



# Voorstel

## Gemeenteraad

Datum:	23 januari 2019	Opsteller:	Dik Breunis
Zaak:	2018-003487	Contactgegevens:	dik.breunis@midden-groningen.nl
Portefeuillehouder:	Anja Woortman	Stukken ter inzage:	Woonvisie Midden-Groningen

Onderwerp: Raadsvoorstel vaststellen woonvisie en prestatiekader RWLP

### 1. Voorstel

- 1 Intrekken van de oude woonvisies en -plannen van de drie voormalige gemeenten:
  - Slochteren: Woonplan 2010 - 2020, vastgesteld in 2011 en Aanvulling Woonplan 2010 - 2020, vastgesteld september 2015
  - Hoogezand-Sappemeer: Woonvisie 2008 - 2012, vastgesteld oktober 2008
  - Menterwolde: Woon- en Leefbaarheidsplan 2015+, vastgesteld september 2015;
- 2 Vaststellen van de woonvisie 'Nieuw Midden-Groningen';
- 3 Vaststellen Prestatiekader RWLP (Regionaal Woon en Leefbaarheidsplan) van de Regio Oost-Groningen voor de voormalige gemeente Menterwolde;
- 4 Vaststellen Uitvoeringsagenda.

### 2. Inleiding

Gemeente Midden-Groningen heeft een nieuwe woonvisie nodig. Dat is wettelijk verplicht voor onze relatie met de woningcorporaties en voor prestatieafspraken tussen deze partijen en onze gemeente. De woonvisie is nodig omdat we in de omslag zitten van groei naar een (deels) krimpende gemeente. Op die nieuwe positie willen we ons goed voorbereiden. Met deze woonvisie leggen we onze koers voor het wonen en de woonomgeving vast voor de komende tien jaar. De keuzes in dit document zijn op hoofdlijnen en vormen het startpunt voor verdere uitwerking. De woonvisie beschrijft drie perspectieven: (1) maatregelen voor een (op termijn) krimpend oostelijk deel van de gemeente, (2) een stabiliserend centraal stedelijk gebied en (3) een westelijk deel met kansen voor groei.

De serie woningmarktonderzoeken van afgelopen jaar laten zien dat de drie voormalige gemeenten in aantallen inwoners al krimpend waren. De huishoudensprognoses tot 2030 laten dat ook zien. Omdat de gemiddelde woningbezetting verder afneemt, is er nog sprake van een lichte groei tot

2030. Daarna is de verwachting (met de huidige kennis) dat het aantal huishoudens, en daarmee het aantal woningen, zal stabiliseren. Deze afname van het aantal huishoudens is in de woningbouwafspraken met beide regio's meegenomen. Sinds 2012, de aardbeving bij Huizinge, is de woningmarkt bij ons min of meer op slot komen te staan: minder verkoop, lagere opbrengsten, minder verhuizingen.

Echter, de laatste twee jaar is een kentering van de markt gaande. We zien weer nieuwe initiatieven en kavelverkoop. Makelaars geven aan dat de woningverkoop flink aantrekt. Er is vooral veel aandacht vanuit Stad Groningen. Groningen kan haar eigen groei niet aan. Nieuwe inwoners van buiten komen vooral af op relatief veel huis voor je geld. Eigen inwoners die een volgende stap in hun wooncarrière willen maken zijn kritisch. Zij zoeken vooral meer woonkwaliteit.

De woonvisie vormt de basis voor een heroverweging van onze bouwplannen en legt kansen bloot voor nieuwe woonmilieus. Er is veel aandacht om de 'basis op orde' te maken, achterstanden aan te pakken en vernieuwingen door te voeren. Verduurzamen van woningen heeft een belangrijke plek, omdat dit direct comfort van de woning aangaat maar ook de betaalbaarheid van woonlasten.

Parallel aan deze besluitvorming wordt een besluit gevraagd aan de raad voor nieuwe SVn-verordeningen (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten): laagrentende leningen voor particuliere woningeigenaren. Deze vormen een financieel instrument voor uitvoering van de woonvisie en helpt particuliere eigenaren met bijvoorbeeld aankoop van een woning of woningaanpassingen, zodat zij langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen.

Tegelijk met de vaststelling van de woonvisie wordt ook het Prestatiekader RWLP (Regio Oost-Groningen) vastgesteld voor de voormalige gemeente Menterwolde. Dit is in 2018 al ondertekend, maar moet vanwege de provinciale omgevingsverordening door de raad worden vastgesteld. Op de menukaart staan programma's voor wonen, duurzaamheid, zorg en welzijn.

Onderdeel van de woonvisie is het Uitvoeringsprogramma voor de eerste vijf jaar. Daarin staan programma's en projecten beschreven, met de initiatiefnemers erbij en anderen die meedoen.

