



provincie
groningen

| | |
|--|-------------|
| HAREN | |
| Code -1.733 | Nr 10907 |
| 15 JULI 2013 | |
| BMO | Raad |
| Ontwikkeling <input checked="" type="checkbox"/> | Dir |
| Publieke werken | B |
| Hater Dienstverl. | W |

datum: 12 juli 2013
 onderwerp: Reactie op Woonplan Haren 2013-2023
 antwoord op: uw brief met kenmerk 2013-905
 kenmerk: Zaaknummer 603602
 Briefnummer 605117
 behandeld door: A. Lootsma
 e-mail: a.lootsma@provinciegroningen.nl
 telefoon: 050-3164295
 bijlage(n): -

College van Burgemeester en Wethouders
 van de gemeente Haren
 Postbus 21
 9750 AA HAREN

Geacht college,

Wij danken u voor de toezending van uw concept-Woonplan Haren 2013-2023, dat op 30 september a.s. door de gemeenteraad wordt behandeld. Wij hebben met belangstelling kennisgenomen van dit woonplan. Wij constateren dat u in uw woonplan vooruitkijkt, met als doel uw bewoners op de best passende wijze te huisvesten. Wij vinden het belangrijk dat gemeenten op deze wijze over de woningvoorraad nadenken.

Zoals u weet vragen wij aan alle Groninger gemeenten een woonvisie voor de komende tien jaar te maken. Uiterlijk 1 januari 2015 moeten deze woonvisies klaar zijn. Als uw woonplan komend najaar wordt vastgesteld, dan voldoet u daar ruimschoots aan.

Inhoudelijk zijn de gemeenten behoorlijk vrij om invulling te geven aan de visie. Wij verwachten echter wel van de gemeenten dat zij in hun woonvisie ingaan op de te verwachten groei/krimp van de bevolking en de consequenties daarvan voor de woningbehoefte. U doet dat, u geeft aan dat de behoefte van uw eigen bevolking als gevolg van de ontgroening en vergrijzing bescheiden is. U stelt dat deze behoefte met name voortvloeit uit gezinsverdunding. U baseert zich daarbij op ervaringscijfers van de afgelopen jaren. U heeft recent geen nieuwe vooruitberekening van de woningbehoefte laten opstellen. Wij zijn voornemens om alle Groningse gemeenten die nog niet beschikken over recent materiaal, een dergelijke vooruitberekening aan te bieden en doen dit aanbod hierbij ook aan uw college.

U geeft aan dat de woningvraag waarvoor u wilt bouwen met name uit de gemeente Groningen komt. Daarover zijn in Regio Groningen-Assen concrete afspraken gemaakt. Echter, het aantal plannen dat u wilt ontwikkelen overstijgt het aantal waarover afspraken zijn gemaakt. Concreet wilt u 30% extra plancapaciteit ontwikkelen, vanwege planuitval. Wij hebben begrip voor deze benadering, maar wijzen erop dat de totale harde plancapaciteit niet mag uitkomen boven het regionaal afgesproken aantal. Wij nemen aan dat u hiermee instemt aangezien uw college in december 2012 de regionale afspraken in de Stuurgroep Groningen-Assen heeft onderschreven.

postadres: Postbus 610, 9700 AP, Groningen
 webadres: www.provinciegroningen.nl

In ons Handvest voor Dienstverlening kunt u lezen welke dienstverlening u van ons mag verwachten
<http://www.provinciegroningen.nl/loket/onze-dienstverlening/kwaliteitshandvest/>



Daarnaast zijn wij van mening dat een woonvisie de plannen voor nieuwbouw en sloop voor de komende jaren laat zien. Daarbij verwachten wij een concreet programma voor de eerste vijf jaar indicatief voor de vijf jaar daarna.

U heeft in uw woonplan alleen nieuwbouwplannen opgenomen, geen voorgenomen sloop. Wij verwachten van u dat u uw woonplan hierop nog aanvult.

Wat betreft de bouwplannen: uw woonplan bevat een lijst met plannen die u in de periode tot 2030 wilt realiseren. Deze tijdspanne komt overeen met de afspraken die door de partijen in de Regio Groningen-Assen zijn gemaakt. U geeft echter geen inzicht in welke plannen u in de eerste vijf jaar echt wilt realiseren en welke voor de vijf jaar daar aansluitend op het programma staan. Ergo: wij verwachten dat u concreet maakt welke plannen de komende vijf jaar in uitvoering zullen worden genomen en waar u aan denkt voor de vijf jaar daaropvolgend.

Het programma voor de komende tien jaar (concreet en meer indicatief) heeft consequenties voor de woningbouwcapaciteiten in bestemmingsplannen. In uw woonvisie dient u duidelijk te maken welke nieuwe bouwcapaciteiten nodig zijn.

