

# Wonen in Haren

---

Kwaliteit op maat

Woonvisie Haren 2016 – 2021

27 juni 2016

**Inhoudsopgave**

1. Inleiding
2. Ontwikkelingen
3. Demografische ontwikkelingen
4. Doelstellingen woonvisie
5. Woningbouwopgave 2016 e.v.
6. Naar een gevarieerd woningaanbod
7. Duurzaamheid en kwaliteit
8. Wonen en zorg.
9. Sociale woningbouw
10. Bijzondere doelgroepen
11. Samenvatting

**Bijlagen**

1. Kaderstelling
2. Woningbouwplanning 2016-2030
3. Uitvoeringsprogramma

**Voorwoord**

Voor u ligt de Woonvisie 2016 van de gemeente Haren. Deze Woonvisie vervangt ons Woonplan dat we ruim twee jaar geleden hebben vastgesteld maar dat door recente ontwikkelingen inmiddels weer is achterhaald. Een nieuwe Woningwet, in werking getreden in 2015, is aanleiding om een woonvisie op te stellen.

Het Woonplan ging vooral over woningbouw kwantiteiten. Daarin hebben we aangegeven hoe we getalsmatig invulling gaan geven aan onze afspraken hierover binnen de Regio Groningen-Assen. Die invulling gaat ons lukken. Deze woonvisie gaat vooral over de kwaliteiten van woningen en van wonen: passend voor meerdere doelgroepen, duurzaam en betaalbaar en met oog voor een goede woonomgeving. Daarmee geven we in inhoud aan onze slogan “Haren is voor iedereen bereikbaar”.

Deze visie heeft een veel bredere betekenis dan het Woonplan. Niettemin hebben we geprobeerd de visie zo compact mogelijk te houden. De visie is het resultaat van grote betrokkenheid van diverse maatschappelijke organisaties, van huurdersorganisaties, corporaties en zorginstellingen. We vinden ook dat een woonvisie alleen maar zinvol is als die tot stand is gekomen in goed overleg met betrokken partijen.

Wij zijn iedereen die op de een of andere manier heeft bijgedragen aan de totstandkoming van de visie daarvoor zeer erkentelijk. Wij hopen dat woningeigenaren, huurdersorganisaties en verhuurders, ontwikkelaars en alle andere partijen die direct of indirect betrokken zijn bij wonen in Haren zich door deze visie laten inspireren.

Deze visie draagt de titel Kwaliteit op maat. Wonen in Haren betekent wonen in kwaliteit. Wij willen er met deze de visie aan bijdragen dat de woonkwaliteit voor iedereen voldoende passend wordt.

Wij wensen u veel leesplezier.

## 1. Inleiding

Wij hebben in 2013 een Woonplan voor de jaren 2013-2023 vastgesteld. De actualiteiten hebben het plan echter nu – anno 2016 – al weer achterhaald. Te noemen vallen het herstel van de crisis, verschuivende woningbehoeften en de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet 2015. Redenen genoeg om een nieuwe visie op wonen in Haren te ontwikkelen. Maar de directe aanleiding voor een woonvisie is de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 die van gemeente een actuele woonvisie vraagt als basis voor prestatieafspraken met corporaties. Het Woonplan 2013-2023 biedt namelijk onvoldoende basis voor goede afspraken met corporaties in Haren.

Voorliggende Woonvisie Haren is het resultaat van overleg met corporaties, de Algemene Huurdersvereniging WOON, omliggende gemeenten, provincie, regio Groningen - Assen, commerciële ontwikkelaars en diverse belangenorganisaties.

Het Woonplan 2013-2023 gaf – voortbordurend op het daaraan voorafgaande Woonplan 2004 - vooral antwoord op de vraag hoe we de woningbouwopgave van Haren – de bouw van 786 woningen tot 2030 – gaan realiseren. Die planontwikkeling zit op schema en voltrekt zich zoals we dat hadden voorzien. De woningbouwopgave voor Haren zal de komende jaren in kwantitatieve zin niet wezenlijk veranderen, maar de accenten zullen wel verschuiven. De realisatie van o.a. Haren-Noord biedt voldoende ruimte voor (jonge) gezinnen. De grootste uitdaging voor Haren zit de komende jaren niet in grootschalige nieuwbouw en uitbreiding maar vooral in de transformatie van bestaande bebouwing en kleinschalige nieuwbouw op inbreidingslocaties.

Wij gaan ons meer richten op bijzondere doelgroepen<sup>1</sup>. Een aantal urgente vragen en problemen moeten wij de komende jaren oplossen, zoals bijvoorbeeld:

- Wat is de invloed van de veranderingen in de zorg voor ouderen en zorgbehoevenden? Hebben we voldoende en geschikte woningen voor deze groep mensen?
- Hebben en houden we voldoende betaalbare huurwoningen voor mensen die daarop zijn aangewezen? Zijn die woningen van goede kwaliteit en voldoende duurzaam? Wat verwachten wij van onze corporaties de komende jaren?
- Hoe gaan we om met transformatie in de bestaande voorraad? Wat gaan we doen met het toenemend aantal leegstaande gebouwen zoals scholen, kerken en kantoren?
- Welke mogelijkheden hebben wij om ook huisvesting te bieden voor een toenemend aantal bijzondere woningzoekenden zoals woongroepen die alternatieven zoeken als gevolg van de scheiding tussen wonen en zorg of mensen die dringend woonruimte zoeken, mantelzorgers en jongeren.

Deze woonvisie gaat vooral over dit soort vragen. Niet alleen wat we willen bereiken maar ook hoe we dat dan doen en welke rol we zien voor een aantal spelers in het werkveld, zoals de corporaties. Het eindresultaat is een woonagenda voor de komende jaren. Voor zover het gaat om sociale huurwoningen vormt dat de basis voor nieuwe afspraken met de corporaties.

---

<sup>1</sup> Onder “bijzondere doelgroepen” verstaan we mensen die om diverse redenen geen gebruik kunnen of willen maken van het reguliere aanbod van koop- of huurwoningen en mensen die extra aandacht nodig hebben bij het vinden van zelfstandige woonruimte, zoals jongeren, studenten, statushouders of mensen met een beperking.

Voor de visie is gebruik gemaakt van twee recente onderzoeken door adviesbureau Companen:

- Woningbehoefteonderzoek 2015 (hierna WBO), 17 juni 2015, in opdracht van de Regio Groningen-Drenthe<sup>2</sup>;
- Vraag en aanbod sociale huur en zorg/senioren in Haren, Companen, september 2015<sup>3</sup>.

Onze visie bestrijkt slechts vijf jaren. Langer vooruitkijken blijkt in de huidige dynamische maatschappij niet goed mogelijk. Wij beschouwen de visie ook als een dynamisch document dat we - uiteraard met betrokkenheid van onze partners en de Harense samenleving – als dat nodig is zullen herzien. Wij zien een aantal ontwikkelingen die wellicht zullen leiden tot een (partiële) herziening:

1. de nog te vormen regio-indeling voor corporaties;
2. herziening van de woningbouwafspraken binnen de Regio Groningen-Assen
3. herziening van wet en regelgeving.

Het eerste deel van de woonvisie heeft betrekking op de gehele volkshuisvestelijke opgaven. Het tweede deel richt zich meer specifiek op de sociale woningbouw en de corporaties.

De kaderstelling voor de visie is opgenomen in bijlage 1: de provinciale omgevingsverordening, afspraken binnen de Regio-Groningen-Assen, de nieuwe Woningwet 2015 voor de sociale sector en andere kader stellende (gemeentelijke) documenten en wetten. Het uitvoeringsprogramma voor de komende vijf jaar staat in bijlage 3. Zo nodig zullen we dit jaarlijks bijstellen

## **2. Ontwikkelingen**

De woningmarkt in Nederland is de afgelopen jaren onrustig geweest door diverse ontwikkelingen:

- De scheiding van wonen en zorg heeft geleid tot de sluiting van de traditionele verzorgingstehuizen en tot een nieuwe behoefte aan alternatieve woonvormen.
- De toegang op de koopmarkt wordt door hypotheekvoorsums steeds moeilijker, met name voor jongeren en starters. Veel jongeren vinden kopen bovendien steeds minder aantrekkelijk omdat investeren in een woning minder aantrekkelijk is door prijsontwikkelingen van huizen of omdat koop remmend werkt op mobiliteit op de arbeidsmarkt. Veel mensen in een huurwoning stellen hun koopwens uit “tot betere tijden”. De betaalbaarheid van woningen staat onder druk door stijgende huren, onzekerheid over werk en inkomen en toenemende energielasten. De woningmarkt zit mede daardoor op slot. Er vindt weinig doorstroming plaats.
- We signaleren een toenemende diversiteit in de vraag naar woningen en naar kleinschalige wooninitiatieven die we, mede ten gevolge van regionale woningbouwafspraken, nog niet voldoende kunnen accommoderen. Het aantal en de omvang van bijzondere doelgroepen neemt de laatste jaren toe en de toegang tot de sociale huursector verloopt moeizaam. De huisvesting van een toenemend aantal

---

<sup>2</sup> Het rapport met bijlagen is te downloaden: [www.haren.nl/woningbehoefteonderzoek-RGA](http://www.haren.nl/woningbehoefteonderzoek-RGA) en [www.haren.nl/bijlage-woningbehoefteonderzoek-RGA](http://www.haren.nl/bijlage-woningbehoefteonderzoek-RGA)

<sup>3</sup> Het rapport is te downloaden: [www.haren.nl/woningbehoefteonderzoek-Haren](http://www.haren.nl/woningbehoefteonderzoek-Haren)

statushouders – veelal aangewezen op sociale huurwoningen - zelf wordt steeds lastiger maar zij remt ook de toegang voor de primaire doelgroep.