De Adviesraad Sociaal Domein heeft een advies uitgebracht aan het college. Dit advies is bijgevoegd.

Als laatste is de 'Inspiratiekaart' toegevoegd, die nieuwe woonmilieus laat zien en waar deze ambities een plek kunnen krijgen. Deze kaart heeft geen status, er kunnen geen rechten aan worden ontleend en de kaart maakt geen onderdeel uit van de besluitvorming.

### **3. Publiekssamenvatting**

De nieuwe gemeente Midden-Groningen heeft een nieuwe woonvisie nodig. Dat is wettelijk verplicht voor onze relatie met de woningcorporaties en voor prestatieafspraken tussen deze partijen en onze gemeente. De woonvisie is nodig omdat we in de omslag zitten van groei naar een (deels) krimpende gemeente. Op die nieuwe positie willen we ons goed voorbereiden. De woonvisie is niet achter het bureau geschreven, maar is samen gemaakt met vele betrokken partijen en inwoners van onze gemeente. We hebben veel opgehaald uit de dorpenronde die we rond de zomer '18 hebben gehouden. Samen met de woningcorporaties en hun huurdersorganisaties hebben we de

voorbereiding besproken van de woonvisie: wat zijn de opgaven, wat is de positie van de gemeente daarin, welke partij gaat wat oppakken. Er is gesproken met de makelaars, ouderenraad en er is een advies uitgebracht door de Adviesraad Sociaal Domein.

Samen zijn we gekomen tot een woonvisie die richting geeft aan het op orde brengen van de basis, die dorpen en wijken klaar maken voor krimp en kansen voor groei aan de westzijde gaat faciliteren. Er wonen veel bewoners met lage inkomens in onze gemeente. Zij wonen in huurwoningen van corporaties, maar ook in goedkope koopwoningen. Deze inwoners hebben recht op goed wonen, ook bij lage inkomens. Waar nodig willen we deze groep helpen de woning aan te passen en te verduurzamen. Daarom wordt samen met de woonvisie ook een besluit genomen over een nieuw set laagrentende SVn-leningen (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) voor particuliere woningeigenaren. Daarmee kunnen zij een nieuwe woning kopen (Starterslening) en hun woning onderhouden, aanpassen en verduurzamen.

#### **4. Bevoegdheid van de raad**

De raad stelt op basis van haar bevoegdheid: de Woningwet van 2015, artikel 22 Grondwet en de Gemeentewet (de kaderstellende en controlerende rol van de raad), de woonvisie vast, samen met het Prestatiekader RWLP voor de voormalige gemeente Menterwolde. De raad stelt daarmee de doelen vast en de kaders waarbinnen het college samen met maatschappelijke partners, zoals de woningcorporaties, de woonvisie kunnen uitwerken in programma's en projecten. Binnen de kaders van deze visie is het college bevoegd per jaar prestatieafspraken te maken met de corporaties.

Dit strategisch beleidsplan staat niet op zichzelf. In het kader van de Omgevingswet wordt in 2019 gewerkt aan de omgevingsvisie, waar deze woonvisie later in wordt opgenomen. Zo ontstaat een stelsel van beleidsdocumenten op diverse terreinen, waar onderlinge verbanden in aangebracht worden en waar een coherent geheel ontstaat. De raad stelt deze beleidsplannen vast, waarbinnen het college ruimte krijgt voor verdere uitwerking. De woonvisie is met intensieve inbreng van inwoners en organisaties gemaakt. Dat past binnen de richtlijnen voor het opstellen van omgevingsvisies.

#### **5. Beoogd effect**

De woonvisie is gebaseerd op Het Kompas, de koers van onze gemeente voor 25 dorpen die hun eigen vitaliteit en eigenheid hebben: samen groots in kleinschaligheid. Die eenheid willen we bewaken, ook als de gemeente in de komende jaren op een wankel evenwicht zit van groei en toekomstige krimp.

De gemeente wil haar inwoners goed huisvesten. Dat betekent dat er voldoende woningen moeten zijn met een goede kwaliteit. Het is belangrijk dat inwoners die dat willen, zich kunnen verbeteren, dat zij in staat moeten zijn te verhuizen binnen hun wijk of dorp of binnen de gemeente. Dat betekent dat woningcorporaties investeren in de wijken, dat de gemeente de openbare ruimte aanpakt en dat er een financieel instrument is om particuliere eigenaren te helpen om hun woningen te verbeteren en te verduurzamen.

We willen waar mogelijk door blijven groeien door bewoners te binden en nieuwe mensen aan te trekken. We doen dat door verrassend goed wonen te stimuleren voor eigen inwoners en voor nieuwe instromers. Doel is tot een meer evenwichtige samenstelling van de bevolking te komen.

