

# ‘Samen werken aan de groei van Stad’



*De gemeente Groningen staat de komende jaren voor een grote bouwopgave. Per jaar moeten er zo'n 1.500 à 1.600 nieuwbouwwoningen worden gebouwd, waarvan 30% in de sociale huursector. Maar, daarmee is het nog niet klaar. Er wacht ook nog een verduurzamingsopgave en verder moet de leefbaarheid in diverse wijken worden verbeterd. De gemeente Groningen doet dat niet alleen, maar trekt daarin op met de 6 woningcorporaties in Stad, waaronder Nijestee. In een gesprek met wethouder wonen Rik van Niejenhuis en Nijestee directeur bestuurder Leo Hendriks wordt een duidelijke conclusie getrokken: „We moeten dit samen doen, anders gaat het niet lukken.”*

De grote nieuwbouwlocaties in Stad liggen klaar, er kan volop gebouwd worden. Denk aan Meerstad, de Suikerzijde en De Nieuwe Held. „Op deze locaties kunnen we circa 75 procent van de bouwopgave realiseren”, zegt Van Niejenhuis. „De overige 25 procent moet in de bestaande stadsomgeving worden gebouwd. Waar we dat doen? Als Nijestee bijvoorbeeld verouderde woningen sloop, bouwen ze over het algemeen meer woningen terug. En andere woningcorporaties doen dat ook. Daarnaast komen er nog bouwlocaties bij, zoals de Stationslocatie en het terrein van het voormalige casino.”

Hendriks noemt de situatie in Groningen bijzonder en is blij met de mogelijkheden die er liggen. Nijestee bouwt de komende vijf jaar (2026-2030) bijna 1.000 woningen en verbetert 1.800 woningen (verduurzamen). „Nijestee heeft nog nooit zoveel woningen in de stad gebouwd als nu.”

## Zorgen

Van Niejenhuis en Hendriks maken zich echter wel zorgen over de beschikbaarheid van mensen, het geld en de vergunningen. „Zijn er voldoende mensen beschikbaar, hoe ontwikkelen de bouwkosten zich en wat betekent netcongestie, stikstof en ecologie voor de plannen. Voor elk bouwproject moeten de vergunningen uiteraard in orde zijn. Dat wordt een spannende. Met name netcongestie kan een rem zetten op onze ambities”, geeft Van Niejenhuis aan. „We zoeken daarom naar oplossingen.”

## Verduurzaming

De bouwopgave loopt parallel aan de verduurzamingsopgave, zo maakt Hendriks duidelijk. „Zo worden onder andere de komende jaren de laatste woningen met E, F en G-labels energetisch verduurzaamd. Verder maken we daar waar het warmtenet wordt aangelegd, de woningen hiervoor geschikt. Daarin hebben de gemeente en Nijestee elkaar gevonden. Wij renoveren de woningen en WarmteStad zorgt vervolgens dat de woningen worden aangesloten op het net. Zo groeit het warmtenet als een soort boom door de stad.”

„Uniek in Nederland”, gaat Van Niejenhuis verder. „Wij zijn het voorbeeld in de warmtetransitie en dat heeft inmiddels ook de aandacht van het Rijk getrokken, die wellicht als aandeelhouder in gaat stappen. Daarmee geeft ze aan dat ook andere steden met deze ontwikkeling aan de slag moeten.”

## Wijken

Elkaar vinden doen de gemeente en Nijestee ook bij het verbeteren van de leefbaarheid in bepaalde wijken. „We willen de ongelijkheid tussen wijken zoveel mogelijk voorkomen”, zegt Van Niejenhuis. „Gelijke kansen creëren betekent in dit geval dat



Leo Hendriks en Rik van Niejenhuis

we ongelijk investeren, zoals bijvoorbeeld in de Noordelijke wijken van de stad is gebeurd. Dit doen we in samenwerking met Nijestee en ook andere woningcorporaties. Het gaat echt om de kwaliteit van de leefomgeving, waarbij de corporatie de woningen aanpakt en wij de openbare ruimte. Zo werken we samen aan het realiseren van veerkrachtige wijken.”

Hendriks: „Daarbij wordt ook nadrukkelijk naar de mening van de betrokken huurders gevraagd. En we zijn blij met de Huurdersraad, die meedenkt over de plannen. Verduurzamen van woningen heeft impact op de bewoners, je moet hen deelgenoot maken van het proces en ook duidelijk maken wat het oplevert.”

## Financiering

Terug naar de nieuwbouw, waarbij Leo Hendriks een waarschuwing wil plaatsen. „Vanwege oplopende kosten moeten we keuzes maken en wellicht kiezen voor andere oplossingen dan we gewend zijn, zoals kleiner bouwen, conceptueel bouwen of het realiseren van prefab woningen vanuit de fabriek. Dat is best spannend in een stad die veel stedenbouwkundige historie herbergt. Het moet wel passen.”

„Door de alsmat stijgende kosten moeten we inderdaad keuzes maken”, bevestigt Van Niejenhuis. „Het betekent concreet dat we niet op alle onderdelen een tien kunnen scoren. Daarom hebben we een integraal afwegingsinstrument in

het leven geroepen dat per bouwproject helpt de juiste balans te vinden tussen ambities zoals ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, verkeer en groen, zonder onnodige vertraging. Dit moet uiteindelijk procedures helpen versnellen.

## Gunnen

„De volkshuisvesting staat in deze stad voorop en dat richten we pragmatisch in”, besluit Van Niejenhuis. „Dat betekent onder andere dat je elkaar ook wat gunt.” Hendriks: „Elkaar wat gunnen is de kracht van de samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties. Als wij om wat voor reden dan ook ergens niet kunnen bouwen, maar onze collega wel, dan gunnen we die partij de locatie.” Immers, de woonbehoefte is groter dan er kan worden gebouwd, zowel Stad als Ommeland krijgen daarom de ruimte om te bouwen en te groeien. „Ook daarin vinden we elkaar steeds beter en is het besef doorgedrongen dat we het samen moeten doen om tot de beste resultaten te komen.”

[www.nijestee.nl](http://www.nijestee.nl)  
[www.gemeente.groningen.nl](http://www.gemeente.groningen.nl)