- Er is een toename van leegstaand vastgoed, zowel maatschappelijk (kerken, scholen) als commercieel (kantoren, boerderijen, winkels). Transformatie van leegstand vastgoed stagnert echter ten gevolge van het ontbreken van mogelijkheden voor woningbouw.
- Een toenemende diversiteit aan doelgroepen, zoals statushouders.

### 3. Demografische ontwikkelingen

#### *Schets van de gemeenschap Haren*

Haren, onder de rook van de stad Groningen, onderscheidt zich van veel andere gemeenten door haar eigen identiteit. Zowel haar ligging in het landschap, haar groene karakter en de uitstraling van de gemeente maken Haren tot een unieke en daarmee tot een aantrekkelijke en gewilde gemeente om te wonen. Niet voor niets wordt “Haren, de groene parel van het noorden” genoemd. De Harense bevolking is over het algemeen goed opgeleid, actief in verenigingsverband, trots op de lokale voorzieningen en er is een gedeeld cultuurhistorisch bewustzijn. Inwoners hechten aan hun eigenheid en de identiteit van de gemeenschap. Het groene karakter, het landschap en de groene buffer tussen Haren en buurgemeente Groningen zijn belangrijke kenmerken van Haren die de inwoners waarderen en koesteren.

#### *Bevolkingsontwikkeling*

Het inwoneraantal is in de gemeente Haren de laatste jaren iets gestegen, vooral ten gevolge van de ontwikkeling van Haren Noord<sup>4</sup>. De negatieve natuurlijke aanwas (geboortes - sterfgevallen) wordt gecompenseerd door een positief migratiecijfer. Haren is een aantrekkelijke gemeente voor vestigers met name voor huishoudens uit de stad Groningen. Een groot deel van de woningen in Haren Haren-Noord zijn gekocht door inwoners uit de stad Groningen<sup>5</sup>. Zij voelen zich vooral aangetrokken tot het zogenaamde “excellente woonmilieu” waarmee Haren zich onderscheidt van andere gemeenten in de regio. De aanwas bestaat vooral uit gezinnen tussen 25-49 jaar.

Voor de hele regio voorspelt Companen de komende jaren stabilisatie of bevolkingskrimp, vaak al ingezet rond 2020. Bevolkingskrimp wordt gevolgd door huishoudens-krimp en daarmee een dalende woningbehoefte. Volgens het rapport van Companen zal de huishoudensgroei in Haren tussen 2015 en 2020 gemiddeld jaarlijks nog 55 bedragen, tussen 2020 en 2025 gelijk blijven om vervolgens tot 2040 af te nemen met ongeveer 50 huishoudens. Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving zal de bevolking in Haren tussen 2012 en 2027 met 4,1% afnemen.

Het aantal 65-plussers bedroeg in 2013 26,1% (4.859) op een bevolking van 18.642. In 2030 zal dat 32,7% (5.900) bedragen en in 2040 30,6% (5.800 op een bevolking van 18.900)<sup>6</sup>.

<sup>4</sup> Op 1 januari 2015 was het aantal inwoners 18.924, op 1 januari 2016 19.076.

<sup>5</sup> Van de eerste 154 woningen zijn 98 verkocht aan inwoners van de stad Groningen, 21 uit de gemeente Haren en 35 van elders.

<sup>6</sup> Bron: Zorgatlas Nederland

#### 4. Doel woonvisie

Onze visie is een aantrekkelijke woongemeente te creëren waarin een gevarieerd woningaanbod is in een prettige en veilige woonomgeving voor alle geledingen van de bevolking.

Uitgangspunten en veronderstellingen die aan de basis van de visievorming liggen zijn onder andere:

- ouderen blijven langer thuis wonen;
- jongeren willen in Haren blijven wonen;
- het aantal statushouders neemt de komende jaren toe;
- er is een blijvende vraag naar woningen de komende twintig jaar;
- Haren behoudt haar dorpse karakter.

Toekomstige veranderingen van uitgangspunten betekent dus dat de visie zal worden herijkt en zo nodig aangepast.

Haren is in de loop van de eeuwen uitgegroeid tot een gemeente die met name aantrekkelijk is voor inwoners die meer te besteden hebben dan gemiddeld. Het woningaanbod is daarvan getuige. Haren heeft het voordeel van haar geografische ligging die haar voor veel mensen erg aantrekkelijk maakt om te wonen: op steenworpafstand van de stad Groningen en op loopafstand van de Drentse natuur.

Kleinschaligheid en kwaliteit zijn belangrijke kenmerken van de gemeente die Haren zo aantrekkelijk en tot een excellent woonmilieu maken. Alle inwoners van de gemeente Haren moeten kunnen profiteren van die kwaliteiten.

Het is belangrijk dat elke inwoner van Haren in staat is een passende woning te vinden. Recente woningbouwplannen voorzien voor een substantieel deel in gezinswoningen in het midden en duurdere segment. Die plannen komen tegemoet aan onze regionale opgave om vooral woningen in het excellente woonmilieu aan te bieden. De komende jaren willen we ook voor andere doelgroepen woonruimte toevoegen en de mogelijkheid bieden voor een toenemende vraag naar bijzondere en kleinschalige woonvormen.

We realiseren ons dat de daadwerkelijke mogelijkheden daartoe niet groot zijn. Regionale afspraken laten (nog) geen (grote) woninguitbreidingen toe. Waar die ruimte er wel ontstaat, streven we vooral naar realisatie van plannen met een kwalitatieve meerwaarde in diversiteit ten opzichte van het huidig planaanbod.

#### *Beleidskeuzes*

- Onze ambitie is beschikbaarheid, diversiteit en een kwaliteit van wonen voor iedereen.
- Wij willen dat niet bereiken door nieuwe, grootschalige nieuwbouw op uitbreidingslocaties, maar vooral door transformatie van bestaand vastgoed of herstructurering.
- Plancapaciteit die de komende jaren ontstaat willen we vooral gaan inzetten voor de realisatie van plannen voor huisvesting ten behoeve van senioren en zorg en voor het accommoderen van (kleinschalige) woonvormen voor bijzondere doelgroepen.

- Wij maken nog geen expliciete keuze omdat we kansrijke, creatieve en interessante initiatieven op voorhand niet willen uitsluiten.
- Woonkwaliteiten, leefbaarheid en duurzaamheid blijven in alle gevallen belangrijke thema's voor ons de komende jaren.

Wij kunnen deze beleidskeuzes niet alleen realiseren. Daarvoor moeten wij samenwerken met ontwikkelende partijen, corporaties, zorgpartijen, huurdersorganisaties en maatschappelijke organisaties. Wij willen dat in een open en transparant overleg doen. Waar nodig en wenselijk zullen wij dat vanuit een regisserende rol doen.

### **5. Woningbouwopgave 2016 e.v.**

Haren zal op grond van de lopende afspraken binnen de Regio Groningen-Assen (RGA) (zie bijlage 2) 786 woningen realiseren. Die plannen zijn deels al gerealiseerd of ze zullen de komende jaren worden gerealiseerd. Het merendeel van die plannen bestaat uit gezinswoningen in het middel dure en duurdere segment. Het eerder aangehaald onderzoek van Companen voor de Regio Groningen-Assen wijst de komende tijd naar een blijvende woningbehoefte in Haren: jonge mensen die de drukke stad willen inruilen voor dorpen rond de stad met voldoende voorzieningen en de behoefte van senioren, met name aan appartementen. Het verdiepingsonderzoek bevestigt het RGA - onderzoek en het wijst bovendien op een tekort aan duurdere huurwoningen, een type woningen dat in de huidige woningbouwplannen ontbreekt.

Het onderzoek van Companen zal wellicht leiden tot nieuwe woningbouwafspraken binnen de Regio Groningen-Assen. Voor zover die nieuwe afspraken leiden tot verruiming van de opgave voor de gemeente Haren is de vraag aan de orde hoe we de extra opgave gaan benutten. Companen wijst er ook op dat die behoefte slechts tijdelijk is omdat de behoefte na 2030 weer zal afnemen zodat dan een woningoverschot kan ontstaan. De vraag is dus niet alleen hoeveel woningen worden toegevoegd om aan een tijdelijke behoefte te kunnen voorzien maar ook wat voor type huizen moeten worden gebouwd om in voortdurend wijzigende behoeften te kunnen voorzien.