Ten slotte achten wij de uitkomsten van het overleg met de buur-/regio-gemeenten over een woonvisie van groot belang. U geeft aan dat u dit woonplan naar de partners in de Regio Groningen-Assen heeft gestuurd. Wij zijn benieuwd naar de reactie van de gemeenten in deze regio. Wij sturen een afschrift van deze brief ter kennisname aan de Regio Groningen-Assen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en dat u de bovenstaande opmerkingen verwerkt in het woonplan dat u aan uw gemeenteraad ter vaststelling aanbiedt.

Deze beslissing is namens Gedeputeerde Staten genomen door het lid van Gedeputeerde Staten dat het onderwerp in portefeuille heeft.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Groningen:



, voorzitter.



, secretaris.

Deze beslissing is namens Gedeputeerde Staten genomen door het lid van Gedeputeerde Staten dat het onderwerp in portefeuille heeft

Gemeente Haren
t.a.v. de heren T. Berends en W. Schwertmann
Postbus 21,
9750 AA Haren

Europaweg 31-33
Postbus 300
9700 AH Groningen
T +31(0)50 317 48 88
F +31(0)50 317 48 98
I www.mvqgm.nl

KvK 24250181
BTW NL.8032.18.904.B01

Behandeld door G.W. Bakker / +31(0)50 3174801
E-mail gw.bakker@mvqgm.nl
Datum 17 juni 2013
Kenmerk 13-GB-010
Onderwerp Woonplan Haren 2013 - 2013

| HAREN | |
|------------------|-------------|
| Code -1.733 | Nr 10649 |
| 20 JUNI 2013 | |
| BMO | Raad |
| Ontwikkeling | Dir |
| Publiekzaken | B |
| Int. Dienstverl. | W |

Kopie Wef. Berends

Geachte heren,

Op 22 mei jl. hebben wij een plezierig gesprek gehad over de woningontwikkelingen in de gemeente Haren. In dat kader spraken wij af dat ik de conceptnotitie Woonplan Haren 2013 – 2023 zou doornemen en mijn reactie daarop geven.

De notitie heb ik doorgenomen. Het is in mijn ogen een gedegen en zeer compleet stuk dat flink recht doet aan de aan de actuele realiteit. Er is vraag naar dure huur, in het bijzonder appartementen én naar goedkope koop- en huurwoningen. Dat laatste is iets wat iedere woningzoeker als muziek in de oren klinkt en geldt mijns inziens niet specifiek voor Haren. Het eerste wel.

Een paar opmerkingen:

Inmiddels heeft minister Blok de broekriem voor de corporaties nog verder (verder dan in uw notitie verwoord) aangehaald. Als zijn ideeën doorgang vinden zullen corporaties zich alleen nog maar mogen bemoeien met sociale huur en vallen maatschappelijk vastgoed en brede scholen ook buiten de scope. Dat kan betekenen dat de investeringsruimte nog verder dan nu afneemt.

In de notitie wordt ondermeer het rapport van Companen uit 2010 opgevoerd, wat weer aanhaakt op het WoON 2009 onderzoek. Het is nu 2013. Drie jaar lijkt weinig, maar is in de woningmarkt tegenwoordig heel veel. Zo is bijvoorbeeld vanwege de verdere daling van de

Datum 17 juni 2013
Kenmerk 13-GB-010
Blad 2 van 2

koopwoningprijzen de (goedkope) eigen woning in combinatie met de historisch lage rentestand weer een redelijk alternatief aan het worden voor een duurdere huurwoning. Bij verdere daling van de woningprijzen zal dit effect alleen nog maar toenemen en ook Haren bereiken. Dat maakt voorspellingen in het goedkopere segment van de woningmarkt (huur en koop) nog onzekerder. De ervaring leert dat er bij onzekerheid niet wordt geïnvesteerd in de bouw van nieuwe woningen.

Wat mijns inziens niet ter discussie staat is dat veel ouderen met een (riante) eigen woning die zo langzamerhand willen inruilen voor een huurappartement. Dat is naar mijn mening het hart van het woningbeleid waarop Haren de komende jaren zal moeten inzetten. Het is mooi verwoord op blz. 19 van de notitie. Ook hier speelt weliswaar de slechte koopwoningmarkt een belangrijke rol, maar naar mijn mening minder dan in het goedkope segment. Deze categorie zit immers goed bij kas en kan zich desnoods een flinke afwaardering van de eigen woning permitteren. Of enige tijd dubbele woonlasten. Dat kan ik niet wetenschappelijk onderbouwen, maar het is mijn gevoel.

Alles overziend en na lezing van de notitie zou mijn conclusie zijn dat de enig redelijk zekere slagingskansen voor nieuwbouw in Haren is de categorie dure huurappartementen, geschikt voor senioren.

