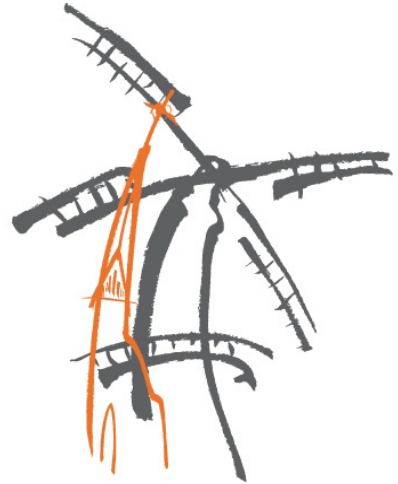


Gemeente**Haren**



# Woonplan Haren 2013 – 2023

## Inhoudsopgave

Inleiding	1
1. Beleidskaders	3
1.1 Provinciaal beleid: Provinciaal Omgevingsverordening Groningen	3
1.2 Regionaal beleid : Regiovisie Groningen-Assen	3
1.3 Gemeentelijk beleid	4
1.4 Sociale woningbouw: wetgeving corporaties	6
2. Trends en ontwikkelingen	8
2.1 Landelijke ontwikkelingen	8
2.2 Demografische ontwikkelingen	10
2.3 Conclusies	12
3. De woningvraag in Haren	14
3.1 Huishoudensontwikkeling als maatstaf	14
3.2 De woningvraag: twee grootheden	14
3.3 Kwantitatieve vraag	15
3.4 Kwalitatieve vraag	18
3.4.1 Vrije huur	18
3.4.2 Sociale huur	19
3.4.3 Wonen en zorg	21
3.4.4 Vraag in de buitendorpen	24
3.5 Conclusies	25
4. Aanbod en plannen	26
4.1 Huidige woningvoorraad	26
4.2 Plannen in de pijplijn	28
4.3 Maatschappelijk en commercieel vastgoed	29
4.4 Conclusies	30
5. Verhouding tussen vraag en aanbod	31
5.1 Vraag en aanbod per segment	31
5.2 Woningbouwproductie tot 2030	32
5.3 Aandeel sociaal	33
5.4 Conclusies	33
6. Uitvoeringsprogramma	35
6.1 Boeggolf	35
6.2 Duurzaamheid	35
6.3 Woningbouwprogramma algemeen	36
6.4 Lopende projecten	37
6.5 Sociale woningbouw	37
6.6 Levensloop bestendig wonen	38
6.7 Wonen en zorg	38
6.8 Monitoring	38
6.9 Financiële vertaling woonplan	39

## **Bijlagen:**

Bijlage 1:	Gemiddelde woningtoevoeging in Haren per jaar/ Gemiddelde onttrekking in Haren per jaar	40
Bijlage 2:	Vestiging en vertrek naar richting (2004-2009)	41
Bijlage 3:	Woningbouwplanning Haren	42
Bijlage 4:	Aanbod nieuwbouw sociale huur/0-tredewoningen	43

## **Inleiding**

Haren heeft net als alle Nederlandse gemeenten te maken met ontwikkelingen op de woningmarkt en de gevolgen van de (internationale) economische recessie, die noodzaken tot een herijking van de programmering. Bovendien maakt Haren samen met nog twaalf gemeenten onderdeel van Regio Groningen-Assen waarbinnen 'harde' afspraken worden gemaakt over de verdeling van plancapaciteit voor nieuwe woningen in de regio. Die regionale afspraken bepalen in sterke mate de woningbouwplanning in de aangesloten gemeenten.

Het huidige woonplan 2004–2014 is verouderd en dient mede in het licht van het bovenstaande geactualiseerd te worden. Ten gevolge van de onzekerheid op de woningmarkt, de voortdurende financiële crisis en de onzekerheid over de afloop ervan is het nauwelijks mogelijk een realistisch plan te maken voor een periode van tien jaar. Voorliggend plan bestrijkt in principe de periode 2013-2023. Daarbij zullen we rekening houden met de provinciale Omgevingsverordening 2012 die verlangt dat een woonplan minimaal eens per vijf jaar wordt herzien.

De ontwikkeling van een nieuw woonplan betekent niet dat we een radicaal andere koers gaan varen dan ingezet met het Woonplan 2004-2014. Wel zullen accenten verschuiven. De ambitie is echter nog steeds om in te zetten op de kwaliteit van het wonen, de Harense kwaliteit, die zich kenmerkt door:

- beeldbepalende groene lanen;
- grote diversiteit in het woningaanbod;
- groen, rust, ruimte, directe relatie met het omliggend landschap.

Hoewel Haren zich de afgelopen decennia heeft ontwikkeld tot een 'villadorp' dat zich kenmerkt door een sterk vergrijzing is dat niet onze visie op wonen. Een dergelijke beperkte visie op onze gemeente is ook bezijden de waarheid. Haren is geen eiland, geen gated community. Voor de leefbaarheid en de levensvatbaarheid van de gemeente is het wenselijk te blijven streven naar een gedifferentieerd aanbod van woningen waardoor Haren een open gemeente blijft met een gemêleerde bevolkingsopbouw van jong en oud, van rijk en minder rijk, van mensen die hier geboren zijn en van mensen die hebben besloten zich in Haren te vestigen.

## **Aanpak**

We komen in de volgende stappen tot een nieuw woonplan en een herijking van de programmering:

- Een update van de marktontwikkelingen en –perspectieven, op basis van actueel onderzoeksmateriaal, waarbij de perspectieven van Haren op de (regionale) woningmarkt mede bepaald worden door de regionale woningbouwafspraken binnen het samenwerkingsverband Regio Groningen-Assen.
- Inventarisatie van alle lopende en toekomstige projecten, zowel uitbreiding, vervanging als functieveranderingen in de hoofdkern Haren en de overige dorpen (het aanbod).
- Een beschrijving van trends en ontwikkelingen en een visie op sociale woningbouw, wonen, welzijn en zorg.
- Een match tussen vraag en aanbod.
- Vertaalslag naar een passende planningslijst en prioritering van projecten.

Buro KAW uit Groningen heeft de gemeente ondersteund bij de totstandkoming van het Woonplan.

### **Consultatie en participatie ‘spelers in het veld’**

Vooruitlopend op de behandeling en vaststelling van het Woonplan door het College van B&W is een aantal malen overleg gevoerd met makelaars, woningcorporaties, particuliere verhuurders, vertegenwoordigers van ANBO, PCOB, zorginstellingen en de Wmo Adviesraad. Ook uitgenodigd waren vertegenwoordigers van Dorpsbelangen van Noordlaren, Onnen en Glimmen, van Ons Belang Oosterhaar en van Woon Algemene Huurdersvereniging. In die bijeenkomsten is het concept-Woonplan gepresenteerd en zijn reacties op het plan in ontvangst genomen. Dat heeft op enkele onderdelen van het plan tot tekstaanpassingen geleid.

Het concept is afgestemd met de aangesloten gemeenten binnen het noordelijk samenwerkingsverband Regio Groningen–Assen. De aangesloten gemeenten hebben geen aanleiding gezien tot aan- of opmerkingen op het concept Woonplan Haren 2013-2023.

### **Resultaat**

Voorliggend ‘Woonplan Haren 2013 -2023’ biedt:

- Een kader voor ontwikkelingen op de woningmarkt de komende jaren;
- Een basis voorerschikking van projecten, aansluitend op marktkansen en behoeften;
- Een document t.b.v. overleg Regionaal samenwerkingsverband Groningen-Assen (RGA);
- De basis voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties;
- Een vertrekpunt voor overleg met bijvoorbeeld de provincie Groningen en regionale partners zoals gemeenten en woningcorporaties.
- Een vertrekpunt voor continuering van overleg met corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen over wonen, zorg en welzijn.

## 1. Beleidskader

### 1.1 Provinciaal beleid: Provinciaal Omgevingsverordening Groningen

Begin 2013 heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening (POV) herzien. De POV bevat kwantitatieve en kwalitatieve provinciale voorschriften met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit en woningbouw.

Met de vaststelling van de nieuwe POV is voor Groningen het zogenaamd "Overijsselse model" geïntroduceerd. Dat model betekent dat alle gemeenten alleen nieuwe bouwlocaties kunnen ontwikkelen als deze passen binnen een actuele gemeentelijke 'woonvisie'. Over die woonvisie dient op voorhand overeenstemming met de buurgemeenten te worden bereikt. Deze visie is het kader voor de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de gemeente.

Bij de beoordeling van de visie zal de provincie vooral beoordelen of de visie de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag optimaal bedient. Gemeente moeten voldoende plannen in voorraad hebben om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte (plancapaciteit). Overaanbod aan plannen – en dus potentiële leegstand - dient te worden voorkomen.

In geval van nieuwe uitbreidingsplannen dient te worden voldaan aan de "ladder voor duurzame verstedelijking" zoals die per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Dit betekent dat gemeenten moeten aantonen dat uitbreidingsplannen niet binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd.

### 1.2 Regionaal beleid: Regiovisie Groningen-Assen

Regio Groningen-Assen (RGA) is een vrijwillig samenwerkingsverband tussen twaalf Groningse en Drentse gemeenten en de provincies Groningen en Drenthe met als gemeenschappelijk doel de economische ontwikkeling in de regio te stimuleren met behoud van de onderscheidende gebiedskwaliteiten. De RGA realiseert doelen door zuinig en duurzaam om te gaan met ruimte en door de functies wonen, werken en mobiliteit zo veel mogelijk te bundelen. Door bundeling worden kwetsbare en waardevolle landschappen gespaard. De RGA werkte bij het tot stand komen van dit woonplan aan een eigen woonvisie.

De RGA kijkt naar de regio alsof het één grote gemeente is. Binnen de regio wil de RGA samenhang in het woonbeleid brengen en afstemming realiseren. Een gezamenlijke aanpak van de woningproblematiek zal voor alle gemeenten uiteindelijk meer opleveren dan een individuele aanpak.

De twaalf gemeenten hebben kwantitatieve afspraken gemaakt over de gezamenlijke woningbouwopgave en ieders aandeel daarin: afspraken over de aantallen te bouwen, te slopen of te herstructureren woningen per deelnemende gemeente. Die afstemming dient ervoor om over- of onderproductie te voorkomen. Sinds 2008 is de opgave voortdurend bijgesteld van een productie van 3600 naar 1040+ te bouwen woningen per jaar. Bijstelling heeft plaatsgevonden op basis van bijgestelde bevolkingsprognoses en woningbehoefte-ramingen.

Er is een gezamenlijke aanpak op basis van een aantal principiële uitgangspunten:

1. Kwantitatieve beperkingen: gezamenlijk en gelijktijdig het programma verkleinen.
2. Kwalitatieve versterking: gezamenlijk de focus leggen op een goede balans tussen uitleg en herstructurering.
3. Bedienen van regionale kwaliteitspijlers: gezamenlijk nagaan waar deze veranderingen bijdragen aan regionale kwaliteitsdoelen en daar regionaal beschikbare middelen voor aanwenden.

Om tot een gezamenlijke realistische, marktconform woningbouwprogramma te komen is in 2012 besloten marktscenario's als hulpmiddel te gebruiken. Er zijn een aantal mogelijke scenario's uitgewerkt. Gekozen is voor een marktscenario om jaarlijks samen 1000 -1500 woningen per jaar te realiseren waarbij alle gemeenten op basis van de eigen opgegeven planning beschikken over capaciteit voor de komende jaren. Haren kan jaarlijks tot 2030 gemiddeld ongeveer 41 woningen realiseren. De planningshorizon van RGA is 2030 maar de afspraken lopen eerst tot 2020. Naarmate de markt zich in een bepaalde richting ontwikkelt zal het scenario worden aangepast. Gemeenten hebben (de mogelijkheid voor) voldoende planningscapaciteit voor de komende decennia, op korte termijn kunnen gemeenten veel meer afstemmen op de huidige markt. Bij een aantrekkende woningmarkt kunnen gemeenten plannen naar voren halen, bij tegenvallende markt worden plannen uitgesteld. De afspraken over de planning zijn dus wel hard maar voldoende flexibel om lokaal snel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen.

In 2012 is voor elke aangesloten gemeente de regionale programmering uitgewerkt. Voor Haren is ruimte gecreëerd voor een 1500 - scenario waarbij de ruimte boven de 1000 gerelateerd moet zijn aan de vraag naar excellente groenstedelijke woonmilieus in Haren-Noord. Verder is vastgelegd dat de locatie Biologisch Centrum/Hortus pas na 2020 wordt ontwikkeld met onderscheidende woonkwaliteiten. Met ander woorden: Haren mag relatief meer bouwen dan andere gemeenten mits dat gebeurt in het topsegment. Ook voor de gemeenten Groningen en Tynaarlo is een 1500 woningen scenario afgesproken, voor de overige tien gemeenten het 1000 scenario.

Vorig jaar (2012) is ook het instemmingsmodel vastgesteld: plannen die substantieel uitstijgen boven het afgesproken aantal vereisen regionale instemming. De aangekondigde woonvisie is nog niet vastgesteld. Vanwege de woningcrisis heeft de RGA in 2011 prioriteit gegeven aan het opstellen van een bij de situatie passende regionale woningbouwprogrammering.

Hoewel de RGA een vrijwillig samenwerkingsverband is houdt de provincie de gemeenten wel aan hun productieafspraken bij de toetsing van bestemmingsplannen.

### **1.3 Gemeentelijk beleid**

Het Woonplan en de uitvoering daarvan dient – naast rijks-, provinciale en regionale kaders – te passen binnen en rekening te houden met aangrenzende gemeentelijke beleidskaders. De belangrijkste daarvan zijn:

### *Nota Grondbeleid*

Gelet voordelen voor het effectief sturen van het ruimtelijk beleid en de gevolgen voor de economische uitvoerbaarheid, geeft de gemeente Haren uit beleidsmatig oogpunt de voorkeur aan het voeren van een actieve grondpolitiek. De gemeente kan dus zelf grond aankopen voor het realiseren van woningen. Naar verwachting zal de gemeente – mede gelet op de economische situatie - de komend jaren echter geen actieve grondpolitiek gaan voeren ten behoeve van woningbouw.

### *Landschaps Ontwikkelings Plan (LOP)*

In het LOP zijn een aantal uitgangspunten voor nieuwe woningbouwlocaties geformuleerd:

- Probeer met de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties de schade aan het landschap zoveel mogelijk te beperken.
- Gebruik de ontwikkeling van de nieuwe woongebieden om te bouwen aan nieuwe kwaliteiten.
- Benut met de ontwikkeling van de nieuwe woongebieden zoveel mogelijk de reeds bestaande kwaliteiten.

Daarmee formuleerde het LOP reeds de later ingestelde SER-ladder. Het LOP is met name bepalend voor de kwaliteiten van het plangebied tussen Haren en Groningen. Het LOP is opgesteld toen Haren nog de opgave had om 2400 woningen te realiseren.