De voorgenomen plannen voor herstructurering van senioren/zorg-complexen Erasmusheem, Westerholm en De Dilgt zijn - in afwachting van meer definitieve plannen - nog niet opgenomen in de planning. Voor zover daarbij sprake is van zorgwoningen vallen die buiten de regionale woningbouwafspraken.<sup>7</sup>

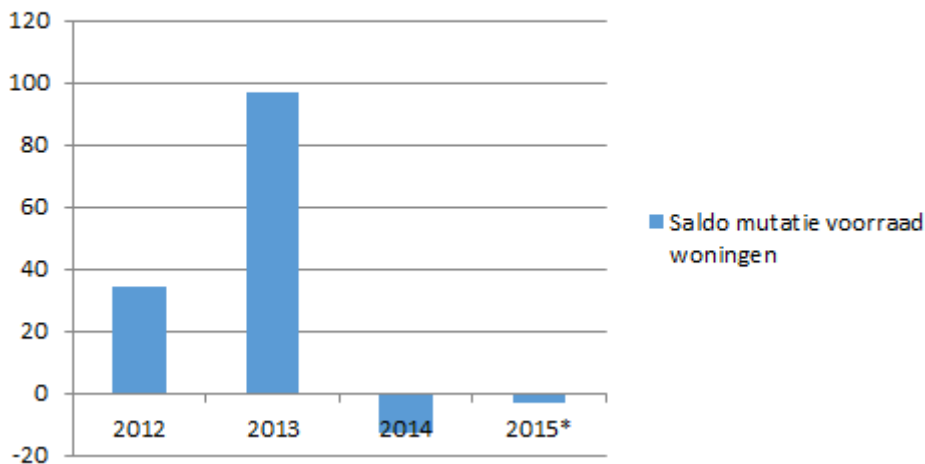
#### *Planning woningbouw*

De bestaande plancapaciteit omvat vooral plannen voor de bouw van koopwoningen in de duurdere segmenten, zowel grondgebonden als appartementen. Met de realisatie van Haren Noord is Haren voorlopig "klaar". De planvorming ten behoeve van woningen in de hogere segmenten hoeft nauwelijks nog kwantitatieve aansturing, er is voldoende aanbod in deze segmenten, plannen zijn in ontwikkeling. Bijlage 2 bevat een overzicht van de stand van zaken van de woningbouwplannen op 1 januari 2016 en de uitrol tot 2030. Van de opgave van 786 waren op 1 januari 2016 124 woningen gerealiseerd zodat de restopgave 662 woningen is. De verwachting is dat Haren de opgave van 786 woningen in 2023 heeft gerealiseerd.

<sup>7</sup> zorgwoningen - die exclusief bestemd zijn voor mensen die vanwege leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op zorg en ondersteuning - met bestemming "zorgwonen" en daarmee aan de reguliere woningmarkt worden onttrokken vallen sinds de afspraken van maart 2016 binnen de Regio Groningen-Assen niet meer onder de woningbouwopgave.



## Saldo mutatie voorraad woningen



De grafiek laat de mutatie (zoals nieuwbouw en sloop) per jaar zien in de voorraad woningen in Haren. De cijfers 2012 t/m 2014 zijn definitief. De voorraad woningen per 1 januari 2015 was 8.615. Het staafje 2015 is gebaseerd op voorlopige cijfers. De cijfers kunnen gedurende het jaar nog administratief worden bijgesteld. De voorraad woningen per 31 december 2015 is voorlopig vastgesteld op 8.612 woningen.

Het aandeel koopwoningen zal de komende jaren toenemen ten opzichte van het aandeel sociale huurwoningen en het aandeel goedkope koopwoningen. Lopende woningbouwplannen bestaan voor het merendeel uit woningen in het duurdere segment. Dat is een logisch gevolg van de regionale afspraak dat Haren zich vooral richt op excellent wonen/het dure segment. Met deze ontwikkeling is het continueren van een verhouding van 13,5% sociale huur in de gemeente niet zinvol.

### 6. Naar een gevarieerd aanbod

Wij vinden een te eenzijdige woningbouw in de gemeente geen goede ontwikkeling voor de leefbaarheid van de gemeente. De gemeenschap is gebaat bij een goede mix van woningtypes in diverse prijssegmenten. Wij willen niet alleen woningen aanbieden voor jonge gezinnen met voldoende inkomen voor het duurdere segment. Wij willen ook ander doelgroepen de mogelijkheid bieden in Haren te wonen door een gedifferentieerd aanbod van woningen. Met de realisatie van de huidige woningbouwplannen (zie bijlage 2) voldoen we weliswaar aan de woningbouwafspraken uit 2012, maar het zwaartepunt heeft vooral gelegen bij de realisatie van middeldure en dure koopwoningen.

Wij willen nieuwe ruimte voor woningbouw in de eerste plaats gebruiken voor de realisatie van woonruimte voor andere doelgroepen met vaak andere woonwensen.

#### *Huurwoningen*

Het Woonplan 2004 streefde naar een toename van het aantal vrije huurwoningen in het middensegment. Die toename is wenselijk vanwege 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 huurwoning zonder de zorgen van en de verantwoordelijk-

heid voor een eigen koopwoning. Companen heeft berekend dat er ruimte is voor ongeveer 50 vrije huurwoningen in Haren.

Plannen voor de realisatie van vrije huurwoningen zullen we stimuleren en zo mogelijk faciliteren.

#### *Woningen voor jongeren en starters*

De woningmarkt in Haren is niet altijd even toegankelijk voor jongeren (18-25 jaar) en starters. Het woningaanbod bevindt zich vooral in het midden en duurdere segment. Voor veel jongeren zijn deze woningen niet bereikbaar zodat ze noodgedwongen buiten Haren een woning zoeken.

Wij vinden dat Haren ook voor jongeren woningen moet hebben. Diversiteit draagt immers bij aan leefbaarheid. Jongeren die graag in Haren willen blijven wonen moeten daartoe de kans krijgen.

De starterslening die sinds 2007 bestaat zal in 2016 eindigen vanwege uitputting van het budget. De beschikbaarstelling van nieuw budget is niet waarschijnlijk.

Voor de realisatie van nieuwe, goedkope koopwoningen zien wij binnen de planperiode geen mogelijkheid. Jongeren zijn dus aangewezen op goedkope, bestaande koopwoningen (bijvoorbeeld in het plan Van Spoor tot Steeg) of (sociale) huurwoningen. Jongeren hebben bovendien behoefte aan mobiliteit en flexibiliteit. Carrièreperspectieven in Noord-Nederland zijn geringer dan in het westen. Een koopwoning in het noorden kan dan mobiliteit in de weg staan.

Voor jongeren zien wij twee reële mogelijkheden:

- corporatiewoningen, bv. in een koopgarantconstructie;
- transformatie van leegstaand vastgoed naar betaalbare huurwoningen voor jongeren en/of studenten.

In een koopgarantconstructie biedt een corporatie een woning te koop aan tegen gereduceerde marktprijs. De corporatie is verplicht de woning terug te kopen van de koper zodra deze verhuist. Koper en corporatie delen de waardeontwikkeling.

Wij zullen met betrokken organisaties in overleg treden om in goede samenwerking de mogelijkheden te onderzoeken naar woonruimte voor jongeren en starters

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

Leefbaarheid is een belangrijke voorwaarde voor het voortbestaan van de kleine kernen. Kwaliteit van wonen draagt in hoge mate bij aan de leefbaarheid.

De totale woningvraag in de kleinere dorpen van de gemeente Haren wordt door Companen geraamd op slechts 3 tot 6% van de totale vraag. Dat zijn kleine aantallen. Die geringe vraag wordt echter ook beperkt door het aanbod. De dorpen Onnen, Glimmen en Noordlaren zijn aantrekkelijk dorpen om te wonen. Er is echter maar beperkte ruimte voor woningbouw. Daarbij moet vooral worden gedacht aan vervangende nieuwbouw en transformatie.

In de buitendorpen is ruimte voor bebouwing in het kader van de zogenaamde “ruimte voor ruimte” regeling (zie Provinciale Omgevingsverordening Groningen). Dat wil zeggen dat één of meer woningen mogen worden toegevoegd als tegenprestatie voor het opruimen van (storende) bebouwing in het buitengebied.

De opvulling van storende open plekken in een bestaand bebouwingslint door één of twee woningen is mogelijk mits de woningen passen in het landschap en in het bebouwingsbeeld en als de woningen passen binnen de kaders van de woonvisie.