Ik vertrouw erop hiermee aan uw verzoek te hebben voldaan en ben uiteraard bereid verder van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groet,
MVGGM Woningmanagement

G.W. (Gerard) Bakker
Directeur



Gemeente Haren
College van burgemeester en wethouders
Postbus 21
9750 AA Haren

| | | |
|------------------|--------|----------|
| HAREN | | |
| Code | -1.733 | Nr 10908 |
| 15 JULI 2013 | | |
| BMO | | Raad |
| Ontwikkeling | K | Dir |
| Publiekszaken | | B |
| Int. Dienstverl. | | W |

Datum 11 juli 2013
Behandeld door Baukje de Jager
Onderwerp Reactie op concept-Woonplan

Geacht College,

Momenteel ligt het concept-Woonplan van de gemeente Haren ter inzage. Wij sturen u hierbij onze reactie daarop.

Visie

In het concept-Woonplan wordt een percentage sociale huurwoningen gehanteerd als ondergrens. Ons inziens is het beter als definitie te hanteren 'een sociale woningvoorraad die aansluit bij de omvang van de doelgroep die aangewezen is op een goedkope huurwoning'. Die omvang bepaalt de behoefte aan sociale huurwoningen. De behoefte aan een goede voorraad sociale huurwoningen is volgens ons in Haren substantieel. Het werkgebied van Woonborg omvat, naast de gemeente Haren, de gemeenten Noordenveld, Tynaarlo en Aa en Hunze. Als we kijken naar het aandeel sociale huurwoningvoorraad dat Woonborg beheert in de grote kernen in deze gemeenten dan is het aandeel sociale huurwoningen in de kern Haren relatief laag.

Verder missen we in het concept-Woonplan de relatie met de bestaande voorraad, de doorstroming daarin en hoe we doorstroming kunnen beïnvloeden. Met name waar het gaat om de bestaande koopwoningvoorraad tot 200.000 euro. De vraag van starters op de koopwoningmarkt moet naar ons inzicht opgevangen worden in deze bestaande woningvoorraad. Door het bouwen van voor senioren geschikte woningen op de juiste locaties zal doorstroming op gang komen. De vergrijzing wordt terecht als belangrijk onderdeel in het concept-Woonplan opgenomen. In ons werkgebied is Haren momenteel de meest vergrijsde gemeente. Dit zorgt echter óók voor een grotere natuurlijke uitstroom, mede hierdoor zijn de prognoses dat Haren in 2030-2040 de minst vergrijsde gemeente is in het werkgebied van Woonborg.



Inhoudelijk

De totstandkoming van dit concept-Woonplan heeft lange tijd in beslag genomen. Hierdoor zijn op enkele onderdelen de gegevens verouderd geraakt. Ook zijn er een aantal onjuistheden. Het gaat dan om detail informatie die wij u in een bijlage doen toekomen.

Wij vinden concluderend dat er nog een aantal open einden in het concept-Woonplan zitten. Bij de verdere uitwerking gaan wij graag met u in overleg.

Met vriendelijke groet,

G.J.M. Scholten
directeur-bestuurder

Bijlage 1

Inhoudelijke opmerkingen bij het concept-Woonplan versie 22 mei 2013:

De voor Woonborg belangrijkste inhoudelijke opmerkingen zijn:

- ✓ • Het vermelden van een prijspeil is in ieder geval bij de huurprijsgrens voor sociale huurwoningen van belang.
- ✓ • Op pagina 20 wordt aan de hand van bij de gemeente beschikbare inkomengegevens geconcludeerd dat 'slechts 9%' in aanmerking zou komen voor huurtoeslag. Het is onduidelijk of dat 9% van het totaal aantal huishoudens in Haren is. Woonborg heeft als indicatie voor het percentage 'scheefwoners' 15% aangegeven. Dit betekent dat 85% een passend inkomen heeft, dat zijn zo'n 850 huishoudens die wonen in een sociale huurwoning. Begin 2011 hebben wij woningzoekendengegevens aangeleverd die verwerkt zijn in paragraaf 3.4.2. Toen stonden bij ons 800 woningzoekenden ingeschreven die op dat moment in Haren woonden (het totale aantal woningzoekenden bij Woonborg schommelt rond de 4500). Van die 800 woningzoekenden had 87% een inkomen lager dan 33.614 euro, toen de grens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.
- Op verschillende onderwerpen worden naar onze mening te snelle conclusies getrokken. We noemen een paar:
 - ✓ ○ op pagina 10 wordt gesteld dat het levensloopbestendig maken van de voorraad *vooral* een opgave is voor de corporaties. Dit is opmerkelijk omdat het slechts 13,5% van de voorraad betreft, waarvan ook al een deel levensloopbestendig is.
 - ○ op pagina 16 staat dat starters op basis van enquêtes wel 'ja' zeggen op de vraag of er behoefte is aan een goedkope huurwoning maar dat zij in de praktijk *niet* snel zullen verhuizen. Wij ondersteunen deze opmerking als het gaat om senioren, bij *starters* is deze conclusie ons inziens niet terecht.
 - ✓ ○ op pagina 27 laat tabel 4.1 zien dat de goedkope koopwoningvoorraad 40% van het totaal bedraagt. Hierover wordt in de tekst de kanttekening gemaakt dat dat voor een belangrijk deel huurwoningen betreft en dat de voorraad goedkope koop gering is. Deze conclusie is onjuist als we kijken naar het aantal sociale huurwoningen. Er zijn in Haren circa 1450 sociale huurwoningen, het totaal aantal woningen met een WOZ-waarde tot 200.000 euro bedraagt circa 3350 woningen. Dit is een verhouding van nog geen 45%, bovendien valt niet de gehele sociale huurwoningvoorraad in de categorie met een WOZ-waarde lager dan 200.000 euro.