### *Wet ruimtelijke ordening*

Met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het mogelijk geworden voor gemeenten om door middel van het bestemmingsplan (en exploitatieplan) te voorkomen dat op bepaalde woningbouwlocaties andere dan sociale huur- en koopwoningen worden gebouwd. Tot op heden heeft de gemeente daar nog geen gebruik van gemaakt.

### *Toewijzingsbeleid bouwkavels en vrije sector woningen*

Nota “Wie krijgt de ruimte?": bouwkavels en nieuwbouwwoningen worden door middel van doorlopende inschrijving toegewezen. Aankoop van een kavel of nieuwbouwwoning in Haren is alleen mogelijk na inschrijving bij de gemeente. Hoewel het aantal ingeschreven sterk is afgenomen de afgelopen jaren (van ongeveer 400 in 2011 tot 200 in 2013) hebben we nog geen reden het systeem te herzien of te beëindigen. De inschrijvingsverplichting is indertijd ingesteld om tot een eerlijke verdeling van nieuwbouwwoningen en kavels te komen.

### *Leegstandswet voor tijdelijke verhuur eigen woning*

Eigenwoningbezitters kunnen gebruik maken van de Leegstandswet, als de te koop staande woning na langere tijd niet tegen redelijke condities verkocht kan worden en men door dubbele woonlasten in de problemen dreigt te komen. De Leegstandswet is hiervoor per 1 juli 2013 gewijzigd. De belangrijkste veranderingen zijn:

- de verhuurder mag zelf de huurprijs bepalen;
- de gemeente mag aan de tijdelijke verhuur geen eigen, extra eisen stellen die niet in de Leegstandswet vermeld staan.
- de gemeentelijke vergunning voor verhuur op basis van de Leegstandswet wordt verleend voor vijf jaar ineens (voorheen was dat twee jaar met driemaal een verlengingsmogelijkheid van maximaal één jaar).



- voor verhuur op basis van de Leegstandswet geldt niet de uitgebreide huurbescherming die bij normale verhuur geldt. Aan het einde van het huurcontract moet de huurder de woning verlaten en kan lege oplevering van de woning in geval van verkoop dus gegarandeerd worden.

#### *Notitie Wonen en zorg 'Levende stenen'*

De notitie (2009) is een eerste aanzet voor het opstellen en uitvoeren van beleid ten aanzien van wonen met zorg. Het beleid Wonen met Zorg moet een kader bieden om de integrale beleidsontwikkeling en –uitvoering te richten op wonen met zorg. De – nog steeds relevante - notitie heeft een aantal beleidsuitgangspunten geformuleerd t.a.v. wonen en zorg:

- Kwantiteit en kwaliteit in de bouw waarbij onder meer wordt ingezet op de realisatie van woon- zorgzones in de buurt van voorzieningen, het betrekken van de inrichting van de openbare ruimte bij planvorming en het realiseren van een gedifferentieerd en flexibel aanbod van huur- en koopwoningen en woonvormen.
- De gemeentelijke regierol.
- Leefbaarheid, openbare ruimte en voorzieningen waarbij het onder andere gaat om de thema's veiligheid, inrichting van de openbare ruimte en het optimaliseren van voorzieningenniveau.

#### **1.4 Sociale woningbouw: Wetgeving corporaties**

Woningbouwcorporaties staan voor grote veranderingen. De Herzieningswet Toegelaten Instellingen volkshuisvesting vervangt de regelingen die nu zijn opgenomen in de Woningwet, het Besluit beheer sociale huursector en het Besluit Centraal Fonds voor de volkshuisvesting en zal het externe toezicht op de corporaties aanscherpen. Ook het interne toezicht wordt nader geregeld. Voorts beoogt het wetsvoorstel een betere beleidsmatige afstemming tussen de corporaties en de gemeenten waarin zij werkzaam zijn. Ook is het voorstel erop gericht om huurders een grotere rol te geven, onder meer door hen te betrekken bij het maken van de prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten. Een aparte AMVB met uitvoeringsbepalingen komt in de plaats van de vele nu bestaande ministeriële circulaire's.

In het verlengde van de Europese mededingingsregels worden de activiteiten van woningcorporaties in de nieuwe wet verdeeld in DAEB - activiteiten en niet DAEB - activiteiten. Met andere woorden: diensten van algemeen economisch belang en diensten die niet als zodanig worden gekwalificeerd.

Wat het huidige kabinet betreft is de primaire taak van een corporatie het bieden van huisvesting aan huurders met een relatief laag inkomen en het bouwen van maatschappelijk vastgoed zoals buurthuizen en brede scholen. Voor deze activiteiten blijft steun van de overheid mogelijk via bijvoorbeeld de achtervang bij het WSW en aangepaste grondprijzen. Ten aanzien van activiteiten die niet kunnen worden aangemerkt als activiteiten van algemeen economisch belang zullen de corporaties het zonder steun van de overheid moeten doen. Men denkt hierbij aan bijvoorbeeld het realiseren van huisvesting voor middeninkomens en het bouwen van dure huurwoningen en koopwoningen. Corporaties zullen een administratieve scheiding moeten aanbrengen tussen taken die zij met overheidssteun uitvoeren en taken die zij uitvoeren zonder overheidssteun. De grootste consequenties van de veranderende wetgeving voor corporaties:

- Corporaties zullen zich moeten beperken tot hun kerntaken. Sociale woningbouw financieel haalbaar maken vanuit de gelijktijdige bouw van commercieel vastgoed is voor corporaties niet meer mogelijk.

- Ten gevolge van de afdracht van huuropbrengsten aan het Rijk zal de investeringsbereidheid van corporaties in nieuwbouw afnemen.
- Wij verwachten ook dat corporaties minder zullen investeren in duurzaamheid.
- De inkomenstoets zal leiden tot verschuiving van een deel van de huurders naar andere woningen (koop of vrije huur), het tempo waarin dat gaat gebeuren is nog onzeker.

Bij het opstellen van voorliggend Woonplan was de politieke discussie over de taken en financiële verplichtingen van corporaties nog niet afgerond. De daadwerkelijke investeringsruimte van corporaties blijft vooralsnog onzeker.

## 2. Trends en ontwikkelingen

Dit hoofdstuk blikt terug op de trends en ontwikkelingen op de (landelijke) woningmarkt en de demografische ontwikkelingen in de gemeente Haren van de afgelopen 10 jaar. Het signaleren van deze trends en ontwikkelingen kan helpen bij het verklaren van de prognoses voor de komende jaren. De laatste jaren zijn diverse onderzoeken uitgevoerd die inzicht geven in de woningvraag in Haren en omliggende gemeenten. We hebben ervoor gekozen geen nieuw onderzoek te laten doen voor het woonplan maar gebruik te maken van bestaande onderzoeken:

- 2007: Analyse sociale woningmarkt (wonen en zorg), als onderlegger voor het convenant met woningcorporatie Woonborg (KAW)
- 2009: Woonwensen 55-plussers in Haren, onderzoek Hanzehogeschool in opdracht van ouderenbonden ANBO, PCOB en de gemeente Haren;
- 2010: Regionaal woonwensenonderzoek Groningen - Assen (Companen)
- 2011: Herprogrammering regio Groningen - Assen (KAW en Bureau Middelkoop)
- 2011: Marktscan stationsgebied Haren (Companen)
- 2012: Woonwensenonderzoek woningzoekenden van 55 jaar en ouder (Woonborg)

Op basis van deze stukken wordt in dit hoofdstuk een terugblik gegeven van de demografische ontwikkelingen en de ontwikkelingen op de Harense woningmarkt in de afgelopen tien jaar.

### 2.1 Landelijke ontwikkelingen

Sinds het gereedkomen van het laatste Woonplan Haren in 2004 is de woningmarkt aanzienlijk veranderd. De economische crisis, die in 2008 begon en nog altijd voortduurt, is daarvan de voornaamste oorzaak. Een overzicht:

#### De economische recessie en de gevolgen daarvan voor de woningmarkt

1. Gebrek aan vertrouwen, minder doorstroming: mensen durven minder snel een stap in de wooncarrière te maken. Mensen verbouwen vaker en verhuizen minder. Dit komt mede door de opnieuw aangewakkerde politieke discussie over de hypotheekrenteaftrek.
2. Lagere leencapaciteit, lagere prijzen, minder doorstroming: waar banken de motor waren van prijsstijgingen tot 10% per jaar, zijn ze nu een motor achter prijsdalingen.
3. Minder vraag naar nieuwbouwwoningen. Mensen kunnen of durven de gewenste kwaliteitsstap niet te maken.
4. Vlucht naar huur. Kopen van een woning vinden jongeren steeds minder aantrekkelijk. Veel mensen in een huurwoning met een koopwens stellen dat uit. De druk op de huursector neemt toe.

#### Demografische ontwikkelingen

5. Nederland vergrijst. Haren is zelfs erg vergrijsd. Daardoor groeit de behoefte aan aangepaste woningen en aan faciliteiten voor mantelzorg (o.a. zogenaamde kangoeroewoningen<sup>1</sup>) en we zien een verschuiving van koop naar huur.

---

<sup>1</sup> Een kangoeroewoning (ook wel tandemwoning genoemd) is een woonvorm waarbij mensen die zorg nodig hebben toch zelfstandig kunnen wonen en deel kunnen uitmaken van het huishouden van een mantelzorger. De woning bestaat uit twee zelfstandige woningen (de buidel- en hoofdwooning) met elk eigen badkamer, woonkamer, keuken, slaapkamer enzovoorts. De twee woningen zijn naast elkaar of boven elkaar geplaatst en door middel van een tussendeur of tussentrap is het mogelijk van de ene naar

6. Individualisering: steeds meer mensen wonen alleen. Doordat de gewenste woonruimte per persoon blijft groeien, leidt dit niet tot vraag naar heel kleine woningen

### **Ontwikkelingen zorglandschap**

7. Het verzorgingshuis verdwijnt, mensen wonen lang zelfstandig. Een proces van intra- naar extramuralisering, scheiding tussen wonen en zorg. Van groot belang wordt laagdrempelige zorgstructuur in thuisituatie. Pas bij een intensieve zorgvraag volgt de gang van zelfstandig wonen naar verpleeghuiszorg. Door de groeiende groep 75- en 85-plussers neemt de vraag naar verpleeghuiszorg toe. Tegelijkertijd neemt de vraag naar verzorgingshuis zorg af. Hierdoor resulteren meer crisisopnames en/of kortdurende opnames en een zwaarder beroep op mantelzorg. Dit leidt tot meer behoefte aan logeerfaciliteiten en een groeiende behoefte aan bouw voor kortdurende intramurale zorg.
8. De toegang tot intramurale plaatsing is verscherpt en zal nog meer worden beperkt als gevolg van bezuinigingen en kostenbeheersing in het kader van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ). Dit betekent ook dat het budget voor wonen lager wordt omdat mensen meer zelf moeten bijdragen voor zorg.
9. Generatie-effect: mensen blijven langer gezond dan eerdere generaties, hebben meer te besteden en staan anders in het leven. We zien overigens wél een groeiende tweedeling tussen hogere inkomensgroepen (langer gezond) en lagere inkomensgroepen (eerder problemen).
10. De extramuralisatie geldt ook inwoners met een verstandelijke, fysieke of sociale beperking. Over het algemeen is hun inkomen laag. Ook dit leidt tot een grotere vraag naar beschermd of verzorg wonen.

### **Overige ontwikkelingen**

11. Kwaliteitseisen starters: starters kiezen minder snel voor een kleine starterwoning, maar blijven vaak langer thuis wonen om daarna een kwalitatief goede woning te betrekken. Specifiek voor Haren geldt dat starters kiezen voor de stad Groningen om hun eerste woning te kopen. Daar is de keuze groter en zijn de woningen betaalbaarder voor starters.
12. Kwaliteitseisen gezinnen: er zijn niet persé meer gezinswoningen nodig, maar er is wel een structurele behoefte aan meer ruimte en kwaliteit.
13. Overschot aan plannen voor nieuwbouw. Als gevolg van dit alles is het programma voor nieuwe koopwoningen vrijwel overal veel te ruim. Dit overschot aan plannen bestaat al langer, maar leidt nu echt tot fors uitstel of afstel van hele locaties en projecten. In dit kader kan ook worden nagedacht over herprogrammering.
14. Minder investeringscapaciteit corporaties. Door tegenvallende woningverkoop en nieuwe wettelijke regelingen loopt de investeringsruimte van corporaties terug. Zij investeren (dus) minder, kiezen vaker voor renovatie dan voor vervanging en bouwen minder nieuwe woningen, ondanks de 'vlucht naar de huur'.
15. De noodzaak van duurzame woningbouw wordt steeds urgenter, niet alleen uit oogpunt van milieu maar ook omdat energiekosten een steeds groter aandeel van de woonlasten gaan vormen

Met deze trends en ontwikkelingen in het achterhoofd 'lezen' we de analyse-uitkomsten.

---

de andere woning te gaan. De buidelwoning is gelijkvloers, de hoofdwoning kan uit meerder lagen bestaan.

## 2.2 Demografische ontwikkeling

### Nauwelijks krimp, wel vergrijzing

De afgelopen jaren is het aantal inwoners in de gemeente nagenoeg stabiel gebleven. Het saldo tussen geboorten en sterfte (de natuurlijke aanwas) is wel al jaren negatief. Het geboortecijfer is gemiddeld, maar er sterven relatief veel mensen door het grote aantal ouderen. Dit wordt gecompenseerd door een positief migratiecijfer. Haren is een aantrekkelijke gemeente voor vestigers.

Tabel 2.1 Bevolkingsontwikkeling Gemeente Haren

	Natuurlijke aanwas	migratiesaldo	Bevolkingsgroei/afname	Aantal inwoners
2002	-109	451 <sup>1</sup>	364	19008
2003	-104	149	40	19048
2004	-124	221	86	19134
2005	-106	77	-27	19107
2006	-105	-176 <sup>2</sup>	-298	18809
2007	-139	37	-103	18706
2008	-89	19	-74	18632
2009	-120	14	-116	18516
2010	-128	135	7	18523
2011	-93	38	-8	18515
2012	-127	316	-68	18457

Bron: CBS 2013

Wat wel verandert is de samenstelling van de bevolking. De gemeente Haren is een sterk vergrijzde gemeente. Het aandeel 55-plussers zal naar verwachting (Companen 2011) in 2040 opgelopen zijn tot 62%, wat neer komt op ruim 11.000 inwoners. Momenteel is dat percentage nog 56%. Tegelijkertijd neemt het aantal middelbare huishoudens, waar onder de gezinnen, juist af tot 28% in 2040. Die verschuiving in de bevolkingssamenstelling leidt natuurlijk ook tot een andere woningvraag.