Ook in de dorpen zal aandacht moeten zijn voor sociale huurwoningen voor jonge gezinnen. Deze dragen bij aan de leefbaarheid van de dorpen. Maar ook ouderen in een sociale huurwoning in de buitendorpen moeten de gelegenheid hebben zo lang mogelijk in hun woning te blijven wonen. Sociale huurwoningen moeten daarom geschikt zijn of zo mogelijk geschikt worden gemaakt voor alle leeftijden.

Wij zetten ons in voor handhaving en zo mogelijk een toename van het huidig aantal sociale, levensloopbestendige huurwoningen in de buitendorpen.<sup>8</sup>

#### *Buitengebied*

Het landschap is beeldbepalend en een kernkwaliteit van de gemeente en het bepaalt voor een belangrijk deel de aantrekkingskracht en de aantrekkelijkheid van de dorpen.

De toevoeging van woningen in het buitengebied vinden we acceptabel onder de volgende voorwaarden:

1. de woning dient ter vervanging van landschap ontsierende bouwwerken;
2. de voorgenomen bouw draagt substantieel bij aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap;
3. de toevoeging past binnen de regionale woningbouwafspraken.

#### **Naar een gevarieerd woningaanbod: wat gaan we doen, wat willen we bereiken?**

- Woningbouwplannen die voorzien in de bouw van betaalbare woningen (< €200.000) geven wij de komende jaren prioriteit.
- Wij willen de komende 5 jaren ontwikkelaars faciliteren die vrije huurwoningen (> €750) willen realiseren.
- Wij willen tegemoet komen aan de groeiende vraag naar de realisatie van bijzondere woonvormen, zoals wooncorporaties en kleinschalige initiatieven voor beschermd wonen en combinaties van wonen en zorg. Gemeentelijke vastgoed dat vrijkomt en daarvoor geschikt is willen we beschikbaar stellen voor bijzondere woonvormen of doelgroepen.
- Woningen die na 2018 worden toegevoegd moeten zo mogelijk levensloopbestendig zijn zodat ze kunnen voorzien in de huisvesting van meerdere doelgroepen. Wij maken daarover afspraken met ontwikkelaars en corporaties.
- We onderzoeken de mogelijkheid naar de realisatie van betaalbare woningen voor jongeren en starters.

<sup>8</sup> Onnen 36, Glimmen 67 en Noordlaren 8

## 7. Duurzaamheid en kwaliteit

### *Inleiding*

Wij vinden dat een kleine gemeente als Haren ook haar ambities mag hebben op het gebied van duurzaamheid. Ook Haren wil haar steentje bijdragen aan de reductie van CO<sub>2</sub> uitstoot. Wij streven daarom naar een energieneutrale gemeente in 2035. Energiebesparing is niet alleen goed voor het milieu en het klimaat maar het betekent bovendien dat bewoners hun woonlasten zien dalen. Met name voor de lagere inkomens kan dat merkbaar zijn als woningen mede daardoor betaalbaar blijven.

### *Energieakkoord 2013*

Volgens de afspraken uit het energieakkoord, dat in 2013 tussen tientallen verschillende organisaties (waaronder de overheid) is gesloten, dient het woningbestand van een corporatie in 2020 gemiddeld energielabel B te hebben en in 2030 gemiddeld label A. Deze afspraak is gemaakt vanuit de ambitie dat in 2050 het complete woningbestand energieneutraal is (EPC van 0 en energielabel minimaal A++++).

### *Technologie*

Het ligt in de verwachting dat gedurende de planperiode aanzienlijke innovaties in de woningtechnologie zullen optreden. Huizen worden uitgerust met slimme meters. Veel woningen hebben een draadloos netwerk. Bijna alle burgers hebben een smartphone of tablet waarmee de woningtechnologie kan worden bediend. Deze voorzieningen maken het mogelijk zowel energie te besparen als bewoners met een beperking langer thuis te laten wonen. Het sensornetwerk dat in de woning zal ontstaan maakt het mogelijk ook de veiligheid te vergroten. De gemeente wil op dit punt samenwerken met buurgemeenten, de woningcorporaties, de Harense zorgcorporatie en lokale ondernemers.

### *Maatregelen*

Ongeveer 13% van het woningbestand is in eigendom van corporaties, de resterende woningen zijn particulier bezit. Wij willen zowel voor de particuliere markt als voor het corporatiebestand streven naar maatregelen die tot de realisatie van onze ambitie moeten leiden.

Er zijn globaal twee manieren om de woningvoorraad te verbeteren:

1. door alleen energie-neutrale of zeer energiezuinige woningen te laten bouwen en;
2. door bestaande woningen energetisch en installatietechnisch te verbeteren.

De verantwoordelijkheid voor energiebesparende maatregelen ligt bij woningeigenaren of ontwikkelaars van nieuwbouwplannen. Goede voorlichting is een belangrijk instrument om tot energiebesparing te komen. De gemeente Haren heeft gezamenlijk met alle andere Groningse gemeenten een digitaal energieloket laten opzetten met subsidie die vanuit het energieakkoord beschikbaar is gekomen. Dit loket is specifiek gericht om huizenbezitters te stimuleren energiebesparende maatregelen te treffen.

Nieuwbouwplannen zullen we onder andere toetsen aan de ladder van duurzame verstedelijking<sup>9</sup>. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgesteld voor een zorgvul-

---

<sup>9</sup> Zie: <http://www.laddervoorduurzameverstedelijking.nl/>

dige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

#### *Kwaliteit van woningen*

De kwaliteit van wonen wordt mede bepaald door de kwaliteit van de omgeving en de mate waarin de woning bijdraagt aan het woongemak van bewoners. Nu de vergrijzing toeneemt neemt ook het belang van beide kwaliteiten toe. Oudere (maar ook jonge!) bewoners, vaak niet meer goed te been maar nog wel thuis wonend, zijn gebaat bij een prettige leefomgeving en een comfortabele woning waar ze zich gemakkelijk kunnen bewegen en waar ze zich veilig voelen.

We zullen bij het maken van nieuwe ruimtelijk kaders voldoende ruimte bieden voor aan- en uitbouw, bijvoorbeeld voor de realisatie van de mogelijkheid langer zelfstandig thuis te blijven wonen.

#### *Aardbevingsrisico en aardbevings schade in Haren?*

Het dorp Haren ligt binnen de contouren van het aardbevingsgebied noordoost Groningen. De afgelopen jaren zijn er in Haren meerdere schademeldingen geweest ten gevolge van schokken in de provincie. Wij weten niet of de risico's in Haren zullen toenemen. Voor ons staat de veiligheid van inwoners van Haren voorop. Het schadebehandelingsproces verloopt via het Centrum Veilig Wonen.

De Nederlandse Praktijkrichtlijn voor aardbevingsbestendig bouwen helpt bij de bepaling of nieuwe en bestaande gebouwen in Groningen bestand zijn tegen aardbevingen. De verwachting is dat het kabinet de nieuwe norm voor aardbevingsbestendig bouwen opneemt in de laatste wijzigingen van het Bouwbesluit.

Wij zien nog geen reden nu al preventief maatregelen te nemen. In gesprekken met ontwikkelaars – van onze eigen vastgoed maar ook met ontwikkelaars van woningen – zullen wij de wenselijkheden en de mogelijkheden van aardbeving bestendig bouwen echter verkennen. Verder zullen wij de ontwikkelingen met betrekking tot aardbevingen in Groningen nauwgezet volgen en zo nodig tijdig adequate acties ondernemen.

Wij streven naar optimalisatie van onze informatievoorziening over aardbevingen en de gevolgen daarvan in samenwerking met het Centrum voor Veilig Wonen.

#### *Asbest*

Particulieren, bedrijven en (overheids-)instellingen mogen in 2024 geen asbestdaken meer bezitten. Wij willen de verwijdering van asbest in de gemeente daarom waar dat kan stimuleren. Voor de verwijdering van asbestdaken geldt per 1 januari 2016 de Subsidieregeling verwijderen asbestdaken<sup>10</sup>. (Voormalig) agrarische bedrijven kunnen in aanmerking komen voor de subsidieregeling 'Asbest eraf, zonnepanelen erop' (Provincie). Naast de Subsidieregeling verwijderen asbestdaken kunnen bedrijven ook nog gebruik maken van fiscale regelingen voor verwijdering van asbest.

---

<sup>10</sup> <http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/subsidieregeling-verwijderen-asbestdaken>

### **Duurzaamheid en kwaliteit: Wat gaan we doen, wat willen we bereiken?**

- Wij zullen vanaf 2018 nieuwbouw- en renovatiebouwplannen gaan beoordelen op duurzaamheid en wij zullen de mate waarin een nieuwbouwplan voldoende duurzaam is mee laten wegen bij de afweging voor medewerking aan het plan.
- Wij willen particuliere eigenaren stimuleren om energiebesparende maatregelen te nemen. Daartoe is een aanvangsbudget van € 100.000 beschikbaar gesteld. In 2016 zullen wij een projectplan ontwikkelen met als doel te komen tot concrete maatregelen voor de particuliere sector.
- Wij zullen onze inwoners in samenwerking met het digitale gemeentelijk energieloket actief informeren over mogelijkheden tot energiebesparing en andere duurzaamheidsmaatregelen.
- Bij nieuwbouw en/of renovatie verwachten wij dat rekening wordt gehouden met het woongemak van oudere bewoners, in het bijzonder voor voorzieningen als lift-grootte, halgrootte, lege leidingen voor bijvoorbeeld domotica, slaapkamer en natte cel op begane grond, bereikbaarheid van de woningen en toegankelijkheid.