Onderwerp: Woonplan 2013-2023

Aan het college van burgemeester
en wethouders van de gemeente Haren
Raadhuisplein 10
9751 AN Haren

Haren, 10-07-2013.

Geacht college,

De Milieuadviesraad (MAR) heeft kennis genomen van het ter inzage liggende woonplan 2013-2023.

De MAR meent op een belangrijke tekortkoming te moeten wijzen en doet dit middels dit (ongevraagde) advies.

Het woonplan is gebaseerd op veel al eerder gedaan kwantitatief onderzoek naar woonbehoeften en zet een lijn uit voor de toekomst. Daar wil de MAR geen opmerkingen over maken.

Wat de MAR echter een tekortkoming vindt is, dat koppeling aan het beleid van de gemeente om bewust in te zetten op duurzame ontwikkeling van woningbouw – met name in het verlengde van de nota klimaatbeleid – in het woonplan ontbreekt.

Het woonplan is sterk een getalsmatige benadering van behoefte aan aantallen woningen en woningtypes. Wel wordt in de inleiding aangeduid dat bij ontwikkelingen een belangrijk uitgangspunt is dat de 'Harense kwaliteiten' worden gehandhaafd. Maar daar wordt het uitgangspunt dat ook wordt gestreefd naar duurzaam bouwen niet genoemd.

Slechts op één plek komt duurzaam bouwen aan de orde: bij het beschrijven van gemeentelijk beleid wordt vermeld dat wordt verwacht dat corporaties minder inzetten op duurzaamheid. Kennelijk heerst de mening dat duurzaam bouwen per definitie duurder is, of dat er weinig behoefte is aan duurzaam gebouwde woningen.

Het gemeentelijk beleid m.b.t. duurzaam bouwen wordt daar niet tegenovergezet. Weliswaar wordt verderop gemeld dat de gemeente afspraken wil maken over verschillende onderwerpen met de corporaties, waaronder duurzaamheid, maar nergens wordt genoemd wat de inzet van de gemeente daarbij zal zijn. De MAR is van mening dat hier moet worden aangegeven wat die inzet zal zijn.

Wat de MAR betreft zal er bijvoorbeeld stevig moeten worden ingezet op duurzaam en CO2-neutraal bouwen d.m.v. gebruik duurzame materialen en energiebesparing. Waar het de bestaande woningvoorraad betreft zal beperking van energiegebruik gestimuleerd kunnen worden door verbeteren van isolatie, efficiëntere stookinstallaties etc.

Overigens is bij duurzaamheid ook de kwaliteit van de leefomgeving van belang (kwaliteit van bodem, water, voorkomen van geluidhinder en ecologische kwaliteit).

De MAR dringt er met klem op aan dat de ontwikkeling van duurzaamheid in het woonplan wordt meegenomen. Zonder dit een integraal onderdeel van het woonbeleid te maken verdwijnt duurzaamheid als een losstaand ondergeschikt onderdeel naar de achtergrond van dit beleid en zal het ook bij de uitvoering op de achtergrond geraken. Wij achten dit een gemiste kans.

In het woonplan staat naar de mening van de MAR een interessant voorstel t.a.v. levensloop bestendig wonen. De gemeente wil op dit punt een actieve rol spelen door met betrokken organisaties samen te werken om transformaties van de bestaande voorraad te bereiken (door bv het aanstellen van een wooncoach). De MAR acht een dergelijke aanpak ook zeer wel mogelijk voor het thema duurzaam bouwen t.a.v. de bestaande woningvoorraad. Wij willen een dergelijke aanpak dan ook bepleiten.

Hoogachtend,
Namens de Milieuadviesraad

Ir. T.H.J. Sleyfer
Voorzitter