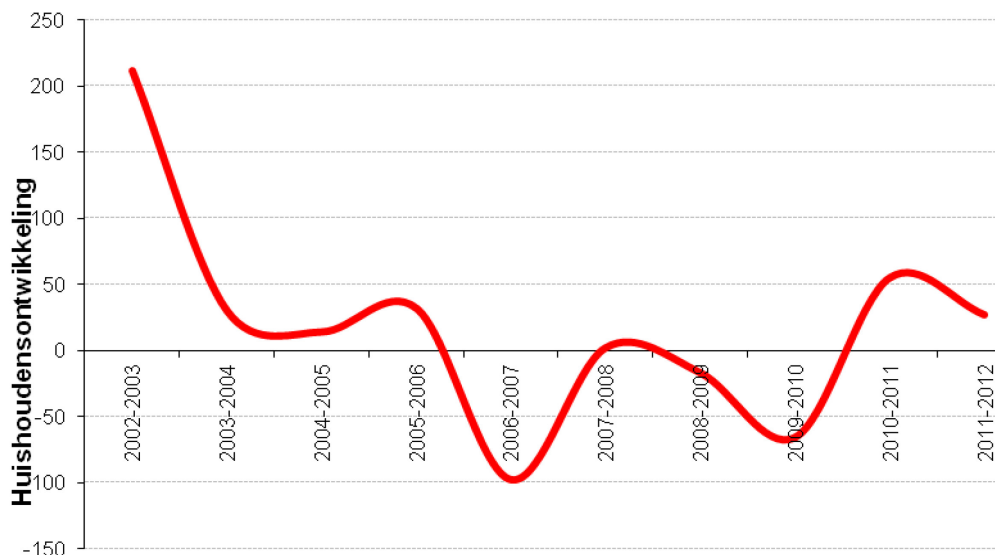
### Zeer lichte groei aantal huishoudens

De afgelopen 10 jaar is het aantal huishoudens in de gemeente Haren, ondanks een stabiliserend bevolkingsaantal, in totaal met 180 toegenomen. Dat komt neer op een jaarlijkse groei van gemiddeld 20 huishoudens per jaar. Dit komt vooral door gezinsverdunding, typerend voor een vergrijzende gemeente. Figuur 1.1 laat zien hoe het aantal huishoudens zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Duidelijk is ook in deze figuur de eenmalige dip in de groei te zien, veroorzaakt door de sluiting van het Asielzoekerscentrum (AZC).

<sup>1</sup> Positief saldo door opening van het Asielzoekerscentrum AZC

<sup>2</sup> Dit negatieve migratiesaldo van 176 in de reeks van jaren is een eenmalig negatief saldo dat werd veroorzaakt door de sluiting van het AZC.

Figuur 2.1 Groeigrafiek Huishoudens gemeente Haren 2002–2012



Bron: CBS 2012, PRIMOS2011 en rapport Companen

### Migratie bepalend voor de vraag

Het gegeven dat de Harense bevolking nauwelijks krimpt, ondanks een vergrijzende bevolking en een negatief geboorteoverschot is zoals gezegd te verklaren doordat er per saldo veel huishoudens instromen in de gemeente. De afgelopen jaren was het migratiesaldo, met uitzondering van 2006, positief zoals in tabel 2.1 is af te lezen. Uitgesplitst naar leeftijd is in figuur 2.2 te zien dat de gemeente Haren per saldo vooral gezinnen met kinderen en senioren (65+) aantrekt. Jongeren (starters) verlaten de gemeente Haren juist. Haren vergrijst niet alleen, ze ontgroent ook.

Figuur 2.2 Migratie Haren naar leeftijd



Bron: CBS 2012

In totaal kent Haren over de periode 2002-2012 een positief migratiesaldo van 1281 personen (tabel 2.1). Dat komt neer op een gemiddeld saldo van 116 personen per jaar. Kanttekening hierbij is dat er tussen 2007 en 2011 slechts een positief migratiesaldo van 48 personen is gerealiseerd. Opmerkelijk is dat het migratie saldo in 2012 + 316 was.

Vooral veel personen in de leeftijdsgroep 25-49 jaar zijn in 2012 in de gemeente Haren komen wonen (figuur 2.2). Dit is mede te verklaren door de oplevering van woningen in Haren Noord op dat moment. Ook het verhuren van ruimtes in het Biologisch centrum door een anti - kraakorganisatie draagt waarschijnlijk bij aan een hoog migratiesaldo in 2012. Vermoedelijk is deze instroom door het CBS niet goed verwerkt in het totaalcijfer van de bevolkingsgroei in 2012 (-68; dit zou beduidend hoger moeten liggen, met oog op bovenstaande ontwikkelingen).

#### *Lage netto groei woningvoorraad*

Er ligt een oorzakelijk verband tussen de bevolkingsontwikkeling en het aantal gebouwde woningen. In de gemeente Haren zijn minder nieuwbouwwoningen gerealiseerd dan in de jaren na de eeuwwisseling. Ondanks de grote aantrekkingskracht op mensen van buiten werden gemiddeld slechts 26 woningen per jaar gerealiseerd. Daar komt bij dat er gemiddeld 15 woningen per jaar aan de huurvoorraad werden onttrokken. Dat betekent dat er jaarlijks netto ongeveer 11 woningen zijn bijgekomen in de gemeente Haren bij een huishoudensgroei van 20 huishoudens per jaar (bijlage 1).

#### *Grote aantrekkingskracht op Groningse gezinnen*

Als de migratiecijfers worden uitgesplitst naar herkomst dan valt op dat de gemeente Haren met name een grote aantrekkingskracht uitoefent op huishoudens in de stad Groningen. Deze gezinnen voelen zich vooral aangetrokken tot het zogenaamde "excellente woonmilieu" (zie bijlage 2) waarmee Haren zich onderscheidt van andere gemeenten in de regio.

Veruit het grootste deel van de stadse aanwas betreft gezinnen in de leeftijd 25-49 jaar. De groep vestigers in deze leeftijdscategorie is per saldo nagenoeg gelijk aan de groep vertrekkers naar de stad Groningen in de categorie 15-24 jaar (studenten en starters). We kunnen stellen dat de groep werkende of studerende jongeren naar de stad trekt en Haren er een interessante middengroep (gezinnen met kinderen) voor terug krijgt.

### **2.3 Conclusies**

- Haren is, als uitsluitend wordt gekeken naar de eigen behoefte, een vergrijzende krimpgemeente. Het saldo tussen geboorten en sterfte is negatief en de bevolkingssamenstelling verandert daardoor. Haren ontgroent.
- Dat de gemeente niet krimpt en een groot aandeel gezinnen met kinderen houdt, komt door de grote instroom van die doelgroep van buiten de gemeente, met name stad Groningen.
- Na een dip in het migratiesaldo is de netto instroom in 2012 sterk toegenomen. Dit heeft in belangrijke mate te maken met de woningbouw in Haren Noord, die inspeelde op de vraag naar nieuwe eengezinswoningen van buiten de gemeente.
- Naast eengezinswoningen in het duurdere segment, zal de gemeente Haren ook moeten anticiperen op een ouder wordende bevolking én het steeds verdergaande scheiden van wonen en zorg. De grote en groeiende groep senioren zal vroeg of laat andere eisen gaan stellen aan hun woning. Dit heeft consequenties voor de woningvraag, zowel voor de locatie als voor de uitrusting van de woning.
- Tot slot heeft de gemeenteraad van Haren aangegeven het aandeel sociale huur te willen handhaven op minimaal 13,5% van het totale woningaanbod. Ook deze ondergrens vraagt om aandacht bij het bepalen van het voorraadbeleid.

De geschetste trends en ontwikkelingen hebben gevolgen voor de opgave waar Haren op het gebied van wonen voor staat. Niet alleen in kwantitatief opzicht wordt er wat van Haren gevraagd, zoals meer ruime eengezinswoningen om de vraag van vestigers uit onder andere Groningen te faciliteren.

Het ouder worden van de bevolking en de veranderende zorgvraag vraagt ook om nieuwe woningtypen en een aanpassing (transformatie) van de bestaande voorraad. Mensen vertrekken niet uit Haren omdat ze liever ergens anders wonen. Men gaat pas als het niet anders kan. Als het mogelijk is blijven bewoners zo lang mogelijk in hun eigen woning wonen en koopt men zorg in van buiten. Het levensloopbestendig maken van de voorraad is niet alleen een opgave voor de corporaties in de gemeente maar evengoed voor commerciële ontwikkelaars en huiseigenaren. Daarnaast vraagt dit om een goed ondersteuningsaanbod, juist bij de mensen thuis. De decentralisatie van de AWBZ speelt hierbij een belangrijke rol.



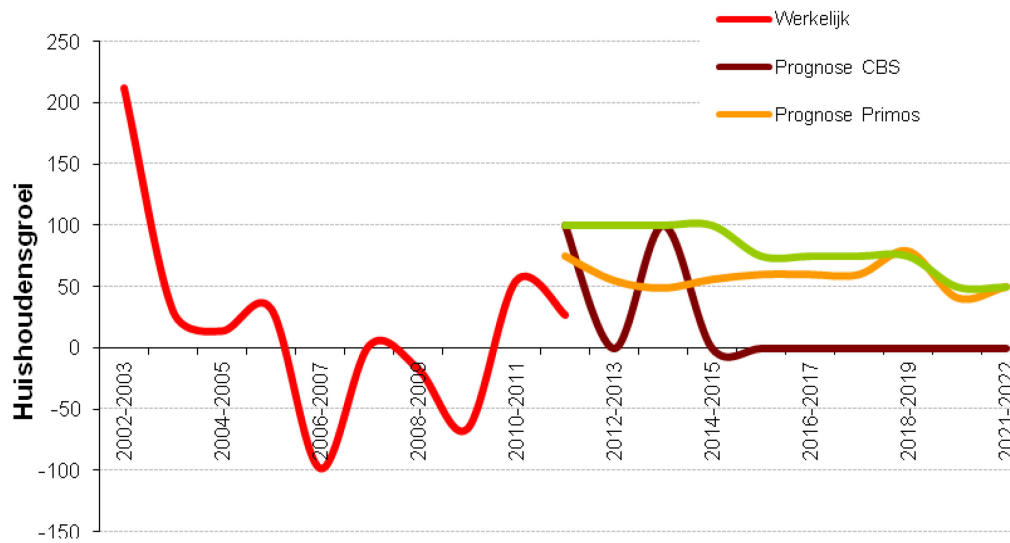
### 3. De woningvraag in Haren

#### 3.1 Huishoudensontwikkeling als maatstaf

De woningbehoefte is het best te ramen op basis van de te verwachten huishoudensontwikkeling.

De grafiek hierna laat zien hoe verschillende prognoses uitvallen voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente Haren.

*Figuur 3.1 Werkelijke en geprognosticeerde huishoudengroei gemeente Haren*



*Bron: CBS 2012, PRIMOS2011, Companen*

Op 1 januari 2011 is het aantal huishoudens in de gemeente Haren 8259 volgens het CBS. Vervolgens lopen de verschillende prognoses over hoe dit aantal zich de komende 10 jaar ontwikkelt uiteen. Het CBS is het voorzichtigst met een huishoudensgroei van +200 tot 2022. De Provincie Groningen is optimistisch en prognosticeert een groei van ongeveer 800 huishoudens de komende tien jaar. Primos zit daar tussenin met een prognose van +600 tot 2022.

#### 3.2 De woningvraag: twee grootheden

De groei van het aantal huishoudens, en daarmee de kwantitatieve woningbehoefte van de gemeente Haren, bestaat uit twee grootheden: eigen woningbehoefte en marktopnamecapaciteit. De eigen woningbehoefte wordt bepaald op basis van de demografische ontwikkeling van een gemeente. De marktopnamecapaciteit wordt bepaald door de aantrekkingskracht en de wervingskracht van de gemeente Haren op mensen van buiten.

In Haren is ook een kwalitatieve woningbehoefte aan de orde. Hierin zit ook een deel van de vraagverschuiving (hoger aandeel senioren). In de optelsom van de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbehoefte kan op twee manieren worden voorzien: het transformeren van de bestaande voorraad en het realiseren van nieuwbouw. De wervingskracht van een gemeente is niet alleen afhankelijk van nieuwbouw. Ook de aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad draagt hieraan bij. Voorwaarde is wel dat de doorstroming op gang blijft.

### 3.3 Kwantitatieve vraag

#### Eigen woningbehoefte

De eigen woningbehoefte is een redelijk zekere factor die te berekenen is op basis van de demografische ontwikkeling van de gemeente Haren. Deze behoefte betreft de natuurlijke aanwas door geboorte en sterfte en de huishoudensgroei op basis van de eigen bevolking. Companen heeft op basis van prognoses recent een inschatting gemaakt van de woningvraag voor de eigen behoefte. Zowel kwalitatief als kwantitatief. Deze wordt gesteld op ongeveer 180 woningen voor de komende 10 jaar.

#### Vraagprofiel eigen woningbehoefte

In tabel 3.1 is de kwalitatieve behoefte van deze groep uiteengezet. De cijfers geven een indicatie op basis van onderzoeksgegevens van Companen dat daarvoor gegevens heeft gefilterd uit het WoON 2009<sup>1</sup> en het regionaal woonwensenonderzoek Groningen - Assen

Tabel 3.1 Profiel eigen woningbehoefte gemeente Haren (aandeel van het totaal)

		<b>Goedkoop / sociaal</b> < € 160.000 of < € 664,64 <sup>2</sup>	<b>Middelduur</b> € 160.000 – € 275.000	<b>Duur</b> > € 275.000	<b>Totaal</b>
Huur	Eengezins	26,5%		0%	<b>26,5%</b>
	Appartement	29%		11%	<b>40%</b>
	<b>Totaal</b>	<b>55,5%</b>		<b>11%</b>	<b>66,5%</b>
Koop	Eengezins	16,5%	0%	0%	<b>16,5%</b>
	Appartement	8%	5,5%	3,5%	<b>17%</b>
	<b>Totaal</b>	<b>24,5%</b>	<b>5,5%</b>	<b>3,5%</b>	<b>33,5%</b>
<b>Totaal Huur en Koop</b>		<b>80%</b>	<b>5,5%</b>	<b>14,5%</b>	<b>100%</b>

Bron: Companen

Wat allereerst opvalt, is het hoge aandeel goedkoop/sociaal (koop en huur). Die bedraagt 80% van de totale woningvraag. Binnen dit hoge aandeel is ook het aandeel sociale huur (eengezins en appartement) hoog (55,5%). Een verklaring van het hoge percentage sociale woningen in de vraaganalyse is te verklaren uit de wijze waarop de vraagprofielen tot stand zijn gekomen.

<sup>1</sup> Inmiddels vervangen door WoON 2012. Het aantal respondenten in WoON 2012 voor Haren is te laag om uitspraken te doen, daarom is het profiel gebaseerd op basis van WoON 2009 en marktonderzoek van Companen. Op dit moment is dit het meest actueel op detailniveau.

<sup>2</sup> huurtoeslaggrens

Deze zijn gemaakt op basis van enquêtes onder de Harense bevolking (o.a. WoON 2009) met de vraag of er behoefte is aan een goedkope huurwoning. Een starter of senior zal een dergelijke vraag snel met ja beantwoorden, terwijl zij in de praktijk niet snel zullen verhuizen.