## **8. Wonen en zorg**

Haren heeft een sterk vergrijsde gemeenschap<sup>11</sup>. De impact van vergrijzing en de woonbehoefte die daarvan het gevolg is zal in Haren groter zijn dan het landelijk gemiddelde. De vergrijzing vormt daarom in Haren de kern van de woningbehoefte voor de komende jaren. Bovendien is er sprake van het generatie-effect: mensen worden ouder en blijven langer gezond dan eerdere generaties.

Ruwweg een kwart van het woningbestand in Haren is geschikt voor bewoning door ouderen, een kwart is geschikt te maken. Niet alle ouderen wonen echter in een geschikt of geschikt te maken woning voor ouderen<sup>12</sup>.

Een deel van onze inwoners is volledig zelfredzaam, maar iedereen zal vroeg of laat in een situatie komen te verkeren waarin traplopen moeilijk wordt en er gebruik moet worden gemaakt van een stok, rollator of rolstoel. Tegelijkertijd willen we dat mensen zolang mogelijk en op een prettige manier in eigen huis blijven wonen. Niet elk huis is echter geschikt voor mensen met beperkingen. En dat betekent dat mensen op een zeker moment toch gedwongen worden te verhuizen naar een geschikte woning. Vaak een extra last voor mensen die toch al zorg of ondersteuning nodig hebben.

### *Extramuralisering*

Ten gevolge van het proces van scheiding van wonen en zorg (extramuralisering<sup>13</sup>) en de afname van het aanbod van intramurale woon-/zorgvoorzieningen ontstaat een toenemende behoefte aan andere vormen van beschermd en/of verzorgd wonen<sup>14</sup>. Een grote groep zorgafhankelijke huishoudens raakt het recht op verblijf in een intramurale instelling kwijt. De traditioneel bejaardentehuizen en verzorgingstehuizen verdwijnen, mensen zullen langer thuis moeten blijven wonen.

<sup>11</sup> 22,9 % van de totale bevolking van Haren in 2010, 24% in 2020 en 25,6 in 2030 (Nationale Atlas Volksgezondheid)

<sup>12</sup> Zie pag. 6, Woningbehoefteonderzoek Haren van Companen.

<sup>13</sup> Het streven om buiten de muren van intramurale instellingen gelijkwaardige zorg te bieden, bv. thuis (thuiszorg).

<sup>14</sup> Beschermd wonen is bedoeld voor mensen met psychische of psychosociale problemen. Bijvoorbeeld een psychiatrische ziekte, autisme, ADHD of niet-aangeboren hersenletsel. 'V+erzorgd wonen' heeft betrekking op de situatie, waarbij een huishouden in een (ouderen)woning gebruik kan maken van de verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt ('zorg op afroep').

Wij vinden het ook belangrijk dat mensen zolang mogelijk in hun eigen woningen kunnen blijven wonen en dat daarvoor voorzieningen beschikbaar zijn. Een belangrijk middel om ervoor te zorgen dat mensen zolang mogelijk thuis kunnen blijven wonen zijn goede woningaanpassingen. Van beugels in de natte ruimtes of een traplift tot de aanbouw voor een mantelzorger of een slaapkamer beneden. Ook de ICT technologie zal langer thuis wonen kunnen faciliteren. De ontwikkelingen op dit vlak gaan zeer snel, zoals de video verbinding met de thuiszorg, vermijden en detecteren van valincidenten in de woning en het volgen van licht dementerenden. Ook betere bewaking van de toegang tot de woning kan veiligheid voor de bewoners vergroten. Informatievoorziening over deze ontwikkelingen zal de acceptatie bij ouderen aanzienlijk kunnen verbeteren. Vaak ontbreken daarvoor echter de financiële middelen.

Wij onderzoeken de financieringsmogelijkheden voor woningaanpassingen die bijdragen aan langer thuis wonen, bijvoorbeeld in de vorm van een zogenaamde Blijverslening<sup>15</sup>.

Wij zullen ook onderzoeken of wij bij nieuwbouw van ontwikkelaars (en corporaties) kunnen vragen woningen op voorhand levensloopbestendig en/of geschikt te maken voor bijvoorbeeld domotica.

De realisatie van mantelzorgwoningen zullen we faciliteren.

Bovengenoemde ontwikkelingen leiden echter ook tot een toenemende vraag van ouderen en mensen met een lichte zorgvraag die de eigen woning willen verruilen voor een woning in een kleinschalige woonvorm ("geclusterd" wonen) in een beschermde omgeving waarbij de nadruk meer op wonen ligt dan op zorg. Vaak gaat het om alleenstaande die tijdig maatregelen willen nemen om te voorkomen dat ze op oudere leeftijd onverzorgd alleen blijven wonen. Op dit moment zijn er nauwelijks mogelijkheden aan die vraag te voldoen en de regelgeving hierover is nog onvoldoende uitgekristalliseerd: het is niet altijd duidelijk of deze nieuwe woonvormen passen binnen de gemaakte woningbouwafspraken en er is vaak onzekerheid over de bestemmingsaanwijzing van dergelijke voorzieningen in het bestemmingsplan.

Companen (WBO pag. 7) signaleert een toenemende behoefte aan appartementen, niet specifiek gericht op zorgvragers maar gericht op diversiteit omdat de vraag van ouderen en zorgvragers steeds diverser wordt. Door het vervallen van de lichtere indicaties is er een toenemende behoefte aan verzorgd wonen met een daaraan gekoppelde zorginfrastructuur. Ook voor gehandicapten en mensen met een psychiatrische aandoening is een toevoeging van dergelijke woonvormen gewenst.

De bestaande intramurale capaciteit in de gemeente Haren (ca. 400 plaatsen) en de verwachte toekomstige vraag naar zorgplaatsen vormt voor ons geen aanleiding tot kwantitatieve aansturing de komende jaren. De belangrijkste zorgaanbieders in Haren hebben aangegeven dat gegeven de snel veranderende samenleving flexibiliteit in het aanbod een adequater oplossing is dan de toevoeging of vermindering van intramurale capaciteit.

---

<sup>15</sup> De Blijverslening is een lening om een woning levensloopbestendig te maken, zie [www.svn.nl](http://www.svn.nl).

De beschikbaarheid van voorzieningen voor beschermd wonen in de nabijheid van intramurale instellingen en de mogelijkheid van ouderen om langer thuis te blijven wonen draagt bij aan de beperking van opnames in intramurale instellingen. Ontwikkelingen die dat mogelijk maken willen we daarom zo veel mogelijk stimuleren en faciliteren.

Haren beschikt blijkens het onderzoek van Companen weliswaar over voldoende geschikte of geschikt te maken woningen voor ouderen, maar veel ouderen wonen nog steeds in een ongeschikte of niet geschikt te maken woning. Er zal daarom en proces op gang moeten komen om ouderen tijdig naar een geschikte woning te laten verhuizen. Inwoners moeten bewust worden van hun woonsituatie en ze moeten de mogelijkheden voor woningverbetering, -aanpassing of verhuizing kennen zodat ze tijdig maatregelen kunnen nemen of naar een geschikte woning kunnen verhuizen. Een wooncoach die ouderen adviseert met betrekking tot hun woonsituatie en helpt bij het tijdig vinden van een geschikte woning kan daarbij een belangrijke rol spelen.

#### *Domotica*

Domotica is de integratie van technologie en diensten voor verbetering van de kwaliteit van wonen en leven. Voorbeelden van domotica zijn personenalarmeringsapparatuur, elektrische en op afstand bedienbare sloten, video-deur telefonie of beeld-/geluidsverbindingen tussen bewoner en zorgaanbieder. Domotica maakt het mogelijk voor ouderen om langer op een comfortabele en veilige manier thuis te blijven wonen.

De toepassing van domotica en een aanpak om (senioren) woningen in Haren te voorzien van domotica vraagt een gezamenlijke inspanning van leveranciers van apparatuur, zorgaanbieders, corporaties en projectontwikkelaars. De mogelijkheden voor de overheid om eisen te stellen aan domotica zijn er vooralsnog niet. Wij willen ons inspannen om initiatieven te ontplooiën en te ondersteunen voor lokale domotica projecten.