De woonvisie wil zaken afremmen die niet gewenst zijn, zoals bijvoorbeeld opkopen van panden en deze verbouwen tot (teveel) appartementen, zonder daar als gemeente sturing op te hebben. We willen ook woningen aanpakken met veel achterstallig onderhoud, die een negatieve uitstraling hebben op de omgeving. Daarmee willen we voorkomen dat er nieuwe ‘rotte kiezen’ ontstaan.

## 6. Historische context

Op 20 maart '18 is een eerste presentatie van de diverse woningmarktonderzoeken gehouden in de raad. In deze ‘benen op tafel’ sessie is de actuele woningmarktsituatie besproken, de diversiteit binnen het grote grondgebied van de gemeente en zijn de opgaven besproken voor de woonvisie. Op 18 oktober is een beeldvormende raad gehouden in Foxhol, waar de ‘oogst’ van de dorpenronde (zie punt 11) is gepresenteerd en waar aan de hand van stellingen door raadsleden levendig is gediscussieerd over de koers van de woonvisie. Een panel van deskundigen leidde steeds een stelling in en werd bevraagd op hun expertise.

## 7. Argumenten

### 7.1 *We willen waar mogelijk blijven groeien.*

Geen groei als doel, maar als middel om te kunnen vernieuwen, om meer variatie te bieden, zodat er wat te kiezen valt. We willen minder afhankelijk worden van golfbewegingen tussen vooral de stad Groningen en onze gemeente en meer op eigen kracht functioneren. We willen de successen van Harkstede en Meerwijk op kleinere schaal voort zetten in nieuwe woonlocaties. En we zien kansen om geheel nieuwe woonproducten te stimuleren die bij ons in de gemeente gedijen en juist in andere gemeenten niet. Bijvoorbeeld met woningen in lage dichtheden, met veel vrijheid en tegen relatief lagere kosten.

### 7.2 *We willen mensen binden*

Dat doen we door de basis op orde te brengen, achterstanden weg te werken. Dat begint bij het verfraaien van de belangrijkste entrees. Dat zijn onze visitekaartjes. Er zijn in wijken en dorpen flinke achterstanden in onderhoud ontstaan, zowel bij huurwoningen als bij particuliere woningen. De ‘rotte kiezen’ zijn daarvan een voorbeeld. Deze woningen zijn bekend en worden stuk voor stuk aangepakt. Soms betreft het een eigenaar die niet kan of wil onderhouden, vaker spelen andere zaken achter de voordeur. Dan is het team eerst bezig met het helpen van de bewoners, om daarna samen de woning aan te kunnen pakken. Woningcorporaties vernieuwen hun huurwoningen. De aanpak van Gorecht West is een voorbeeld hoe andere delen in Gorecht Noord, Hoogezand Noord en Foxhol worden aangepakt.

Krimp valt niet te voorkomen. Alle woningmarktonderzoeken laten zien dat met de demografische processen uiteindelijk niet aan minder huishoudens valt te ontkomen. We strijden niet tegen krimp, maar willen dat dorpen aan vooral de oostzijde daarop voorbereid zijn, zodat leegstand voorkomen wordt. Ook hier gaat geen dorp op slot. Ook hier kunnen kleine aantallen woningen voor de noodzakelijke vernieuwing zorgen. Het is zaak om uiteindelijk, als de krimp zich voordoet, de slechtste woningen uit de markt te nemen. Hiermee wordt in Oost-Groningen geëxperimenteerd.

### 7.3 *We gaan particuliere woningen verbeteren en verduurzamen*

Er komen twee sporen. (1) Het eerste spoor is gebaseerd op eigen initiatief van eigenaren. Zij kunnen gebruik maken van het financiële pakket van laagrentende SVn-leningen. Daarmee kan geld geleend worden voor onderhoud van woningen en kunnen deze worden aangepast en geïsoleerd. Zo krijgen woningen meer kwaliteit en comfort en kunnen mensen langer in hun eigen woning oud worden. (2) Het tweede spoor wordt door de overheid georganiseerd en is niet vrijblijvend. De gemeente gaat in de komende jaren een programma maken welke wijken en dorpen wanneer van het aardgas af gaan en hoe deze woningen dan worden verwarmd. Dit tweede spoor wordt buiten de woonvisie om opgebouwd.

#### *7.4 De woonvisie is opgesteld van buiten naar binnen*

Als laatste een proces-argument om in te stemmen met de woonvisie. We werken in de lijn van Het Kompas en hebben vooraf de dorpenronde gehouden en met bewoners en organisaties gesproken, in nauw overleg met woningcorporaties en huurdersorganisaties de woonvisie opgebouwd en de Prestatieafspraken 2019 opgesteld. Hier is veel draagvlak ontstaan voor de woonvisie, er is gevraagd lef te tonen voor onze groeidoelstelling en er is aandacht gevraagd voor het welzijns- en zorgdeel bij het wonen. Dat heeft allemaal een plek gekregen in de woonvisie.