In vergelijking tot de koopsector is de vraag naar huurwoningen groot. In die zin is de eigen woningbehoefte omgekeerd evenredig met de vraag van vestigers (zie hierna). In de koopsector ligt er een accent op de marktkansen voor goedkope eengezinswoningen.

### **Marktopnamecapaciteit: afspraken Regio Groningen - Assen**

De marktopnamecapaciteit is eigenlijk de woningvraag op basis van de wervingskracht van de gemeente Haren. Deze is, in tegenstelling tot de eigen woningbehoefte, minder eenvoudig te bepalen. Deze onzekerheid komt door de afhankelijkheid van meerdere factoren als economie, aanbod, gemeentelijke kwaliteiten en voorzieningen, etc.

Om de marktopnamecapaciteit te bepalen is in het verleden door de Regio Groningen-Assen (RGA) een verdeelsleutel gehanteerd op basis van 2900 woningen per jaar voor de gehele regio Groningen-Assen.

Voor Haren kwam dit neer op het volgende: 2,76% (percentage verdeelsleutel) x 2900 woningen = 80 woningen per jaar. Zou die verdeelsleutel voor de periode van dit woonplan worden gehanteerd, dan betekent dit een totaal van 800 woningen tot 2030, overeenkomstig met de geprognosticeerde huishoudensgroei door de provincie Groningen (figuur 3.1).

Op 24 februari 2012 heeft de RGA besluiten genomen over de regionale afstemming van gemeentelijke woningbouwprogramma's. Voor alle gemeenten zijn woningbouwscenario's overeengekomen. Zij zijn weliswaar niet formeel bindend voor de gemeenten maar de provincie zal die afspraken gebruiken als toetsingskader bij de beoordeling van gemeentelijke bestemmingsplannen.

De verwachting voor de komende jaren is dat voor de gehele regio die 2900 woningen per jaar niet gehaald zullen worden. Dat geldt in principe ook voor de gemeente Haren. De productie van 2000-2010 (gemiddeld 26 woningen per jaar) geeft ook geen aanleiding om een dergelijke productie van 80 woningen te mogen verwachten.

In het kader van de regionale woningbouwafstemming heeft het RGA daarom een analyse gemaakt van een aantal marktscenario's van respectievelijk 1000, 1500 of 2000 woningen per jaar voor de hele regio. In februari 2012 is een definitief scenario vastgesteld waarin wordt uitgegaan van 1000 tot 1500 woningen per jaar voor de regio. Lokale markt afzet substantieel uitgaand boven dit scenario vereist instemming op regionaal niveau.

Voor de gemeente Haren is de verwachting dat deze het beter zal doen dan de regio gemiddeld, gezien de specifieke aantrekkingskracht van de gemeente. Voor Haren is daarom ruimte voor een 1500-scenario waarbij de ruimte boven de 1000 gerelateerd moet zijn aan de vraag naar excellente groenstedelijke woonmilieus in Haren en Haren-Noord.

Dit komt dan neer op  $1500 \times 2,76 \% = 41$  woningen per jaar. Met een aannemelijke aanlooptijd van enkele jaren resulteert dat in een productieprognose van 296 woningen tot 2020. (figuur 3.2)

*Tabel 3.2 Geprognosticeerde woningbouwproductie gemeente Haren*

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 of later
<b>Scenario 1500</b>	gemid./jr	25	30	35	41	41	41	41	41	41	41

*Bron: Regiovisie Groningen-Assen 2012*

De verwachting is overigens dat de gemeente Haren in 2013 en 2014 hogere productiecijfers zal halen dan deze 41 woningen per jaar. Dat komt omdat Haren een inhaalslag maakt. Er zijn de laatste jaren relatief weinig woningen gebouwd (gemiddeld 26 woningen per jaar) en daardoor heeft de vraag zich opgehoopt. Die boeg golf zal de komende jaren incidenteel worden weggewerkt.

De plancapaciteit is hoger dan wat Haren overeenkomstige de regionale afspraken kan bouwen de komende tien jaar. De betekenis daarvan voor de lokale planning zal in hoofdstuk 4 en 5 worden aangegeven.

#### *Vestigersprofiel*

Een belangrijk deel van de woningbehoefte in Haren wordt dus bepaald door de instroom van mensen van buiten, stedelingen met kinderen in de leeftijdsgroep 25-49 jaar.

Het regionaal woonwensenonderzoek Groningen - Assen geeft inzicht in het vraagprofiel (de kwalitatieve opgave) van vestigers in Haren van buiten de gemeente. Deze gegevens vormen de basis voor onderstaande tabel.

*Tabel 3.3 Vestigersprofiel gemeente Haren (aandeel van het totaal)*

		<b>Goedkoop</b> ( $< \text{€ } 664,64$ )	<b>Middelduur</b>	<b>Duur</b>	<b>Totaal</b>
Huur	Eengezins	20%		4%	<b>24%</b>
	Appartement	6%		1%	<b>7%</b>
	<b>Totaal</b>	<b>26%</b>		<b>5%</b>	<b>31%</b>
Koop	Eengezins	12%	21%	26%	<b>58%</b>
	Appartement	4%	5%	1%	<b>11%</b>
	<b>Totaal</b>	<b>16%</b>	<b>26%</b>	<b>27%</b>	<b>69%</b>
<b>Totaal huur en koop</b>		<b>42%</b>	<b>26%</b>	<b>32%</b>	<b>100%</b>

*Bron: Companen*

In tegenstelling tot het profiel van de eigen woningbehoefte laat tabel 3.3 zien dat ruim tweederde van de vestigers in de gemeente Haren op zoek is naar een koopwoning. Dit komt overeen met de feitelijke verhouding huur/koop in de gemeente. De status van Haren als vestigersgemeente voor de groep met hogere inkomens wordt bevestigd in dit profiel. De vraag naar duurdere koopwoningen is relatief groot.

### 3.4 Kwalitatieve vraag

Voor een aantal segmenten zullen we de vraag verder uitdiepen: vrije huur, sociale huur, levensloopbestendige woningen en woningen gerelateerd aan zorg. Dit doen we omdat ze binnen de kwantitatieve vraaganalyse te weinig worden onderscheiden.

#### 3.4.1 Vrije huur

Vrije sector woningen zijn particuliere huurwoningen boven € 681,02 (huurwaardegrens sinds 1 januari 2013). Voor deze woningen gelden geen eisen voor nieuwe bewoners. Voor deze woningen komt dus iedereen in aanmerking.

Op 31 december 2010 bedroeg het aantal vrije huurwoningen 308. MVGM Vastgoedmanagement heeft in Haren een huurwoningenbestand van 338 waarvan 60 vrije huur. Door verkoop is het aantal vrije huurwoningen (vnl. appartementen) in de afgelopen jaren teruggelopen. Er zijn geen nieuwe vrije huurwoningen toegevoegd. Ook de huidige plancapaciteit bevat geen vrije huurwoningen. Projectontwikkelaars hebben over het algemeen vanuit rendementsoverwegingen weinig interesse in de bouw van woningen voor de vrije huur. De recente verruiming van de Leegstandswet biedt de mogelijkheid om koopwoningen (tijdelijk) te huur aan te bieden. Dit kan wellicht leiden tot vergroting van het aanbod van huurwoningen (zie paragraaf 2.3).

Het Woonplan 2004 streefde naar een toename van het aantal vrije huurwoningen in het middensegment gevoed door een constante vraag naar duurdere huurwoningen in Haren. Die vraag is een constante ten gevolge van de vergrijzing van Haren en de wens van senioren om de eigen koopwoning te verruilen voor een kwalitatief vergelijkbare huurwoningen zonder de zorgen van en de verantwoordelijkheid voor een eigen koopwoning. Mede ten gevolge van de financiële crisis en voorzichtigheid op de kopersmarkt is er momenteel sprake van een groeiende vraag naar (gelijkvloerse) huurwoningen. Zie voor de vraag naar huurwoningen tabel 3.1. Hoewel er geen exact beeld is van de vraag naar huurwoningen is uit gesprekken met ouderenbonden, de Wmo adviesraad en MVGM Vastgoedmanagement en diverse lokale en nationale woonwensenonderzoeken ook voor Haren te concluderen dat er een duidelijke vraag is naar vrije huurwoningen. In Haren wordt die vraag vooral gevoed door ouderen die in een te grote woning wonen en graag willen verhuizen naar een kleinere, maar comfortabele huurwoning. Deze doorstroming is hoogst wenselijk omdat het tegemoet komt aan de woonwensen van ouderen en tegelijkertijd nieuwe ruimte biedt voor een jong gezin met kinderen. Doorstroming draagt op die manier bij aan vitaliteit en diversiteit binnen de gemeente.

Daar bovenop zal een deel van de zgn. 'scheefwoners' (bewoners van sociale huurwoningen met een inkomen hoger dan € 43.000) niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Zij zijn in de toekomst aangewezen zijn op een huurwoning in de vrije sector of een op een (goedkope) koopwoning. Daar waar geen woningen voor 'scheefwoners' beschikbaar zijn kan van doorstroming geen sprake zijn. Het aandeel 'scheefwoners' in Haren bedraagt volgens indicatieve opgave van Woonborg ongeveer 15%. Op het totaal van het aantal sociale huurwoningen gaat het dan om circa 150 huishoudens die op een zeker moment op zoek zullen gaan naar een andere woning, koop of vrije huur, binnen of buiten de gemeente. Onzeker is in welk tempo dat zal gaan.

### 3.4.2 Sociale huur

De gemeenteraad hecht waarde aan een goede omvang van de sociale woningvoorraad (huur en koop). Zij stelt daarbij als ondergrens dat minimaal 13,5% van de totale woningvoorraad uit sociale huurwoningen dient te bestaan. Aan die wens wordt op dit moment ruimschoots voldaan. Maar mede in verband met de toenemende vergrijzing, blijft vernieuwing van de bestaande voorraad van belang.

De vraag naar sociale huurwoningen in Haren is groot maar die vraag manifesteert zich vooral in de eigen woningbehoefte van Haren, 180 woningen jaarlijks. De vraag wordt veelal berekend op basis van wensen, uitgesproken in enquêtes.

Voor veel starters geldt echter (en dat blijkt ook uit de migratiecijfers) dat ze, indien er in Haren geen betaalbare woning beschikbaar is, op zoek gaan naar een goedkope woning in de stad Groningen. Later keren ze dan terug naar Haren waar ze een duurdere eengezinswoning kopen.

Voor senioren geldt dat ze het liefst zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Dat heeft een remmende werking op de echte vraag naar goedkopere seniorenwoningen. Daarnaast kunnen veel senioren in Haren, die nu nog in een eengezins koopwoning wonen, straks prima een duurder appartement of gelijkvloerse woning huren of kopen.

De praktijk leert dat Haren zeer sterk verweven is met de regionale woningmarkt, vooral met de gemeente Groningen. De uitstroom van starters gaat hier gelijk op met de instroom van gezinnen en ouderen. De echte vraag naar goedkope huur in Haren zal wat starters en senioren betreft daarom minder hoog uitvallen dan de vraagprofielen laten zien.

Op basis van beschikbare inkomensgegevens bestaat er geen verband tussen de beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad (totaal 1477 woningen, zie paragraaf 4.1) en de omvang van de doelgroep. Op basis daarvan zou slechts 9% van de bevolking van Haren in aanmerking komen voor huurtoeslag. Omdat deze gegevens verouderd zijn kunnen hier nu geen harde conclusies aan worden verbonden. Bovendien hebben we in de toekomst te maken met gewijzigde wetgeving ten aanzien van sociale woningbouw waarvan de exacte gevolgen op dit moment nog niet duidelijk zijn (zie hiervoor, paragraaf 2.4).

Er staan op dit moment<sup>1</sup> 894 woningen in de planning voor de komende jaren. Het aantal sociale woningen over diezelfde periode is ongeveer 164 terwijl er 102 worden gesloopt. Het aandeel sociale huur zal daardoor iets dalen maar nog wel boven de grens van 13,5% blijven<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> April 2013

<sup>2</sup> Hierbij is overigens geen rekening gehouden met de eventuele effecten van de in paragraaf 2.4 geschetste ontwikkelingen t.a.v. corporaties.

Tabel 3.4 Verhouding koop/sociale huur op basis van huidige planning:

	01-01-2010	Planning bouw	Planning sloop	Totaal
Woningenbestand totaal	8441 woningen	894	107	9228
waarvan koop	6964	730	5	7689
Waarvan sociale huur corporaties	1202 / 14,2%	164	102	1264 / 13,7%
Sociale huur pensioenfondsen	275	onbekend	onbekend	275
Totaal sociale huurwoningen	1477 / 17,5%			1539 / 16,7%

Bij woningbouwcorporatie Woonborg staan momenteel ruim 800 woningzoekenden ingeschreven. Dat zijn vooral mensen die nu in de gemeente Haren wonen en geen woonplaatsvoorkeur hebben opgegeven of een voorkeur hebben voor een woning in de gemeente Haren. Bijna de helft daarvan is tussen 23 en 55 jaar. Er is een grote voorkeur voor een huurwoning in Haren dorp. Opvallend is dat ruim 200 ingeschreven nu zelf in een koopwoning wonen. Die specifieke vraag wordt volgens Woonborg vooral veroorzaakt door oudere huiseigenaren die hun koopwoningen willen verruilen voor een huurwoning.

Het aantal ingeschreven geeft helaas geen duidelijk beeld van de werkelijke vraag naar sociale huurwoningen: de toenemende lengte van de lijst kan duiden op een toenemende vraag, een belangrijk deel van de ingeschreven woningzoekenden heeft zich ingeschreven 'uit voorzorg'. Veel ingeschrevenen wonen momenteel in een huurwoning.

Op basis van het huidig planaanbod sociale huur (circa 164 woningen de komende tien jaar) zal het percentage sociale huur t.o.v. koop boven 13,5% blijven. De grootste corporatie in Haren, Woonborg, richt zich de komende jaren echter uitsluitend op de realisatie van seniorenwoningen in de kern. Dat betekent dat Woonborg niet meer zal ontwikkelen in Onnen, Glimmen of Noordlaren en niet voor andere doelgroepen dan voor senioren. Daar waar Woonborg niet kan voldoen aan lokale vraag zullen wij daarom zo mogelijk een beroep doen op een andere corporatie om sociale huurwoningen te realiseren.

Hoewel het percentage sociale huurwoningen op basis van de lopende plannen nog steeds boven de ondergrens van de raad ligt zien wij geen reden de bestaande regeling met betrekking tot het verplichte aandeel sociale huur in woningbouwplannen te beëindigen. Om het aandeel goedkope woningen, huurwoningen en de bouw van levensloopbestendige woningen te stimuleren zullen wij de regeling gedurende de looptijd van het woonplan uitbreiden met koopwoningen in het goedkope segment (€ 185.000), vrije huur en levensloopbestendige woningen. Dat betekent dat een ontwikkelende partij de keuze heeft 30% af te kopen of te realiseren als sociale huur, vrije huur, goedkope koopwoning of levensloopbestendige woning.

