefteonderzoek 2026-2036. Dit onderzoek is in opdracht van de provincie Groningen, de Groninger gemeenten en de woningcorporaties uitgevoerd en biedt inzicht in de toekomstige woningbehoefte en de volkshuisvestelijke opgaven in de provincie en de gemeente Westerkwartier. Het onderzoek vormt een belangrijke basis voor het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma, de regionale programmeringsafspraken, de actualisatie van de Woondeal Groningen en de uitwerking van de Bouwsteen Wonen ten behoeve van de Omgevingsvisie.

Aanleiding

Op 1 juli 2026 is de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking getreden. Deze wet verplicht gemeenten en provincies om hun woonbeleid te baseren op een actuele analyse van de woonbehoefte. Daarnaast moeten gemeenten uiterlijk 1 juli 2027 beschikken over een volkshuisvestingsprogramma. Het provinciale woonbehoefteonderzoek biedt hiervoor een gezamenlijk en actueel vertrekpunt.

Belangrijkste uitkomsten voor Westerkwartier

De onderzochte woonbehoefte vormt de belangrijkste onderbouwing voor het woonbeleid, maar is niet bepalend voor de politieke ambitie. Uw raad kan daarom kiezen voor een hogere woningbouwambitie dan uit het onderzoek naar voren komt, mits deze keuze goed wordt gemotiveerd en aansluit bij de gewenste ontwikkeling van de gemeente. Hiervoor is het van belang dat sprake is van voldoende vraag naar de extra woningen, voldoende realistische en uitvoerbare locaties, voldoende uitvoeringscapaciteit en aansluiting bij de regionale afspraken.

Grote woningbouwopgave

Voor Westerkwartier gaat het onderzoek uit van een woningbehoefte van 3.025 tot 3.150 woningen tot 2036, wat neerkomt op ongeveer 315 woningen per jaar. Daarmee behoort Westerkwartier, samen met de gemeente Groningen, tot de gemeenten met de grootste woningbouwopgave in de provincie. Door de ligging nabij Groningen en de instroom van huishoudens uit de stad vervult Westerkwartier een belangrijke rol in het opvangen van de regionale woningbehoefte.

Om de benodigde woningbouw daadwerkelijk te realiseren, is voldoende planvoorraad nodig. Een planvoorraad van 130% helpt om vertragingen en planuitval op te vangen.

Betaalbaarheid onder druk

Het onderzoek laat zien dat de betaalbaarheid van koopwoningen in Westerkwartier onder druk staat. De gemeente heeft relatief veel dure koopwoningen en behoort samen met Midden-Groningen tot de gemeenten met de hoogste woningwaarden in de provincie. Daardoor wordt het voor starters en huishoudens met lagere inkomens steeds lastiger om een passende koopwoning te vinden

Meer sociale huurwoningen nodig

Westerkwartier heeft met 20% sociale huurwoningen de kleinste sociale huurvoorraad van de provincie. Het provinciale gemiddelde bedraagt 28%. Het onderzoek concludeert dat ongeveer 26% van de toekomstige woningbouwopgave uit sociale huur moet bestaan. Dit komt neer op 770 tot 805 sociale huurwoningen tot 2036.

De Wet versterking regie volkshuisvesting schrijft voor dat gemeenten met een sociale huurvoorraad op of onder het landelijk gemiddelde (25,6%) minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouw programmeren. Deze verplichting geldt voor Westerkwartier en vormt daarom het uitgangspunt voor de regionale programmeringsafspraken.

Vergrijzing en ouderenhuisvesting

De vergrijzing leidt tot een aanzienlijke opgave voor ouderenhuisvesting. Tot 2036 bestaat behoefte aan ongeveer 1.465 woningen voor ouderen, waaronder nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. Tegelijkertijd willen veel ouderen zo lang mogelijk zelfstandig in hun huidige woning blijven wonen. De opgave vraagt daarom niet alleen om nieuwbouw, maar ook om transformatie en aanpassing van de bestaande woningvoorraad.

Aandachtsgroepen en middenhuur

Ook de huisvesting van aandachtsgroepen vraagt aandacht. Het gaat vaak om huishoudens met een urgente huisvestings- of zorgvraag die zijn aangewezen op kleine en betaalbare sociale huurwoningen. Dit vergroot de druk op de sociale huurvoorraad.

Daarnaast bestaat behoefte aan een beperkt aantal middenhuurwoningen, onder meer voor ouderen die willen doorstromen vanuit een koopwoning en voor huishoudens die geen passende woning kunnen vinden in de koop- of sociale huursector.

Vraag naar betaalbare koopwoningen

De grootste vraag in de koopsector ligt bij betaalbare woningen tot € 355.000. Vooral appartementen, nultredenwoningen, rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen zijn nodig om in de vraag van ouderen, starters en jonge doorstromers te voorzien. Daarnaast blijft er behoefte aan middeldure gezinswoningen, mede door de instroom van gezinnen uit de gemeente Groningen.

Vervolg

De onderzoeksuitkomsten worden de komende periode vertaald naar regionale programmeringsafspraken tussen gemeenten en provincie. Deze afspraken vormen vervolgens een belangrijke basis voor de actualisatie van de Woondeal Groningen en het opstellen van het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma.

Daarnaast wordt een Bouwsteen Wonen opgesteld als onderdeel van de integrale actualisatie van de Omgevingsvisie 2022. Hierin worden de volkshuisvestelijke opgaven vertaald naar strategische keuzes voor het woonbeleid van Westerkwartier. Het woonbehoefteonderzoek vormt hiervoor een belangrijke onderlegger.

Gemeentelijke uitwerking

Ter ondersteuning van deze vervolgstappen wordt naast het provinciale rapport voor iedere gemeente een afzonderlijke gemeentelijke rapportage opgesteld. Hierin wordt de gemeentelijke woonopgave nader uitgewerkt. Daarbij wordt vooral gekeken naar de woonbehoefte per kern en de mate waarin de bestaande woningbouwplannen aansluiten op de verwachte vraag. De gemeentelijke rapportage biedt input voor de verdere uitwerking van de woonplannen per dorp. In deze woonplannen wordt de lokale woningbehoefte in samenhang bekeken met de mogelijkheden voor woningbouw.

De rol van de gemeenteraad

De gemeenteraad stelt de Omgevingsvisie vast en bepaalt daarmee de strategische koers voor de fysieke leefomgeving van Westerkwartier. Wonen is hierin een belangrijk thema. Het college is vervolgens verantwoordelijk voor het vaststellen van het volkshuisvestingsprogramma, waarin deze koers wordt uitgewerkt in concrete beleidsmaatregelen en woningbouwprogrammering.

Wij informeren uw raad nu alvast over de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek, zodat deze inzichten tijdig kunnen worden betrokken bij de toekomstige besluitvorming over wonen, woningbouw en de Bouwsteen Wonen ten behoeve van de Omgevingsvisie. Op een later moment informeren wij uw raad over de aanpak en planning van zowel het volkshuisvestingsprogramma als de Bouwsteen Wonen. Daarbij wordt ook aangegeven hoe uw raad bij deze processen wordt betrokken.

Bijlage(n)

1. Provinciaal woonbehoefteonderzoek 2026-2036

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,

Ard van der Tuuk	Ruud Kleijnen
Burgemeester	Secretaris