#### **Wonen en zorg: Wat willen we bereiken?**

- Wij willen de wens tot kleinschalig en beschermd wonen zo veel mogelijk faciliteren en kansrijke plannen ondersteunen.
- Wij willen samen met makelaars, corporaties en maatschappelijke instellingen een goede aanpak en goede voorlichting organiseren over de mogelijkheden om langer thuis te blijven wonen of om tijdig naar een geschikte woning te verhuizen.
- We willen een project van een half jaar gaan uitvoeren om de mogelijkheden en de wenselijkheden van een wooncoach of seniorenmakelaar te gaan verkennen.
- Wij zullen de wenselijkheid en de mogelijkheid van de Blijverslening onderzoeken.
- Wij zullen de realisatie van mantelzorgwoningen en vergelijkbare zorgvoorzieningen met een ruimtelijke consequenties zo goed mogelijk faciliteren en zo nodig mogelijk maken in bestemmingsplannen.
- Wij streven naar de totstandkoming van een voor iedereen toegankelijke database van aangepaste woningen in Haren. Wij gaan in overleg met belangenorganisaties, corporaties en makelaars over de ontwikkeling van een dergelijke database.

## **10. Sociale woningbouw**

Sociale huurwoningen zijn goedkope huurwoningen (maximaal € 710,68, 2015) voor mensen die niet over genoeg financiële middelen beschikken om een woning te huren in de vrije sector of om een woning te kopen. Deze woningen zijn meestal eigendom van een woningcorporatie of woningbouwvereniging.



*Omvang sociale voorraad*

In de gemeenten Haren omvat het bestand aan sociale huurwoningen per 1 januari 2016 1103 woningen verdeeld over vier corporaties (zgn. “toegelaten instellingen”) en 246 in eigendom van particuliere verhuurders. De verdeling van het bestand is:

Woonborg	924
Woonconcept	40
Woonzorg Nederland	68
De Huismeesters	71

Van de aanbieders van sociale huurwoningen heeft alleen Woonborg in de buitendorpen Onnen, Noordlaren en Glimmen woningen. Het bestand van Woonborg is als volgt verdeeld:

Glimmen	69 <sup>16</sup>
Haren	802
Noordlaren	15
Onnen	38

Naast het bezit van de corporaties hebben twee particuliere verhuurders 246 sociale huurwoningen in eigendom:

MVGM	190
Orange Vastgoed	56

Op dit moment is het aandeel sociale huurwoning ruim 16% van de totale woningvoorraad (8612 woningen) of 13% als we alleen de woningen van de toegelaten instellingen tellen. De gemeenteraad heeft in de voorgaande woonplannen een ondergrens van 13.5% sociale huur gemarkeerd. De komende jaren zal het aantal koopwoningen echter aanzienlijk toenemen door de bouw van met name Haren – Noord. Bovendien kunnen binnen de woningbouwafspraken binnen de Regio Groningen-Assen vooralsnog geen (grote) woningbouwplannen worden toegevoegd. De ondergrens van 13.5% sociale woningbouw kan ondanks de toevoegingen de komende jaren (o.a. door de realisatie van het project Van spoor tot Steeg) daarom waarschijnlijk niet worden gehandhaafd.

De situatie op de sociale woningmarkt in Haren duidt enerzijds op schaarste gezien de lange wachtlijst van woningzoekende voor een sociale huurwoningen. Anderzijds duidt de daadwerkelijke vraag zodra er een woning vrijkomt niet op schaarste, het aantal reacties van woningzoekende is volgens informatie van de corporaties vaak gering. Het onderzoek van Companen met betrekking tot sociale huur geeft aan dat vraag en aanbod op de sociale woningmarkt in evenwicht zijn. De behoefte in 2020 ligt maximaal 30 woningen hoger (1180) dan het huidig aanbod. Mede gelet op de voorziene nieuwbouw in het sociale segment (o.a. van Spoor tot Steeg en Erasmusheem) zien wij op dit moment geen harde aanknopingspunten om de bouw van meer sociale woningen extra te stimuleren. Ook de Nota Grondbeleid gaat niet uit van grote toevoegingen van sociale huurwoningen (zie bijlage 1). Anderzijds hebben we wel te maken met een grote druk op de bestaand sociale voorraad vanwege een toename van statushouders die ook op een sociale huurwoning zijn aangewezen.

---

<sup>16</sup> exclusief lopende verkoop: Haren 17, Glimmen 2, Noordlaren 7, Onnen 2

We zien ook dat er in Haren een bijna onoverbrugbare kloof zit tussen de sociale sector en de particuliere sector. Veel huurders met een bovenmodaal inkomen kunnen daardoor nauwelijks doorstromen naar een vrije sector huur- of koopwoning. Deze doorstroming is echter noodzakelijk om te voorkomen dat mensen te lang op een sociale huurwoning moeten wachten. Wij zullen daarom, waar dat kan, blijven streven naar de realisatie van goedkope koopwoningen en vrije huurwoningen.

#### *Beleidsdoelstellingen*

Wij hechten aan een goede, kwalitatief hoogwaardige omvang van de sociale woningvoorraad, zowel huur als koop. Voor de komende jaren gelden voor ons de volgende beleidsdoelstellingen:

- de totale omvang aan sociale huurwoningen mag niet verder dalen, bijvoorbeeld ten gevolge verkoop of sloop;
- voorkomen moet worden dat sociale huurwoningen op de vrije markt worden verkocht;
- verkoop of sloop dient gecompenseerd te worden door toevoegingen elders in de gemeente;
- het woningenbestand in de vier kernen Glimmen, Haren, Noordlaren en Onnen dient minstens te worden gehandhaafd;
- wij streven naar duurzame sociale woningen in een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

Het behoud van het aandeel sociale huur is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de corporaties, de gemeente en huurdersorganisaties. De realisatie van woningen is een taak van corporaties. De gemeente zal de corporaties zo goed mogelijk faciliteren in de realisatie van de woningen, woonomgeving en bij het op peil houden van het woningenbestand.

#### *Woningverkoop door corporaties*

Het aantal koopwoningen zal in verhouding tot sociale huurwoningen toenemen. Wij vinden dat corporaties terughoudend moeten zijn met de verkoop van sociale huurwoningen en verkoop zou zich zo mogelijk moeten beperken tot de verkoop aan de eigen huurders. Verkoop op de vrije markt betekent immers dat die woningen vaak niet meer beschikbaar zijn voor lager inkomens. Het aantal te verkopen woningen mag de uitbreiding in dezelfde periode niet overschrijden.

#### *Woonruimteverdeling en schaarste*

Vooralsnog lijkt geen sprake van zodanige schaarste aan woningen dat onevenwichtige en onrechtvaardige effecten ontstaan op de woningmarkt van Haren. Het onderzoek van Companen en de reguliere rapportages van de Regio Groningen-Assen wijzen ook niet in de richting van schaarste en onevenwichtige effecten. De corporaties beschikken weliswaar over een grote wachtlijst maar het aantal daadwerkelijke inschrijvingen bij een concreet woningaanbod duidt niet op schaarste.

Het aantal ingeschreven geeft 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 ook in een huurwoning.

Wij zien dan ook nog geen reden tot de vaststelling van een gemeentelijke huisvestings-verordening met als doel daarmee in te grijpen in de woonruimteverdeling of de samenstelling van de woningvoorraad. Van corporaties verwachten wij dat ze ons periodiek voorzien van adequate informatie over wachttijden en het aantal woningzoekenden zodat we een goed beeld hebben van de daadwerkelijke vraag naar sociale huurwoningen in Haren.

**Beschikbaarheid sociale huurwoningen: wat willen we bereiken:**

- De totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente Haren na realisatie van het project van Spoor tot Steeg en Erasmusheem willen wij de komende vijf jaren op dat niveau handhaven. Zo nodig willen we het aantal vermeerderen.
- In de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties zullen wij gaan vastleggen hoe wij corporaties kunnen ondersteunen zodat zij in staat zijn het aandeel sociale huurwoningen in stand te houden of te vermeerderen.

### *Betaalbaarheid en woonlasten*

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen staat onder druk. Maatregelen op rijksniveau – bijvoorbeeld de verhuurderheffing - kunnen aanleiding zijn voor corporaties huren te verhogen. Enerzijds zijn die verhogingen verklaarbaar en verdedigbaar, anderzijds raken zij een groep mensen die juist vanwege hun financiële situatie zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Wij vinden dan ook dat onze corporaties terughoudend moeten zijn met maatregelen die leiden tot verhoging van de woonlasten.

Wij verwachten van corporaties een adequaat beleid voor en tijdige afstemming met de gemeente over hun bewoners die ten gevolge van geldproblemen in een situatie van ernstige huurschulden dreigen te geraken.

Corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente dienen gezamenlijk te streven naar betaalbare woningen voor de doelgroep in de gemeente Haren, niet alleen voor zittende bewoners maar ook voor toekomstige bewoners. Er leiden verschillende wegen naar dat doel:

#### *Passend toewijzen*

Uiteraard verwachten wij van onze corporaties naleving van de regels met betrekking tot passende toewijzing. Goedkope huurwoningen moeten in het kader van die regeling met voorrang worden toegewezen aan huurders met een laag inkomen (< 34.911, prijspeil 2015). Bij nieuwe verhuringen moet tenminste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toegewezen worden met een huur onder aftoppingsgrens. Deze is voor 1- en 2 persoonshuishoudens € 586,68 en voor 3 of meerpersoonshuishoudens € 628,76.17.

De Algemene Huurdersvereniging Woon heeft in maart 2015 met Woonborg overigens de afspraak gemaakt om de huren voor de jaren 2015 tot en met 2018 vast te leggen. In deze jaren zal Woonborg de huren gemiddeld met de toepasselijke inflatie verhogen. Wij zijn ook van mening dat de huurprijzen uit oogpunt van betaalbaarheid vooralsnog niet meer mogen stijgen dan de inflatie.

#### *Scheefwonen*

Het aantal scheefwoners (mensen met een te hoog inkomen in een te goedkope sociale huurwoning) in de gemeente Haren is met een percentage van 15% gering<sup>18</sup>. Landelijk ligt dat aandeel op 25%. Het consequente doorvoeren van huurverhoging voor mensen met een te hoog inkomen met als doel het aantal scheefwoners te verminderen schiet evenwel zijn doel voorbij zolang er geen alternatief aanbod van woningen in Haren is in de vrije huursector of in het goedkopere koopsegment. Dat zou immers betekenen dat zij noodzakelijkerwijs elders moeten gaan wonen. Het huidige niveau scheefwoners vinden wij acceptabel, wij willen met corporaties streven naar handhaving van dit niveau.

#### *Betaalbare woningen*

Betaalbaarheid van woningen is voor een belangrijk deel afhankelijk van twee componenten: de hoogte van de netto huur (bruto minus huurtoeslag) en in toenemende mate de stijgende energielasten. Des te lager het inkomen van mensen des te zwaarder drukken deze woonlasten op het inkomen.

<sup>17</sup> De aftoppingsgrens is de grens tot waar huurders 75% huurtoeslag ontvangt.

<sup>18</sup> Zie pag. 12 Woningbehoefteonderzoek Haren

We willen sturen op het beheersbaar houden van de totale woonlasten. Na aftrek van de woonlasten (d.i. de huur + energie) moet er voldoende overblijven om de minimale kosten voor basisbehoeften en sociale participatie te betalen.

**Betaalbaarheid van sociale woningen: wat willen we bereiken?**

- Corporaties moeten streven naar een beter verband tussen de tussen huur en energielasten; een relatief hoge huur kan gecompenseerd worden door een relatief lage energierekening of omgekeerd; een goedkope huurwoning kan duur zijn als de energielasten hoog zijn.
- Wij willen dat corporaties in 2017 met huurdersorganisaties tot afspraken komen over mogelijkheden de energielasten verder omlaag te brengen.

*Duurzaamheid en kwaliteit van sociale huurwoningen*

Met name voor de corporatiesector is energiezuinigheid van groot belang omdat het een groot effect kan hebben op de woonlasten van huurders. Wij verwachten van corporaties dat zij een actief en voortvarend beleid voeren met betrekking tot duurzaamheid. Een dergelijk beleid past in de visie van de gemeente op duurzaamheid. Corporaties die zich sterk willen maken voor duurzame woningbouw en het terugbrengen van energielasten van huurders vinden in de gemeente een partner en wij zijn bereid daarover met corporaties na te denken en we willen corporaties daarin stimuleren en waar mogelijk faciliteren.

Blijkens het onderzoek van Companen heeft inmiddels 41% van de corporatiewoningen in Haren energielabel B of hoger. Wij denken dat Haren daarmee weliswaar beschikt over een goed aanbod van energiezuinige woningen maar we vinden dat corporaties zich moeten blijven inspannen dat percentage de komende jaren te verhogen en dat ook corporaties op de langere termijn moeten streven naar een volledig energie neutraal woningenbestand.

Wij verwachten dat de woningen die corporaties aanbieden voldoen aan de geldende kwaliteits- en veiligheidskeurmerken en dat woningen geschikt zijn voor alle leeftijden of eenvoudig geschikt te maken zijn voor alle leeftijden.

**Duurzaamheid en kwaliteit: wat gaan we doen, wat willen we bereiken?**

- Sociale huurwoningen die de komende minimaal vijftien à twintig jaar in exploitatie blijven hebben in 2021 gemiddeld energielabel B. Bovendien streven we voor die woningen naar minimaal label C in 2021.
- Gewenste duurzaamheidsingrepen zijn afhankelijk van de staat van de woning. Prioriteit voor de aanpak van de slechtste woningen (label D en lager), tenzij woningen op termijn uit de exploitatie verdwijnen.
- 
- Wij gaan in overleg met corporaties en de huurdersorganisaties over de mogelijkheden de verduurzaming van woningen te stimuleren en te faciliteren.

*Wonen en zorg*

Uit het onderzoek van Companen<sup>19</sup> kan worden opgemaakt dat een substantieel deel van de corporatiewoningen niet of minder geschikt is voor ouderen. Van het bestand van Woonborg beschikken 113 gestapelde woningen niet over een lift en zijn 444 grondgebonden woningen niet gelijkvloers. Veel oudere bewoners blijven dus aange-

<sup>19</sup> Pag. 11 Woningbehoefteonderzoek Haren

wezen op deze woningen zolang zij geen geschikte seniorenwoning kunnen vinden. Corporaties zullen daarom moeten investeren in het levensloopbestendig maken van hun woningvoorraad.

De bijdrage van corporaties zien wij vooral in het realiseren van een aanbod van levensloopbestendige woningen, dat wil zeggen:

- 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, de aanwezigheid van een lift;
- rekening houden met woongemak van senioren (liftgrootte, halgrootte en de aanleg van lege leidingen voor bijvoorbeeld domotica en stallingsruimte voor rollator/scootmobiel).

Wij zijn voornemens met de corporaties in gesprek te gaan over de mogelijkheden om bewoners te stimuleren tijdig te verhuizen naar een geschikte woning en om tot een programma te komen voor de realisatie van zo veel mogelijk levensloopbestendige woningen.

**Wonen en zorg: wat gaan we doen, wat willen wij bereiken?**

- Bij nieuwbouw en/of renovatie van corporatiewoningen verwachten wij dat voldoende rekening wordt gehouden met het woongemak van oudere bewoners.
- Toekomstige plannen voor de realisatie van corporatiewoningen dienen zoveel mogelijk te voorzien in levensloopbestendige woningen.

*Leefbaarheid en veiligheid*

Het woongenot wordt niet alleen bepaald door de kwaliteit en de gemakken van de woning. Minstens zo belangrijk is de woonomgeving. Voor veel inwoners is het belangrijk dat ze in een prettige, leefbare omgeving wonen waarin men zich veilig voelt. Haren heeft – het is eerder gezegd – een groot aandeel oudere inwoners, een groep voor wie leefbaarheid en veiligheid extra aandacht verdiend.

We vinden dat de zorg voor een prettige woonomgeving een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van gemeente, de corporaties, woningeigenaren, ondernemers en bewoners. De kwaliteit van woningen omvat naar onze mening ook de kwaliteit van de woonomgeving. Wij verwachten van corporaties dat zij tijdig investeren in de woonomgeving. Wij vinden ook dat inwoners zeggenschap moeten hebben over de kwaliteit van de omgeving waarin zij wonen. Wij kunnen van inwoners geen verantwoordelijkheid vragen als zij niet zelf mee mogen praten en meebeslissen over hun woonomgeving.

Een belangrijke kwaliteit van de woonomgeving is een gevoel van veiligheid en de afwezigheid van overlast. Inwoners moeten overlast op elk moment moeten kunnen melden en ze moeten erop kunnen vertrouwen dat een melding leidt tot een gerichte actie, hetzij door de gemeente, door de corporatie of door een toezichthoudende instantie, zoals de politie.

Bewoners, ondernemers, politie en gemeenten moeten met elkaar in gesprek blijven over de kwaliteit van de leefomgeving zodat sociale problematiek, overlast, gebrekkige

infrastructuur, onveilige verlichting etc. tijdig wordt gesignaleerd maar vooral ook dat partijen een gedeelde verantwoordelijkheidsgevoel ontwikkelen voor de omgeving.

### *Niet-DAEB taken*

Woningcorporaties moeten zich ingevolge de Woningwet 2015 concentreren op hun kerntaken. Dit zijn zogenaamde “diensten van algemeen economisch belang” (DAEB): sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Het bouwen van huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en commercieel vastgoed behoort daar niet toe. Het is in beginsel aan marktpartijen om die taak op te pakken. De gemeente kan echter aan een corporatie vragen niet-DAEB taken uit te voeren als de gemeentelijke woonvisie dat aangeeft en als uit onderzoek door de gemeente is gebleken dat er geen marktpartij is die de gevraagde activiteit uit wil voeren. Op dit moment voorzien wij echter uitsluitend DAEB-activiteiten van de corporaties in de gemeente Haren.