Tevens wordt een bestaande afkoopregeling gehandhaafd, dat wil zeggen dat een ontwikkelende partij die niet kan voldoen aan de 30% regeling, de verplichting kan afkopen door betaling van een bedrag van € 35.000 per niet gerealiseerde huur- of goedkope woning. Het college kan van deze uitwijkmogelijkheid afzien indien het minimum aandeel huur/goedkope woningen niet wordt gehaald.

De afkoopsommen worden gestort in het Fonds Sociale Woningbouw. Uit het fonds kan de gemeente vervolgens andere partijen stimuleren om sociale woningen te realiseren. Anders dan in het vorige Woonplan zal aan het Fonds echter een ruimere bestemming worden gegeven. Het fonds kan worden aangewend voor wenselijke projecten die zonder financiering uit het fonds niet tot stand zouden komen, naast de realisatie van sociale huurprojecten bijvoorbeeld woningverbetering, realisatie van bijzondere woonprojecten of beeldkwaliteit. Het college zal telkens een voorstel tot een bijdrage uit het fonds ter goedkeuring aan de raad voorleggen.

### *Woningcorporaties*

Onze belangrijkste – maar niet de enige - partner voor de realisatie van sociale woningen is Woningcorporatie Woonborg. In 2008 hebben wij met Woonborg een convenant afgesloten voor de bouw van 144 sociale huurwoningen. Door verschillende omstandigheden zijn die woningen (nog) niet gerealiseerd. Ten gevolge van Europese eisen aan corporaties en de voorgestelde landelijke heffingen zullen de financiële middelen van de corporaties de komende jaren onder druk (blijven) staan en die druk zal vertalen in afnemende investeringscapaciteit. Met inachtneming van deze ontwikkelingen zullen wij voor de komende jaren weer een nieuw convenant afsluiten waarin we in ieder geval afspraken maken over de volgende onderwerpen:

- de bijdrage van de corporatie aan de handhaving van de door de raad gestelde voorwaarde van 13,5% sociale huur;
- de bijdrage van de corporatie aan de bouw van levensloopbestendige woningen;
- de rol van de corporatie bij de tijdelijke opvang van kwetsbare groepen zoals urgente woningzoekenden en statushouders;
- de leefbaarheid van wijken en buurten;
- duurzaamheid, toegankelijkheid en uitgangelijkheid.

Vergelijkbare afspraken zullen we maken met andere corporaties en aanbieders van sociale huurwoningen in de gemeente.

### **3.4.3 Wonen en zorg**

Haren heeft een hoog percentage 65-plussers<sup>1</sup>. Een deel van deze inwoners is volledig zelfredzaam, maar iedereen zal vroeg of laat in een situatie komen te verkeren waarin traplopen moeilijk wordt, gebruik moet worden gemaakt van een stok, rollator of rolstoel. Tegelijkertijd willen we dat mensen zolang mogelijk in eigen huis blijven wonen. Niet elk huis is geschikt voor mensen met beperkingen. En dat betekent dat mensen op een zeker gedwongen worden te verhuizen naar een geschikte woning. Vaak een extra last voor mensen die toch al zorg of ondersteuning nodig hebben. In deze paragraaf zullen we aangeven welke maatregelen nodig zijn om ervoor te zorgen dat mensen zolang mogelijk in hun eigen woning kunnen blijven wonen.

---

<sup>1</sup> (4275 inwoners) 22,9% in 2010, (4395) 24% in 2020, (4716) 25,6% in 2030 en (4648) 25,1 in 2040 volgens de Nationale Atlas Volksgezondheid.



Het Woonplan 2004 definieert geen expliciete opgave voor de realisatie van seniorenwoningen. Het plan geeft wel aan dat er een toenemende vraag is naar seniorenwoningen gegeven de leeftijdsopbouw in de gemeente. De RUG heeft in een onderzoek in 2005<sup>1</sup> berekend dat de komende jaren minimaal 120 woningen per jaar kunnen worden afgezet aan 55-plussers, gelet op de grote verhuisbereidheid in die categorie. Gegeven verder het feit dat in 2005 ongeveer 2450 van de woningen die in 2005 door ouderen werden bewoond niet als 0-tredewoning zijn de kwalificeren zal er – aldus de RUG toen - nog jaren behoefte blijven bestaan aan geschikte, hoogwaardige seniorenwoningen. In diverse gesprekken – onder andere met ANBO/PCOB en makelaars - is bevestigd dat de vraag groter is dan het aanbod.

Het project van Spoor tot Steeg in Oosterhaar zal deels in die vraag kunnen voorzien, echter maar ten dele omdat veel senioren ( 75+) de voorkeur lijken te geven aan een huurwoning. Dat zou een reden kunnen zijn een deel van de koopwoningen in het project in huur aan te bieden. Niettemin zijn veel appartementen die worden gebouwd nul-tredewoningen en daarom geschikt voor senioren.

De Wmo adviesraad adviseert in haar brief van 10 februari 2011 niet zo zeer specifieke voor een doelgroep te bouwen maar vooral voor levensloopbestendig wonen, woningen dus “die eenvoudig geschikt te maken zijn voor verschillende categorieën bewoners: jonge gezinnen, senioren en mensen met een lichamelijke beperking”.

De realisatie van levensloopbestendige woningen enerzijds en de aanpassing van bestaande woningen zijn twee belangrijke peilers onder de realisatie van woningen geschikt voor senioren. We verwachten overigens dat de bouw van seniorenwoningen tevens bij zal dragen aan de realisatie van doorstroming op de Harense woningmarkt omdat de bouw van seniorenwoningen zal leiden tot het vrijkomen van bestaande woningen waarvan een deel geschikt is voor bijvoorbeeld starters op de woningmarkt.

Van het totale planaanbod op 1 januari 2013 van 894, zijn er 190 0-tredewoningen. Daarmee zijn ze nog niet te kwalificeren als “levensloopbestendig”, dat wil zegen:

- geschikt voor elke levensfase;
- slaapkamer en badkamer op de woonverdieping;
- sanitaire cel op de begane grond;
- eventueel nog slaapkamers op de volgende verdieping;
- indien appartement, aanwezigheid van een lift.

Nieuwbouwwoningen in het goedkope en middensegment moeten zodanig worden gebouwd dat deze op eenvoudige wijze aangepast kunnen worden voor bewoners met een fysieke beperking. Dit betekent:

- dat er op de begane grond ruimte moet zijn om een slaapkamer en een natte cel te realiseren;
- dat er voorzieningen moeten zijn waarop domotica kan worden aangesloten;
- dat er stallingruimte is voor bijvoorbeeld rollator/scootmobiel.

---

<sup>1</sup> Woonwensen van 55-plussers, een onderzoek naar de woonwensen van 55-plussers in de gemeente Haren, Pipien Voogd, 2005

We hebben geen instrumenten om de bouw van levensloopbestendige woningen af te dwingen. We zullen daarom tijdens planvorming afspraken maken met ontwikkelaars op welke wijze het mogelijk is de geplande nieuwbouw op voorhand levensloopbestendig te maken of op z'n minst geschikt te maken voor een toekomstige aanpassing naar levensloopbestendig wonen.

Om de bouw van levensloop bestendige woningen en de aanpassing van bestaande woningen naar levensloopbestendig te bevorderen:

1. zullen wij het initiatief nemen tot het starten van een 'opplusproject' ter stimulering van de transformatie van bestaande woningen naar levensloopbestendig;
2. zullen wij initiatieven voor de realisatie van levensloopbestendige woningen, mantelzorgwoningen en wooninitiatieven van woongroepen zoveel mogelijk ondersteunen, bijvoorbeeld in bestemmingsplannen;
3. zullen wij over de realisatie van levensloopbestendige woningen voor nieuwe woningbouwlocaties afspraken maken met de ontwikkelende partij;
4. zullen wij samen met de betrokken organisaties tot een gezamenlijke definitiekeuze van het begrip 'levensloopbestendig' komen voor Haren.

Aankomende ouderen moeten bewust keuzes maken over hoe zij willen wonen als zij gebreken krijgen. Dat gaat het om het kunnen ontvangen van zorg thuis, het kunnen bewegen in en om de woning, het onderhoud van huis en tuin.

Wij willen daarom het initiatief nemen om met de betrokken (maatschappelijke) organisaties de haalbaarheid van een 'wooncoach' te onderzoeken. De 'wooncoach' heeft tot taak om ouderen te adviseren bij de aanpassing van de woning en eventuele verhuizing.

Binnen de gemeente is veel informatie beschikbaar voor de huisvesting van ouderen. De woningvraag en de kwaliteiten waaraan deze woningen moeten voldoen zijn over het algemeen bekend. Echter het ontbreekt bij gemeenten vaak aan inzicht in de huisvestingsbehoefte van bijzondere doelgroepen. Tot de bijzondere doelgroepen behoren mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking en GGZ-cliënten. Vaak zijn dat cliënten met psychische stoornissen (gedrag, depressie, gebruik genotsmiddelen). Huisvesting voor deze doelgroep betreft de volgende woonvormen:

#### *Beschermd Wonen*

Woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en bescherming (inclusief toezicht)

#### *Verzorgd Wonen*

Al dan niet zelfstandige eenheden of woningen, die op basis van fysieke kenmerken geschikt zijn voor wonen en zorg. Daarbij is de mogelijkheid tot het verkrijgen van extramuraal verzorging, verpleging en begeleiding en hotel- en welzijnsdiensten in deze woningen onlosmakelijk onderdeel van het geboden arrangement.

#### *Geschikt wonen*

Heeft alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers waarbij de voordeur zonder trap te bereiken is.

Het gemeentelijk budget voor individuele voorzieningen is beperkt (woningaanpassingen en vervoersvoorzieningen). Inwoners worden steeds meer burger en steeds minder cliënt. Dat betekent dat inwoners meer gebruik moeten maken van hun eigen mogelijkheden en hun netwerk. Denk aan boodschappen doen en hand- en spandiensten verrichten voor en door de buurt.

De gemeente Haren wil het beroep op individuele voorzieningen verminderen door preventie maatregelen en collectieve voorzieningen. Daarvoor moet in de eerste plaats het aanbod van aangepaste woningen in de gemeente op peil zijn. Op complexniveau moeten afspraken worden gemaakt met eigenaren/exploitanten over het aanpassen van de voorraad. Er wordt vervolgens een register bijgehouden met de aangepaste woningen.

Naast het maken van prestatieafspraken moet worden geanticipeerd op de afschaffing van zorgzwaartepakketten (ZZP) 1 en 2. Ook de toegang tot ZZP 3 en 4 wordt strikter en beperkt voor een aantal doelgroepen. De wens van de gemeente is alle vormen van zorg zoveel mogelijk in de thuissituatie aan te bieden. Daarvoor is het noodzakelijk dat eenvoudige voorzieningen worden aangebracht in de bestaande woningvoorraad, zodat mensen in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Er zal dus meer dan voorheen vanuit de bestaande voorraad moeten worden geredeneerd. Bij voorkeur in de buurt van voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer. Bereikbaarheid voor aanbieders van zorg/welzijn en mogelijkheden voor deelname aan de samenleving zijn hierbij ook van belang. Daarbij kan ook worden gedacht aan het optoppen van portiek etageflats in combinatie met het aanbrengen van een liftvoorziening. De gemeente Haren overweegt het Fonds Sociale Woningbouw vaker voor dit soort ontwikkelingen in te zetten. Met betrekking tot het Fonds zie paragraaf 3.4.2.

Kortom, op het gebied van huisvesting voor bijzondere doelgroepen komt het neer op het in beeld brengen van de opgave en in gesprek gaan met zorgaanbieders en burgers hoe zorg kan worden geboden in de bestaande situaties. Daarnaast worden met corporaties afspraken gemaakt over hun rol hierin (aanpassen en/of aanbieden nieuw vastgoed).

Een en ander zal, in het verlengde van de nota 'Levende Stenen' en met de vraagbepaling in dit woonplan, verder moeten worden uitgewerkt.

#### **3.4.4 Vraag in de buitendorpen**

##### **De kleinere dorpen (Onnen, Glimmen, Noordlaren)**

De totale woningvraag in de kleinere dorpen van de gemeente Haren wordt door Companen geraamd op slechts 3 tot 6 procent van de totale vraag. Dat zijn kleine aantallen. Die geringe vraag wordt volgens ons echter ook beperkt door het aanbod. De dorpen Onnen, Glimmen en Noordlaren zijn aantrekkelijk waar, als het aanbod aansluit op de vraag, echter maar beperkte ruimte is voor woningbouw. Daarbij moet worden gedacht aan vervangende nieuwbouw en transformatie i.p.v. uitbreiding en inbreiding.

Bij de invulling van die woningbehoefte is maatwerk van belang. Het programma is niet vooraf te bepalen, maar mede afhankelijk van de beschikbare locaties. Het is daarom zaak goed te luisteren naar lokale verenigingen van dorpsbelangen en makelaars. Ook in de dorpen zal aandacht moeten zijn voor het aandeel sociale huurwoningen geschikt voor jonge gezinnen die bijdragen aan de leefbaarheid van de dorpen.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een zeer vraaggerichte wijze om tot invulling van inbreidingslocaties te komen die juist in Onnen, Glimmen en Noordlaren voor maatwerk oplossingen kan zorgen. Ook hergebruik/herbestemming van panden voor woondoeleinden is in het kader van duurzaam ruimtegebruik en uit oogpunt van behoud van erfgoed te beschouwen als een maatwerkoplossing.

#### *Buitengebied sparen*

Het buitengebied is de kracht van de dorpen en hier wordt in principe niet gebouwd. Om het landschap te sparen en de aantrekkingskracht en de aantrekkelijkheid van de dorpen te behouden zou nieuwbouw zich in de dorpen vooral moeten concentreren op vervangende nieuwbouw bij sloop. Ook transformatie van binnendorpse situaties (bijvoorbeeld tengevolge van bedrijfsbeëindiging) en overige inbreidingen behoort op incidentele schaal tot de mogelijkheden.

### **3.5 Conclusie**

De prognoses laten een lichte stijging van het aantal huishoudens zien de komende jaren in de gemeente Haren. Dat heeft gevolgen voor de woningvraag in de gemeente. De woningvraag bestaat niet alleen uit een kwantitatief deel, maar ook uit een kwalitatief deel. De vraag kan worden ingevuld door de beschikbare woningen in de bestaande voorraad en door nieuwbouw.

De bestaande plancapaciteit omvat vooral plannen voor de bouw van koopwoningen in de duurdere segmenten, zowel grondgebonden als appartementen. De komende decennia verwachten wij geen nieuwe, grote uitbreidingsplannen. Met de realisatie van Haren-Noord is Haren voorlopig 'klaar' maar de focus zal vooral komen te liggen op kwaliteit van de woningen, aanbod en vraag beter op elkaar afstemmen en de invulling van eventueel vrijkomende inbreidingslocaties en mogelijke herstructurering.

De planvorming ten behoeve van woningen in de hogere segmenten hoeft nauwelijks nog Kwantitatieve aansturing, er is voldoende aanbod in deze segmenten. De daadwerkelijke realisatie zal voor een belangrijk deel mede afhankelijk zijn van de economische ontwikkelingen de komende jaren en de ontwikkelingen op de woningmarkt. De gemeente Haren kan daar nauwelijks invloed op uitoefenen.

## 4. Aanbod en plannen

### 4.1 Huidige woningvoorraad

Haren had op 31 december 2012 een woningvoorraad van 8712 woningen. De verdeling koop/huur in Haren is 82,1% koop en 17,9% huur, waarvan 3% particuliere huur. Het overige aanbod is sociale huur. Onder sociale huurwoningen vallen in onze definitie alle woningen met een huurprijs onder de huurtoeslag grens van € 664,46<sup>1</sup>.

In tabel 4.1 is af te lezen wat de WOZ waarden zijn van de woningvoorraad in Haren. Met een aandeel van bijna 20% aan woningen van € 400.000 en hoger wordt onderstreept dat Haren een aantrekkelijk dorp is voor mensen op zoek naar het excellente woonmilieu. Het aandeel goedkope woningen is met 45,9% van de voorraad ook behoorlijk. Kanttekening hierbij is dat dit voor een deel huurwoningen betreft (circa 45% van het totaal tot € 200.000). Dit betekent dat de voorraad goedkope koopwoningen niet omvangrijk is. Ten slotte is af te leiden dat het aandeel woningen van rond € 300.000 laag is.

Tabel 4.1 WOZ waarde woningvoorraad Haren

Tot € 200.000	3.998	45,9%
€ 200.000 - € 250.000	1.053	12,1%
€ 250.000 - € 300.000	850	9,8%
€ 300.000 - € 400.000	1.198	13,8%
€ 400.000 - € 500.000	687	7,9%
€ 500.000 - € 1.000.000	1889	10,2%
Boven € 1.000.001	37	0,4%

Bron: CBS 2012

Een probleem op de Harense woningmarkt is het gebrek aan doorstroming. De woningvoorraad sluit onvoldoende aan bij de vraag. De kloof tussen de dure segmenten en de goedkopere segmenten is te groot waardoor mensen niet snel verhuizen. Dat geldt voor mensen die in duurdere huizen wonen maar graag naar een kleinere, goedkopere woning zouden willen verhuizen maar ook voor mensen voor wie de stap van een goedkope (huur) woning naar een duurdere (koop) woning net te groot is.

Ook de samenstelling van de nieuwbouwplannen zal slechts ten dele soelaas bieden voor de stagnerende doorstroming. Dat betekent dat waar beïnvloeding van lopende plannen niet meer mogelijk is oplossingen vooral moeten worden gezocht in de bestaande voorraad. Voor toekomstige woningbouwplannen zullen we meer dan we tot nu toe deden rekening houden met de concrete lokale behoefte en proberen te bouwen waar nu te weinig van is. Aan nieuwe ontwikkelaars zullen daarom harde voorwaarden moeten worden gesteld met betrekking tot de doelgroep waarvoor wordt ontwikkeld.

<sup>1</sup> Prijspeil 2012, sinds 1 januari 2013 is de grens € 681

### Sociale huurwoningvoorraad

In onderstaande tabel is de sociale voorraad in de gemeente Haren weergegeven, verdeeld over de verschillende verhuurders.

Tabel 4.2 Huidige sociale huurvoorraad Haren naar eigenaar

Eigenaar	Aantal woningen < € 664,64 <sup>1</sup>
Woonborg	996
De Huismeesters	71
Woonzorg Nederland	79
De Woonplaats	56
Nijestee	0
<b>Totaal corporatiewoningen</b>	<b>1202      Aandeel op totaal 14,2%</b>
Pensioenfondsen	275
<b>Totaal sociale huurwoningen</b>	<b>1477      Aandeel op totaal 17,5%</b>

De cijfers in tabel 4.2 laten zien dat het aantal sociale huurwoningen, de optelsom van de corporatiewoningen en de overige goedkope huurwoningen (<€ 664,64), per 1 januari 2010, 1477 bedraagt. Het aandeel sociale huurwoningen komt daarmee op 17,5% van de totale woningvoorraad. Dat is dus ruim boven de door de Harense gemeenteraad gestelde ondergrens van 13,5%. Indien ook het aanbod aan sociale koopwoningen hierbij wordt betrokken, valt dit percentage zelfs nog hoger uit.

De conclusie die hieruit getrokken zou kunnen worden is dat vanwege dit hoge aandeel er de komende jaren niet noodzakelijkerwijs nieuwe sociale huurwoningen bijgebouwd hoeven te worden om aan dat minimum te blijven voldoen. Er bestaat echter geen garantie dat de 275 woningen die nu wel onder de sociale huurgrens vallen, maar niet in het bezit zijn van corporaties, ook in de toekomst onder de sociale huurvoorraad blijven vallen. De toekomst van deze woningen is dus ongewis, te meer omdat de eigenaar een dergelijk complex huurwoningen ook zou kunnen omzetten naar koopwoningen. De 275 bedoelde woningen zijn echter van zodanige kwaliteit dat noch verkoop noch transformatie naar vrije huur te verwachten is. En zolang de woningen onder de huurwaardegrens blijven, gelden voor de MVGM dezelfde voorschriften m.b.t. verhuur als voor corporaties voor sociale huurwoningen.

We kiezen ervoor om deze 275 woningen voorlopig als 'meevaller' te beschouwen en om ze niet formeel toe te rekenen bij het gewenste aandeel van 13,5%. Voor de woningbouwprogrammering voor de komende jaren betekent een en ander dat de ondergrens van 13,5% een belangrijke randvoorwaarde zal zijn (en blijven).

<sup>1</sup>Prijsspeil 2012, sinds 1 januari 2013 is de grens € 681

#### 4.2 Plannen in de pijplijn

De gemeente Haren heeft de komende tien jaar bijna 900 woningen in de planning zitten. Dit is wat resteert van een eerdere planning van 1239 woningen. Ruim 300 woningen zijn inmiddels vervallen (w.o. Scharlakenhof) of vooralsnog niet meer meegerekend (Hortus). Voor een totaaloverzicht van de actuele plannen verwijzen wij naar bijlage 3.

De lijst in bijlage 3 geeft een overzicht van ingediende woningbouwplannen, in totaal 894 woningen. Gezien de afspraken binnen de regio mag Haren op basis van het huidige scenario tot 2030 maximaal 786 woningen realiseren. Als Haren meer wenst te realiseren zullen we daarvoor instemming van de regio vragen. De dynamiek van de woningmarkt maakt dat we de planning jaarlijks zullen actualiseren.

*Tabel 4.3 Woningbouwplannen per 20 december 2012*

		<b>Sociale huur</b>	<b>Vrije huur</b>	<b>Goedkoop &lt; € 160.000</b>	<b>Middelduur € 160.000 – € 250.000</b>	<b>Duur &gt; € 250.000</b>	<b>Totaal</b>
<b>Huur</b>	Eengezins	60	0	-	-	-	<b>60</b>
	Appartement	68	0	-	-	-	<b>68</b>
<b>Koop</b>	Eengezins	-	-	0	83	443	<b>526</b>
	Appartement	-	-	0	2	93	<b>95</b>
<b>Nog te bepalen</b>							<b>111</b>
<b>Gereed</b>		<b>7</b>				<b>37</b>	<b>34</b>
	<b>Totaal</b>	<b>135</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>85</b>	<b>563</b>	<b>894</b>

Wat opvalt in deze cijfers is dat het merendeel van de geplande woningen valt in het (middel)dure koopsegment. Goedkope koop is niet in de plannen opgenomen. Wel staan 132 woningen in de sociale huur gepland, hetgeen neerkomt op zo'n 14,7% van het totale woningbouwprogramma. Daarbij moeten we ons realiseren dat de komende jaren 102 sociale huurwoningen zijn of zullen worden gesloopt (w.o. de Walstroflat) en ten behoeve realisatie van het project Van Spoor tot Steeg). Van bijna 100 woningen is nog onzeker in welk segment en welk type uiteindelijk wordt gerealiseerd.

Een deel van het programma is nog niet in een bestemmingsplan vastgelegd. De kans dat het volledige bouwprogramma gerealiseerd zal worden de komende jaren is daarom klein.

Die verschillen in planstatus bieden de kans om kritisch te kijken naar het bouwprogramma. Sluiten de plannen wel aan bij de vraag en bij de wensen van de gemeente Haren? Is bijsturing nodig? Dit matchen van vraag en aanbod komt aan de orde in hoofdstuk 5 van dit plan.

Het woningbouwprogramma heeft consequenties voor de woningbouwcapaciteit in bestemmingsplannen. Voor verschillende plannen – met een totaal van 631 woningen – is inmiddels een bestemmingsplan met daarin de noodzakelijke plancapaciteit vastgesteld (zie bijlage 3).

Voor elk plan dat leidt tot de bouw van meer woningen dan voor Haren afgesproken binnen de regio (786 woningen tot 2030) zullen wij vooraf instemming vragen van de regio. Pas nadat die instemming is verkregen zal voor het betreffende plan een bestemmingsplan worden ontwikkeld en in procedure worden gebracht. Bijlage 3 bevat een voorlopige en indicatieve planning van de bouw gedurende de planperiode. De daadwerkelijke realisatie zal voor een belangrijk deel afhangen van de ontwikkelende partij en van andere externe factoren waarop de gemeente vaak geen invloed heeft (zoals de veranderende regelgeving met betrekking tot de corporaties en de invloed op investeringsbereidheid van corporaties).

Nieuwe woningbouwplannen zullen we kritisch gaan beoordelen. Gelet op de regionale opgave en het aantal woningen in de planning zijn nieuwe woningbouwplannen eigenlijk de komende 10 jaar alleen nog maar mogelijk met instemming van de regio. Nieuwe plannen zullen we explicieter moeten beoordelen op ruimtelijke en maatschappelijke relevantie en op de bijdrage die het plan levert aan onze woningbehoefte. Vervolgens zullen we moeten beoordelen of het plan (voorlopig) wordt afgewezen of wordt toegevoegd aan de planning en met welke prioriteit. M.a.w. we zullen spelregels moeten opstellen voor de behandeling en beoordeling van nieuwe woningbouwplannen en we zullen die moeten communiceren naar (toekomstige) ontwikkelaars en particulieren met woningbouwplannen.

Bijlage 4 bevat een overzicht van de huidige plancapaciteit waarbij onderscheid is gemaakt naar sociale huur en 0-trede woningen. Daarbij is opvallend dat het aanbod aan 0-tredewoningen nagenoeg samenvalt met het aanbod aan sociale woningen. Het aanbod aan koopwoningen bevat geen of nauwelijks 0-trede woningen. Er worden volgens de huidige planning geen vrije huurwoningen gerealiseerd in de nieuwbouw.

#### **4.3 Maatschappelijk en commercieel vastgoed.**

Ten gevolge van de crisis en de veranderende samenleving (denk aan fusies, subsidiestops, extramuralisering) komen er steeds meer (openbare) gebouwen leeg te staan: kerken, kantoorgebouwen, boerderijen, scholen, gemeentehuizen. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen gemeentelijk vastgoed en commercieel vastgoed. In het eerste geval zal de gemeente na moeten denken over de vraag of ze haar gebouw wil verkopen of een andere bestemming wil geven. In de tweede categorie zal de gemeente ook gevraagd worden of zij mee wil werken aan een bestemmingswijziging.

Herbestemming is (mede uit een oogpunt van duurzaamheid) een wenselijker optie dan sloop en nieuwbouw. Veel gebouwen zijn te renoveren naar woondoeleinden of combinaties van wonen en werken. In een onzekere markt kan het interessant zijn een gebouw niet te verkopen (omdat dat alleen ver onder de marktwaarde mogelijk is of anderszins niet courant is) maar (tijdelijk) te verhuren, bijvoorbeeld als woning(en). De gemeente wordt met regelmaat gevraagd te voorzien in tijdelijke huisvesting van mensen met sociale of psychische problemen. Ook in een dergelijk vraag zou leegstaand (maatschappelijk) vastgoed na aanpassing kunnen voorzien. We constateren dat verhuurbedrijf CAREX een steeds prominentere plaats inneemt in Haren als het gaat om de tijdelijke verhuur van leegstaand vastgoed. Ook voor laatstgenoemde doelgroepen kan CAREX wellicht huisvesting bieden. We zullen daarover met CAREX in gesprek gaan.



We willen de komende jaren nader beleid gaan ontwikkelen met betrekking tot de herbestemming van leegstaand (maatschappelijk) vastgoed, voor gemeentelijk vastgoed is daarvoor een werkwijze ontwikkeld, met betrekking tot ander vastgoed zullen wij ook een visie gaan ontwikkelen.

#### **4.4 Conclusie**

##### **Huidige woningvoorraad**

De Harense woningvoorraad bestaat uit een relatief hoog percentage koopwoningen (82%) in vergelijking met veel andere gemeenten. De WOZ waarden van deze woningen ligt gemiddeld hoger dan in de regio, maar het aanbod is toch behoorlijk gedifferentieerd. Omdat veel koopwoningen in het hoge segment zitten stagneert de noodzakelijke doorstroming. Doorstroming is noodzakelijk om een gevarieerde bevolkingsopbouw te realiseren.

De sociale huurvoorraad in Haren ligt met 17,5% ruim boven het door de gemeenteraad gestelde minimum aandeel van 13,5% van de totale voorraad. Dit betreft dan sociale huurwoningen van zowel pensioenfondsen, beleggers als corporaties en geen sociale koopwoningen.

##### **Plannen in de pijplijn**

Er zitten 894 nieuwbouwwoningen in de planning tot 2030. Opvallend is dat hiervan 18,3% sociale huur betreft en dat in de nieuwbouwplannen geen goedkope koop is opgenomen, terwijl naar die laatste categorie in de vraagscenario's wel degelijk vraag is. Eveneens ontbreekt aanbod van vrije huurwoningen. Het aanbod van 0-tredewoningen valt nagenoeg samen met het aanbod van sociale huurwoningen. In het koopsegment worden nauwelijks 0-tredewoningen aangeboden.

##### **Maatschappelijk vastgoed**

We onderkennen nog te weinig de mogelijkheden van leegstaand vastgoed voor het oplossen van huisvestingsvragen. Haren heeft veel potentieel leegstaand vastgoed - zowel gemeentelijk als particulier - en zou met betrekking tot herbestemming daarvan tijdig beleid moeten ontwikkelen.

## 5. Verhouding tussen vraag en aanbod

Eerder is opgemerkt dat vanuit de regio Groningen-Assen (RGA) de gemeente Haren de ruimte heeft gekregen om te bouwen volgens het 1500-scenario, waarbij de ruimte boven de 1000 gerelateerd moet zijn aan de vraag naar excellente en groenstedelijke woonmilieus in Haren/ Haren-Noord. Volgens de verdeelsleutel die in de regio wordt gehanteerd betekent dit dat er tot 2030  $1500 \times 2,76\% =$  gemiddeld 41 woningen per jaar mogen worden gebouwd.