### *Regio-indeling*

Gemeenten moeten de minister uiterlijk 1 juli 2016 een voorstel doen voor het regionale werkgebied van “hun” woningcorporatie(s). De achterliggende gedachte is dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming moet zijn met de schaal van de regionale woningmarkt. Beperking tot een regionale schaal versterkt de lokale (regionale) binding van de woningcorporatie en bevordert het overleg met de gemeenten en de huurdersorganisaties in dat gebied. Als de gemeente geen voorstel doet zal de minister zelf een besluit nemen over de regio-indeling voor de betreffende corporatie(s).

Een gemeente kan slechts deel zijn van één regionaal werkgebied en dit werkgebied telt ten minste 100.000 huishoudens. Dit om een redelijke regionale schaal te bewerkstelligen. Ook corporaties werken in één kernregio.

De regio-indeling is van belang omdat een corporatie alleen maar woningen mag toevoegen in haar werkgebied. Daarbuiten mag zij geen woningen meer toevoegen.

Op dit moment vindt in diverse regionale verbanden overleg plaats over de meest wenselijke regio-indeling: per provincie, RGA-verband of wellicht de vorming van een provinciegrenzen overstijgende regio.

Wij denken dat Haren gebaat is bij een zo robuust mogelijke regio-indeling omdat die de minste beperkingen oplegt aan de hier actieve corporaties, bij voorkeur door de vorming van een regio Groningen-Drenthe. Een dergelijke regio voldoet aan de wettelijke normen van een woningmarktregio, biedt voldoende investeringsruimte voor corporaties en voor gemeenten om te kunnen inspelen op volkshuisvestelijke ontwikkelingen. Bovendien kunnen corporaties met een grensoverschrijdend werkgebied zoals Woonborg, actief blijven in Haren.

## **10. Bijzondere doelgroepen**

De woningmarkt heeft zich in hoog tempo ontwikkeld naar tot een diffuus speelveld met een scala aan doelgroepen en woonwensen. Een gemeente kan niet meer volstaan met de realisatie van uitsluitend reguliere woningen voor de reguliere woningmarkt.

Verschillende groepen in de samenleving vereisen specifieke aandacht als het gaat om huisvesting. Daarbij gaat het om studenten, verblijfsgerechtigden (statushouders), zorgbehoevenden zoals gehandicapten of ouderen met een woonurgentie, mantelzorgers maar ook mensen die om welke reden dan ook van het ene moment op de andere zonder woning komen te zitten.



Deze doelgroepen hebben soms behoefte aan speciale woningtype (toegankelijk, levensloopbestendig etc.) en vaak ook is er sprake van urgentie of de noodzaak om woningzoekenden voorrang te geven bij het vinden van een woning.

Wij vinden dat de huisvesting van mensen met een urgente woningbehoefte weliswaar een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. De daadwerkelijke huisvesting van urgente woningzoekenden is echter een taak van de corporaties. Het aantal urgentiegevallen in de gemeente Haren is zodanig beperkt dat wij een gemeentelijke urgentieregeling niet nodig achten.<sup>20</sup>

### *Statushouders*

Gemeenten zijn al jaren verplicht een aantal mensen die uit hun eigen land zijn gevlucht, veelal vanwege oorlog of politieke onrust of armoede en een verblijfsvergunning bezitten (statushouders) te huisvesten. Recent is de stroom vluchtelingen vanuit het midden-oosten drastisch toegenomen.

De huisvesting van statushouders, concurreert met de huisvesting van de reguliere doelgroep van corporaties. Uiteraard moeten corporaties in de gelegenheid zijn voldoende huisvesting te bieden aan statushouders. Aan de andere kant vinden wij het niet wenselijk dat de wachttijd van reguliere woningzoekenden onevenredig oploopt ten gevolge van een toenamen van bijzonder doelgroepen en statushouders. De huisvesting van statushouders en urgente woningzoekenden is een verantwoordelijkheid van gemeente en corporaties in de gemeente. Elke corporatie dient daarom naar rato, maar in voldoende mate, bij te dragen aan de huisvesting van deze doelgroepen.

De vraag naar woonruimte voor statushouders zal, gelet op de aanhoudende stroom asielzoekers, nog zeker enkele jaren blijven bestaan. De opgave van Haren voor de vestiging van statushouders bedraagt voor 2016 ongeveer 50 personen. Dat is ongeveer een verdubbeling ten opzichte van voorgaande jaren. Die opgave zal naar verwachting nog enkele jaren voortduren. Een toenemend aantal statushouders zijn alleenstaanden en dat betekent dat er veel woningen nodig zijn om aan de opgave te kunnen voldoen. De druk op sociale woningbouw zal daarom toenemen ten opzichte van voorgaande jaren

Om de blijvende druk op de reguliere sociale huurwoningen te verminderen zien wij in de toevoeging van (semi-permanente) woningen en transformatie van leegstaand vastgoed als de enige oplossingen om de druk op de reguliere sociale huursector te verminderen.

Wij vragen corporaties daarom – zo mogelijk in onderlinge samenwerking of in samenwerking met eigenaren van leegstaand, commercieel vastgoed - voor bestaande woningbouwlocaties, die binnen de huidige regionale woningbouwafspraken niet gebruikt kunnen worden voor een reguliere woningen, plannen te ontwikkelen voor de bouw van eenvoudige en kleinschalige, semi-permanente woningen voor statushouders.

---

<sup>20</sup> In 2014 zijn bij woningzoekenden van Woonborg in totaal 31 sociale indicaties verleend waarvan vijf aan een huishouden uit de gemeente Haren. Van deze vijf zijn inmiddels een aantal opgelost of niet meer urgent.

Daarnaast zullen wij in overleg gaan met eigenaren van leegstand commercieel vastgoed om te bezien in hoeverre transformatie daarvan tot woningen kan bijdrage aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zodat de druk op corporaties om daarin te voorzien afneemt.

**Bijzondere doelgroepen: wat gaan we doen, wat willen we bereiken?**

- Wij vragen van de corporaties in Haren om tot onderlinge werkafspraken te komen over de huisvesting van urgente woningzoekenden. Zowel in algemene zin als ook voor concrete urgentiegevallen zodat wachttijden worden gereduceerd tot maximaal een half jaar
- Wij willen in samenwerking met corporaties plannen realiseren voor kleinschalige, semi-permanente huisvestingsmogelijkheden voor statushouders.
- Wij zullen zoveel mogelijk procedurele belemmeringen wegnemen en corporaties voor zover dat binnen onze mogelijkheden ligt te faciliteren om hun taken met betrekking tot deze doelgroepen goed te kunnen uitvoeren.
- Wij faciliteren particuliere eigenaren als dat mogelijk is om leegstaand vastgoed te transformeren tot woningen voor bijzondere doelgroepen zoals statushouders.

**12. Samenvattend**

Haren heeft zich de afgelopen jaren sterk gericht op de planning en de realisatie van nieuwbouw, met name Haren Noord. Die richting was nodig om te kunnen voldoen aan de regionale woningbouwafpraak om in Haren vóór 2030 786 woningen te bouwen waarvan een deel in het excellente woonmilieu. De planning is zodanig dat de gemeente aan die opgave zal voldoen, de realisatie is immers in volle gang. Weliswaar ontstaat de komende jaren mogelijk nog een uitbreiding van de woningbouwopgave maar die zal, mede met het oog op demografische ontwikkelingen in de regio en de provincie, niet omvangrijk zijn.

Daarmee lijkt voorlopig een eind te zijn gekomen aan de grote nieuwbouwplannen in de gemeente. Dat wil niet zeggen dat Haren klaar is en dat er geen ruimtelijke opgave meer ligt. De opgave zal echter verschuiven van kwantiteit naar kwaliteit, van confectie naar maat werk.

Maatschappelijke en demografische ontwikkelingen dwingen ons ertoe na te denken over de kwaliteit van de bestaande voorraad, huisvesting van bijzonder doelgroepen, en de mogelijkheid te bieden aan bijzondere woonvormen en woningtypes. Dat stelt andere eisen aan ruimtelijk beleid en regelgeving omdat de huidige regelgeving niet altijd is ingericht of de flexibiliteit heeft om die nieuwe woonbehoeften mogelijk te maken.

Voor zover er ruimte ontstaat voor nieuwe woningbouwplannen willen we die voor een substantieel deel – maar niet uitsluitend - gaan benutten voor de realisatie van woningen in het betaalbare prijssegment, voor bijzondere doelgroepen en woonvormen. Bij voorkeur door transitie van leegstaand vastgoed. Bij de keuze van de plannen waaraan we willen meewerken zullen we rekening houden met de duurzame kwaliteiten van het plan en we zullen de plannen toetsen aan de nieuwe regionale afspraken en de ladder voor duurzame verstedelijking.