In de komende paragrafen worden de nieuwbouwplannen en de behoefte (vraagscenario's) over elkaar heen gelegd. Door dit te doen ontstaat een beeld van in hoeverre plannen en vraag op elkaar aansluiten. Niet alleen qua aantallen woningen, maar juist ook per type. Stemt de vraag overeen met de plannen? En zo niet, waar wringt het dan?

### 5.1 Vraag en aanbod per segment

Per segment zal hieronder de vraag gerelateerd worden aan het aanbod van woningen in hetzelfde segment

*(Sociale) Huur; te weinig grondgebonden woningen in de planning*

Het aantal sociale huurwoningen dat in de planning zit is 40 woningen minder dan de vraag. Dat wringt met name als het gaat om het aantal sociale eengezins huurwoningen. Het aanbod sociale huurappartementen sluit goed aan op de vraag. Grondgebonden huurwoningen boven de huurliberalisatiegrens komen niet in de plannen voor terwijl hier wel vraag naar is.

*Geen aanbod goedkope koop*

Er is geen aanbod van goedkope koopwoningen in de gemeente Haren de komende 10 jaar. Dat geldt zowel voor appartementen als voor eengezinswoningen. Hier is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Lagere middeninkomens, die niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning komen hierdoor moeilijk aan bod in de gemeente Haren. Een mismatch die ten koste gaat van een kwetsbare groep.

*Groot aanbod middeldure koop*

Het tekort aan aanbod goedkope koopwoningen wordt in het planaanbod ruimschoots gecompenseerd door het planaanbod middeldure koopwoningen. Deze categorie is zeer ruim vertegenwoordigd in de nieuwbouwplannen voor Haren. Deze discrepantie kan wellicht worden opgelost door een deel van het middeldure koopaanbod om te vormen tot goedkope koopwoningen.

*Zeer groot aanbod dure koop*

Wat voor middeldure koop geldt, een zeer groot planaanbod, geldt zeker ook voor het aanbod dure koop. Gezien de status van Haren als vestigingsplaats voor gezinnen die wat te besteden hebben, kunnen wij ons echter voorstellen dat de vraag hier wat laag is ingeschat en dat de marktpotentie in dit segment stukken hoger ligt. Maar ook met die nuancering blijft het aanbod ver boven de vraag. Een mismatch dus, maar zonder grote gevolgen omdat de markt hier corrigerend zal werken.

## 5.2 Woningbouwproductie tot 2030

### Rekening houden met planuitval

Het aantal van 894 woningen, dat in de planning is opgenomen, houdt geen rekening met mogelijke planuitval. Gemiddeld genomen kan worden uitgegaan van een percentage van 30% van de plannen dat uiteindelijk niet, of pas op een later moment gebouwd wordt. Rekeninghoudend met deze 30% planuitval komt het totaal aan plannen op ongeveer 600 woningen uit.

### Woningproductie in de tijd

De 894 woningen worden tot 2030 gefaseerd opgeleverd. Dat betekent een geprognosticeerde jaarlijkse woningproductie van ruim 90 woningen per jaar. Indien we rekening wordt gehouden met 30% planuitval zou de jaarlijkse bouwproductie op 60 woningen per jaar uitkomen.

In paragraaf 3.2 is al aangegeven dat dit geen realistisch beeld is in de gemeente Haren. De productie van 2000-2010 was gemiddeld slechts 26 woningen per jaar en dat ligt mede ten grondslag aan de meer voorzichtige prognose van de Regio Groningen-Assen. Daarnaast hebben we nu en in de nabije toekomst ook nog te maken met de crisis op de woningmarkt.

### *Kwantitatieve match met RGA*

De regio Groningen - Assen stelt dat een jaarlijkse productie van 41 woningen in de gemeente Haren realistisch en wenselijk is. Dat komt neer op ongeveer 400 woningen tot 2020.

Naar aanleiding van deze opgave is opnieuw gekeken naar de fasering van de woningbouwplannen met als doel de jaarlijkse bouwproductie beter af te stemmen op het RGA. Dat heeft tot gevolg gehad dat verschillende bouwplannen over meerdere jaren zijn uitgesmeerd. Een belangrijk deel van eerdere plannen is verschoven naar de periode na 2020 (Hortus) of zijn inmiddels vervallen (Scharlakenhof). Dit heeft geleid tot een meer realistische planning voor de komende 10 jaar van gemiddeld ongeveer 65 woningen per jaar (tabel 3.4). Voeg daarbij 30% planuitval, dan is sprake van een match tussen de door het RGA toegewezen jaarlijkse bouwproductie van 41 woningen en de geraamde woningbouwproductie van de gemeente Haren in de planning (46 woningen).

*Tabel 4.4 Herziene fasering bouwplannen naar jaar van oplevering en aantal*

Gepland jaar van oplevering	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	> 2022
Aantal woningen	139	67	66	55	59	58	62	56	54	44	

### *Boeggolf*

Gezien de huidige stagnatie op de woningmarkt zal de jaarlijkse woningbouwproductie de komende jaren naar alle waarschijnlijkheid niet direct hoog genoeg zijn om tegemoet te komen aan de plannen in de planning. Dat betekent dat er een boeggolf ontstaat van plannen die jaarlijks vooruit worden geschoven. Het blijft daarom wenselijk om kritisch oog te blijven houden voor de fasering en waar mogelijk plannen uit te smeren blijven over meerdere jaren.

## **Status plannen**

De plannen die in de planning staan hebben niet allemaal dezelfde procedurele status. Van een aantal plannen is de bouw al gestart, maar andere plannen staan nog aan de start van de gemeentelijke procedures. Dat betekent dat hier mogelijk nog ruimte is om te schuiven in voorgestelde programma's. In de woningbouwmonitor die periodiek door RGA wordt uitgegeven wordt de planstatus van de plannen aangegeven.

## **5.3 Aandeel sociaal**

Het aandeel sociale corporatiewoningen in de gemeente Haren bedraagt nu 14,2% en is daarmee hoger dan de norm die de gemeenteraad van Haren hiervoor heeft gesteld. Eerder is gesteld dat we de 275 sociale huurwoningen die in eigendom zijn van pensioenfondsen hierbij niet meerekenen, omdat er geen garantie is dat deze woningen onder de huursubsidiiegrens zullen blijven vallen. Dit betekent dat als het totale woningaanbod tot 2020 groeit zonder dat daar sociale huur bij zit, het aandeel sociale huur op het totaal automatisch daalt en onder de gestelde norm van 13,5% komt te liggen.

Momenteel ligt het aandeel sociale huur in de nieuwbouwplannen voor de gemeente met 164 van de 894 woningen op ruim 18%. Voorlopig voldoende om aan de norm te blijven voldoen. Er bestaat echter wel een grote afhankelijkheid van het plan Gorecht-Blauwe Ruiters in Haren Noord, waarin 61 van de in totaal 73 sociale eengezinswoningen zijn opgenomen. Er is evenwel geen corporatie bereid gevonden de 61 sociale huurwoningen te realiseren. Op basis van de huidige plannen blijft het aandeel sociale huur de komende tien jaar ruim boven 13,5 %, wanneer ook nog de woningen van MVGM meerekenen is dat aandeel nog hoger. Zonder de 61 woningen is het aandeel sociaal nog steeds 13,6%.

Wij stellen voor de ontwikkelaars de mogelijkheid te bieden in plaats van sociale huur voor andere doelgroepen te bouwen, bijvoorbeeld starters, vrije huurwoningen of goedkope, levensloopbestendige woningen. Hoewel op die wijze niet direct sociale woningen worden gerealiseerd zal het bijdragen aan de doorstromingen in Haren en komen tengevolge daarvan naar verwachting elders in Haren betaalbare woningen beschikbaar.

## **5.4 Conclusies**

De opgave waar de gemeente Haren voor staat is om drie zaken bij elkaar te brengen:

- de ontwikkelingen aan de vraagzijde en de daarmee samenhangende vraagscenario's;
- de bovengrens die RGA aan de gemeente Haren heeft aangereikt (41 woningen per jaar);
- het grote planaanbod.

## **Kwantitatief**

De regio Groningen-Assen wijst de gemeente Haren een bouwopgave toe van 41 woningen per jaar. Het woningbouwaanbod van de gemeente Haren sluit, na een bijstelling op basis van het concept Woonplan, in kwantitatief opzicht in redelijke mate aan op de eisen die gesteld worden vanuit het Regionale samenwerkingsverband Groningen Assen. Het verschil bedraagt ca.100 woningen.

Een substantieel deel van de bouwplannen is over meerdere jaren uitgesmeerd en naar de toekomst geschoven. Dit heeft tot gevolg dat de jaarlijkse bouwopgave voor de gemeente Haren inmiddels nagenoeg overeenkomt met de regionale opgave. Overigens moet ook bedacht worden dat de gezamenlijke woningbouwplanning in Haren eerder nog 1239 woningen omvatte. Een aantal plannen is inmiddels vervallen (o.a. Scharlakenhof) of ver in de toekomst geschoven (bijvoorbeeld de Hortus).

**Kwalitatief: Mismatch met segmentering vraagscenario's**

In kwalitatief opzicht lopen vraag en aanbod sterk uiteen zoals omschreven in paragraaf 4.4. Het wringt met name in het aanbod sociale eengezinswoningen (in verhouding tot het aanbod aan appartementen) en goedkope koopwoningen voor de lagere middeninkomens. Verder is er een onbalans in vraag en aanbod tussen vrije huurwoningen.

## 6. Uitvoeringsprogramma

In hoofdstuk 5 zijn vraag, aanbod en regionale doelstelling bij elkaar gebracht. Dit heeft geleid tot een overzicht van waar vraag en aanbod wel en waar ze niet op elkaar aansluiten. Duidelijk is dat het planaanbod in Haren de komende groot is en dat het, nadat enkele projecten naar achteren zijn geschoven en over meerdere jaren zijn uitgesmeerd, in grote mate aansluit op de kwantitatieve opgave van het RGA. In kwalitatief opzicht echter, sluit het planaanbod onvoldoende aan op de vraagscenario's zoals die eerder in dit Woonplan zijn opgesteld.

### 6.1 Boeggolf

De opgave vanuit de regio en de opgestelde vraagscenario's betekenen voor Haren dat de plannen die nu in de planning zitten in de komende 10 jaar niet allemaal gerealiseerd kunnen/zullen worden. Het overschot aan plannen, de zogenaamde boeggolf, betekent wel dat er mogelijkheden zijn om aan de kwalitatieve vraag te voldoen door selectief bepaalde plannen naar voren te schuiven in de tijd en andere plannen naar achteren. Er ligt genoeg op de plank! Het ontstaan van de boeggolf brengt het risico met zich dat tegelijkertijd veel plannen tot ontwikkeling komen. Dat betekent niet alleen veel bouwverkeer de komende jaren maar vooral ook dat tegelijkertijd veel nieuwbouw zal worden aangeboden.

Haren heeft op dit moment een goedgevulde portefeuille met woningbouwplannen, ruim 100 meer dan binnen Regio Groningen - Assen aan Haren is toegewezen. Het gros van de plannen bevindt zich in het duurdere koopsegment. Er is een tekort aan plancapaciteit in de categorieën levensloopbestendig, goedkope koop en vrije huur. Het aandeel sociale huur zal naar verwachting de komende jaren boven de 13,5% blijven. De komende jaren verwachten wij geen grote uitbreidingsplannen, de focus zal vooral liggen op kwaliteit en het fine-tunen van lopende projecten, dat wil zeggen zo goed mogelijk aanpassen bij de actuele behoefte.

### 6.2 Duurzaamheid

Bij de trends en ontwikkelingen hebben we gewezen op de toenemende energiekosten als component van de totale woonlasten. Voor de toekomstige woningeigenaar zullen de verwachte energielasten een steeds grotere rol gaan spelen bij de keuze van de koop van een woning. Duurzaam bouwen wordt derhalve urgenter, niet alleen uit milieuoverwegingen maar ook uit financiële overwegingen. De gemeente heeft op dit moment nauwelijks handvatten voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen of voor het stellen van duurzaamheidseisen aan ontwikkelaars van woningbouwprojecten. Ontwikkelaars en (toekomstige) woningeigenaren zijn bovendien moeilijk te overtuigen van de langetermijnopbrengsten van energiebesparende maatregelen. De gemeenteraad heeft op 18 april 2011 als een van de uitgangspunten voor het nieuwe woonplan opgenomen dat "met ondernemers duurzaamheidspakketten worden gemaakt die aan eigenaren van woningen kunnen worden aangeboden. Hierbij zit tevens de mogelijkheid tot een gratis advies"<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Uitgangspunt 10 van Uitgangspunten Woonplan 2012-2022 (vastgesteld door de raad van 18 april 2011).

De gemeenteraad heeft in 2013 € 100.000 gereserveerd voor duurzaamheidsmaatregelen vanaf 2016 en heeft het college opgedragen om samen met kennispartners te zoeken naar aanvullende subsidiemogelijkheden. Aan deze maatregelen en acties zal een visie op duurzaamheid en een plan van aanpak ten grondslag moeten liggen. We zullen 2014 en 2015 gebruiken om die grondslag te ontwikkelen. Daarin zal ook genoemd uitgangspunt van de raad worden betrokken.

Voorliggend uitvoeringsprogramma geeft aan hoe wij uitvoering willen geven aan het Woonplan. De uitwerking zal zo nodig nader vorm krijgen in afspraken met partijen, ontwikkelaars en corporaties. We moeten ons daarbij realiseren dat de bestaande plannen vastliggen en dat daarover afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelende partijen.

### 6.3 Woningbouwprogramma algemeen

- De afspraken binnen Regio Groningen - Assen zijn kaderstellend. De afgesproken plancapaciteit – bijlage 3 - is leidend voor de planperiode. We zullen alleen nog medewerking aan nieuwe initiatieven voor woningbouw accepteren als zij een wezenlijke bijdrage leveren aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in Haren. Nieuwe plannen worden voor instemming aan de Regio voorgelegd.
- De gemeente zal het initiatief nemen voor regelmatig overleg met alle partijen op de Harense woningmarkt ten einde kennis over de woningmarkt te delen en zo nodig in gezamenlijk overleg lopende en toekomstige woningbouwprogramma's aan te passen aan lokale behoeften.
- Het woonprogramma is gericht op het behouden en versterken van de kwaliteit van wonen in Haren. Bij de uitvoering van het woonplan worden zoveel mogelijk de volgende uitgangspunten gehanteerd:
  - liever transformeren<sup>1</sup> dan vervangen<sup>2</sup>;
  - liever vervangen en/of herstructureren dan inbreiden<sup>3</sup>
  - liever inbreiden dan uitbreiden<sup>4</sup>
  - Bij uitbreiding ligt de nadruk op groen en een goede landschappelijke inpassing;
  - Inbreiding mag niet ten koste gaan van de stedenbouwkundige kwaliteiten, cultuurtechnische waarden en de leefbaarheid van de dorpen;
  - Diversiteit in het aanbod, qua type soort. Nadruk op de hogere segmenten maar de mogelijkheid voor alle groepen van de bevolking op kwalitatief goed te wonen.
  - Ruimte voor particulier opdrachtgeverschap.
- We gaan beleidsregels opstellen met betrekking tot de behandeling en de beoordeling van nieuwe woningbouwplannen in het licht van onze regionale opgave. We zullen die beleidsregels bekend maken bij (potentiële) ontwikkelaars en inwoners van Haren.
- We gaan beleid ontwikkelen voor hergebruik en herbesteding van maatschappelijk en commercieel vastgoed.

---

<sup>1</sup> Aan een bestaand gebouw een andere functie toekennen

<sup>2</sup> Slopen en nieuw bouwen

<sup>3</sup> het invullen van nog (groene) onbebouwde locaties.

<sup>4</sup> het ontwikkelen van nieuwe locaties in het buitengebied

Bijlage 3 is een momentopname. Plannen wijzigen tussentijds en dientengevolge ook bijlage 3. De meest actuele versie wordt met het Woonplan op haren.nl bekendgemaakt.

#### **6.4 Lopende projecten**

- Hoewel van de lopende woningbouwprojecten woningbouwprogramma's over het algemeen vast staan blijven we overleg voeren met de ontwikkelaars om waar mogelijk plannen zo goed mogelijk in overeenstemming te brengen met de actuele en toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het Woonplan dient als uitgangspunt voor het bedoeld overleg.
- Wij treden in overleg met de GEM om tot een alternatief te komen voor de geplande 61 sociale huurwoningen in Haren-Noord.

#### **6.5 Sociale woningbouw**

- We houden in de planvorming vast aan de wens van de raad om 13,5% van het woningbestand als sociale huurwoningen te behouden.
- De bestaande afkoopregeling wordt gehandhaafd. Dat wil zeggen dat een nieuwbouw-project 30% sociale huur of goedkope koopwoningen (in 2013 woningen < €185.000) dient te bevatten. Indien niet kan worden voldaan aan de 30% regeling, kan de verplichting worden afgekocht door betaling van een bedrag van €35.000 per niet gerealiseerde huur- of goedkope woning. In overleg met de ontwikkelden partij kan de financiële bijdrage worden vervangen door de bouw van 30% in het segment vrije huur en/of levensloopbestendige woningen. Het college kan van deze uitwijkmogelijkheden afzien indien het minimum aandeel huur/goedkope woningen (13,5 %) daardoor niet wordt behouden.
- De afkoopsommen worden gestort in het Fonds Sociale Woningbouw. Het fonds kan worden aangewend voor wenselijke projecten die zonder financiering uit het fonds niet tot stand zouden komen, zoals de realisatie van sociale huurprojecten, woningverbetering, realisatie van bijzondere woonprojecten of beeldkwaliteit. Het college zal telkens een voorstel tot een bijdrage uit het fonds ter goedkeuring aan de raad voorleggen. Het Fonds zal in 2014 juridisch worden verankerd in de Nota Grondbeleid en een gemeentelijke verordening.
- Wij zullen voor de komende jaren weer een nieuw convenant afsluiten met Woonborg (en mogelijk andere corporaties) waarin we in ieder geval afspraken maken over de volgende onderwerpen:
  - De bijdrage van de corporatie aan de handhaving van de door de raad gestelde voorwaarde van 13,5% sociale huur;
  - De bijdrage van de corporatie aan de bouw van levensloopbestendige woningen;
  - De rol van de corporatie bij de tijdelijke opvang van kwetsbare groepen zoals urgente woningzoekenden en statushouders;
  - De leefbaarheid van wijken en buurten;
  - Gewenste woonkwaliteiten;
  - Duurzaamheid, toegankelijkheid en uitgangelijkheid;
  - Het betrekken van bewoners.



## 6.6 Levensloop bestendig wonen

- Om de bouw van levensloop bestendige woningen en de aanpassing van bestaande woningen naar levensloopbestendig te bevorderen:
  - zullen wij het initiatief nemen tot het starten van een ‘opplus-project’ ter stimulering van de transformatie van bestaande particuliere woningen naar levensloopbestendig;
  - zullen we ons inspannen de bouw van of herbouw tot levensloopbestendige woningen juridisch en procedureel zo goed mogelijk te faciliteren;
  - zullen wij over de realisatie van levensloopbestendige woningen voor nieuwe woningbouwlocaties afspraken maken met de ontwikkelende partij;
  - zullen wij in overleg met de betrokken organisaties tot een gedeelde definitie van het begrip “levensloopbestendig” komen.
- Wij zullen het initiatief nemen om met de betrokken (maatschappelijke) organisaties de haalbaarheid van een wooncoach te bezien. De wooncoach heeft tot taak om ouderen meer inzicht te bieden in de noodzaak om tijdig te voorzien in een passende woning en om ouderen daarin te adviseren.

## 6.7 Wonen en zorg

- Wij zullen nieuwbouwplannen in de nabijheid van winkels en gezondheidscentra beoordelen op de mogelijkheid om deze aan te kunnen passen voor bewoners met een fysieke beperking.
- Wij zullen wooninitiatieven ondersteunen waarbij onderlinge hulp en kleinschaligheid voorop staat.
- Wij zullen de realisatie van mantelzorgwoningen en vergelijkbare zorgvoorzieningen met een ruimtelijke consequentie zo goed mogelijk faciliteren en zo nodig mogelijk maken in bestemmingsplannen. We zullen daar beleid voor gaan ontwikkelen.

## 6.8 Monitoring

We zullen de uitvoering van het woonplan op blijven volgen met als belangrijk doel ervoor te zorgen dat er een in de gemeente een aanbod van woningen ontstaat dat strookt met de kwaliteiten zoals die in de inleiding van dit plan zijn omschreven.

We blijven daarom in gesprek met ontwikkelende partijen en met corporaties over hun plannen en de realisatie van hun plannen. We zullen uitvoering geven aan de controlerende rol die wij binnenkort op basis van nieuwe wetgeving krijgen met betrekking tot corporaties.

We rapporteren over de uitvoering van het woonplan naar de Regio Groningen en Assen en we zullen 2 keer per jaar met de gemeenteraad de woningbouwplannen en de realisatie daarvan bespreken.

## **6.9 Financiële vertaling woonplan**

In het voorliggend plannen worden een aantal maatregelen en activiteiten aangekondigd die zonder passende financiering niet haalbaar zijn, zoals het opplussen van woningen en de aanstelling van een wooncoach. Op dit moment zijn voor dergelijke activiteiten geen budgetten gereserveerd, terwijl het Fonds Sociale Woningbouw nauwelijks nog voldoende budget bevat ter dekking van investeringen die verband houden met uitvoering van het woonplan.

Voor de realisatie van onderdelen van het plan zullen we samen met andere partijen werkendeweg op zoek moeten naar budget, creatieve oplossingen en goede arrangementen. Mogelijke financieringsbronnen die we nader zullen onderzoeken zijn:

- Fonds Sociale Woningbouw;
- Bijdragen bovenwijkse voorzieningen;
- Subsidiemogelijkheden (ISV);
- Particuliere bijdragen;
- Bijdrage van corporaties.

## Bijlage 1

	'00-'04	'05-'08	2009	2010	2011
<b>Herstructurering</b> gemid./jr2		10			
Inbreiding gemid./jr 17		26			
Uitbreiding gemid./jr 0		0			
In -en uitbreiding gemid./jr 17		26			
<b>Totaal (H+I+U) gemid./jr19</b>		<b>35</b>	<b>53</b>	<b>7</b>	<b>20</b>

Bron: Regiovisie Groningen-Assen 2011, CBS 2012

### Gemiddelde onttrekking Haren per jaar

	'00-'04	'05-'08	'09-'12	'00-'12
<b>Onttrekkingen totaal</b> gemid./jr15		16	23	18
Onttrekkingen koop gemid./jr3		4	4	4
Onttrekkingen huur gemid./jr13		12	19	14

Bron: Regiovisie Groningen-Assen 2011, CBS 2012

## Bijlage 2

### *Vestiging en vertrek naar richting (2004-2010)*

	<b>Gevestigd</b>	<b>Vertrokken</b>	<b>Saldo 2004-2010</b>
Stad Groningen	+3318	+2697	+621
Overig Groningen	+1043	+1007	+36
Tynaarlo	+582	+645	-63
Overig Drenthe	+665	+721	-56
Overig Nederland	+1599	+1805	-206
Totaal Nederland	+7207	+6875	+332
Totaal buitenland	+803	+808	-5

*Bron: Companen 2011, CBS 2012*

### *Excellent woonmilieu*

De genoemde migratiecijfers geven alleen zicht op de feitelijke verhuisbewegingen, maar geven geen duiding van motieven en de kwalitatieve woningvraag die hieraan ten grondslag ligt. In 2010 hebben de gemeenten in de regio Groningen - Assen een regionaal woningmarktmodel opgesteld waarmee de migratiecijfers ook kwalitatief kunnen worden geduid.

In het woningmarktmodel wordt Haren aangeduid als excellent woonmilieu. De gemeente Haren voorziet in de woonwensen van senioren en middelbare gezinnen die op zoek zijn naar status en kenmerken die aansluiten bij dit excellente woonmilieu zoals nabijheid (stedelijke) voorzieningen, dorps karakter, groen en ruim, goed bereikbaar, rust en privacy. Dit verklaart de grote aantrekkingskracht van deze groep mensen uit de stad Groningen en de goede concurrentiepositie op dit vlak ten opzichte van omliggende gemeenten.

**Bijlage 3 Woningbouwplanning Haren 2012-2030 per 20 december 2012 (datum vaststelling instemmingsmodel RGA)<sup>1</sup>**

Kern	Locatie	U(itbreiding) I(nbreiding) H(erstructurering)	Aantal/slo op	Cumulatief	Verwachte realisatie 2013-2018
Onnen	Kooi - Hekman (Bareldsteeg)	I <sup>2</sup>	5	5	2
Haren	Oosterhaar, Spoor tot steeg fase 1	H	7	12	Gereed 2011 7
Haren	Oosterhaar, Spoor tot steeg fase 2	H	58	70	58
Haren	Harener Holt (deelgebied 3/1)	I	41	111	41
Haren	Harener Holt (deelgebied 3/2)	I	41	152	41
Haren	Harener Holt (deelgebied 3/3)	I	39	191	39
Haren	Rijksstraatweg 207	I	2	193	
Onnen	Bakkerweg 3 koepelkerk	H	1	194	Gereed 2013 1
Haren	Haren stationsgebied	H	44/34	238	44
Haren	Raadhuisplein	I	22	260	
Haren	Paterswoldsemeer Meerweg	U	43/1	303	10
Haren	Kerkstraat 21	I	5/1	308	5
Haren	Gorecht - Blauwe Ruiters (Haren noord, deelgebied 5/6) Deel 1/5	U	76	384	50
Haren	Gorecht - Blauwe Ruiters (Haren noord,deelgebied 5/6) Deel 2/5	U	76	460	50
Haren	Gorecht - Blauwe Ruiters (Haren noord, deelgebied 5/6) Deel 3/5	U	76	536	50
Haren	Gorecht - Blauwe Ruiters (Haren noord, deelgebied 5/6) Deel 4/5	U	76	612	50
Haren	Gorecht - Blauwe Ruiters (Haren noord,deelgebied 5/6) Deel 5/5	U	76	688	50
Haren	Verkeersoefenterrein (Haren noord, deelgebied 1)	I	70	758	
Haren	Kerklaan west	U	3	761	3
Haren	Van der Mei	I	15	776	15
Haren	Oosterhaar, Spoor tot Steeg fase 3	H	60 / 34	836	16
Haren	Rijksstraatweg 99-101 (Handy)	I	[7 / 1] <sup>3</sup>	843	
Haren	P. Wierengaweg	H	[24 / 6]	867	
Glimmen	Garage Deen	I	[7]	874	
Glimmen	Boerhoorn	I	[2]	876	
Glimmen	Beukenlaan	I	[8 ]	884	
Glimmen	Rijksstraatweg 136 Weerdebras	U	[4]	888	
Glimmen	Dennenlaan	H	[6 \ 12]	894	
Haren	Incidenteel,diverse locaties		--/ 18		
Totaal	Plannen/sloop		894 / 107	894	524

<sup>1</sup> De planning is een momentopname, deze tabel zal - afhankelijk van de ontwikkelingen in de planvorming, - jaarlijks worden geactualiseerd.

<sup>2</sup> Gearceerd = bestemmingsplan vastgesteld

<sup>3</sup> Plannen [xx] vallen buiten de afspraak voor Haren binnen de Regio-Groningen Assen, hiervoor zal derhalve apart instemming worden gevraagd bij de Regio

**Bijlage 4: aanbod nieuwbouw sociale huur/  
0-tredewoningen**

<b>Kern</b>	<b>Naam plan</b>	<b>koop/huur</b>	<b>0-trede</b>	<b>Aantal</b>
Onnen	Kooi-Hekman (Bareldsteeg)	kavels	nvt	5
Haren	Oosterhaar, Spoor tot steeg fase 1	sociale huur	7	7
Haren	Oosterhaar, Spoor tot steeg fase 2	sociale huur	58	58
Haren	Oosterhaar, Spoor tot Steeg fase 3	nbn	60	60
Haren noord	Harener Holt (deelgebied 3)	koop	nee	121
Haren	Rijksstraatweg 207	koop	nvt	2
Onnen	Bakkerweg 3 koepelkerk	koop	nvt	1
Haren	Haren stationsgebied	sociale huur	14	26
	Haren stationsgebied	koop	nee	18
Haren	Raadhuisplein	nbn	22	22
Haren	Paterswoldsemeer Meerweg	koop	nbn	43
Haren	Kerkstraat 21	koop	5	5
Haren noord	Gorecht-Blauwe Ruiters (deelgebied 5/6)	sociale huur	nee	61
Haren noord	Gorecht-Blauwe Ruiters (deelgebied 5/6)	koop	nee	319
Haren noord	Verkeersoefenterrein (deelgebied 1)	koop	nee	70
Haren	Haren Noord Kerklaan west	koop	nbn	3
Haren	Van der Mei	koop	nbn	15
Haren	Rijksstraatweg 99-101 (Handy)	koop	nbn	7
Haren	P. Wierengaweg	sociale huur	24	24
Glimmen	Garage Deen	koop	nbn	7
Glimmen	Boerhoorn	koop	nvt	2
Glimmen	Beukenlaan	nbn	nbn	8
Buitengebied	Rijksstraatweg 136 Weerdebras	nbn	nbn	4
Glimmen	Dennenlaan	nbn	nbn	6
	<b>Totaal</b>			<b>894</b>
	waarvan:			
	sociale huur		164	
	0-trede		190	
	nbn		70	