#### **8. Kanttekeningen en risico's**

Het is een flinke ambitie die wordt neergezet. Het past bij deze nieuwe gemeente, die op slag een van de grotere gemeenten is geworden met meer dan 60.000 inwoners. We kunnen niet niks doen. We hebben een lagere sociaal-economische status (ses) ten opzichte van het landelijk gemiddelde: meer lagere inkomens, minder gezond en een kortere levensduur. De leefomgeving van onze inwoners en de kwaliteit van hun woning is heel belangrijk voor het woongenot. De woonvisie laat zien dat we een flinke opgave hebben in de bestaande woningvoorraad. Dat pakken we aan!

Dat kunnen we niet op eigen kracht alleen. Dus zoeken we hulp waar nodig en support om achterstanden weg te werken. Dat betekent voor deze woonvisie ook contact hebben met de regio's waar we als gemeente in opereren, met buurgemeenten, met de provincie die ons beleid, onze ambitie gaat ondersteunen. Daarmee willen we fondsen binnenhalen, (landelijke) subsidies en vooral goed gaan samenwerken met de woningcorporaties. Het is een risico als deze regionale samenwerking niet ontstaat, als er geen overkoepelende meerwaarde wordt onderkend.

#### **9. Financiële paragraaf**

In de voorbereiding met de woningcorporaties hebben we in een schouw gezien waar de opgaven liggen. Er worden coalities gesmeed waar gemeente samen met corporaties en zorgpartijen gaat werken aan gebiedsaanpak, zoals in Hoogezand Noord, Gorecht en Foxhol en Muntendam. Ieder doet haar deel daarin. Het gaat hier om het afstemmen van investeringsagenda's.

We voorzien dat voor delen van de opgave, vooral op het gebied van particuliere woningaanpak, extra middelen nodig zijn, meer dan woningeigenaren zelf kunnen opbrengen. Daarvoor is maatwerk nodig, en extra budget. De gebiedsaanpak betreft ook de openbare ruimte, het domein van de gemeente. De entrees van Hoogezand en Sappemeer en andere dorpen vallen hieronder. Dit vormt ons visitekaartje en heeft met uitstraling en identiteit te maken. Buiten de jaarlijkse budgetten voor inrichting en beheer van openbare ruimte is er geen geld om aan deze opgaven te werken.

De pijlers onder het Nationaal Programma Groningen: (1) Groningse kracht en trots en (2) Groningse natuur, energie en klimaat, sluiten goed aan bij de woonvisie en kunnen extra dekking bieden aan de opgaven uit deze woonvisie. Wijk- en dorpsvernieuwing, leefbaarheid, zorg en welzijn past binnen de pijler kracht en trots. Opgaven uit de woonvisie zijn hiervoor aangemeld. Verduurzaming van woningen past ook binnen deze pijler. Financiering van de energietransitie van wijken en dorpen (van het aardgas halen) valt buiten de woonvisie.

#### **10. Communicatie**

Van de woonvisie wordt in beperkte oplage een boekwerk samengesteld, samen met de belangrijkste kaarten. Op de website van de gemeente wordt een map ingericht waar alle documenten en kaarten in zijn ondergebracht. Zo is alles in te zien voor inwoners, organisaties en partijen die met de woonvisie aan de gang willen. Op een interactieve kaart houden we de ontwikkelingen van programma's en projecten bij. Afdeling communicatie stelt een persbericht op en organiseert een persbijeenkomst. Het persbericht is opgenomen in de stukken.

#### **11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdspad)**

In Het Kompas wordt Midden-Groningen beschreven als 'groots in kleinschaligheid'. We hebben gewerkt 'van buiten naar binnen' en een dorpenronde georganiseerd: in juni de zuidelijke dorpen, in juli centrum stedelijk gebied Hoogezand en Sappemeer en in september de noordelijke dorpen. Per avond hebben we de woningmarktanalyses gepresenteerd en de opgaven die daaruit naar voren komen. Vervolgens hebben inwoners en organisaties daarop gereageerd en hebben we belangrijke input opgehaald. In oktober is de 'oogst' van deze avonden terug gekoppeld aan de inwoners. Raadsleden zijn hier als toehoorder bij aanwezig geweest. Naast inwoners hebben woningcorporaties en hun huurdersorganisaties actief meegedacht met de woonvisie. Anderen hebben input gegeven, zoals de Ouderenraad, de Adviesraad Sociaal Domein en verschillende makelaars. Met al deze hulptroepen is de woonvisie tot stand gekomen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn  
Burgemeester

H.J.W. Mulder  
Secretaris

#### **Bijlage:**

- 1 Woonvisie Nieuw Midden-Groningen
- 2 Prestatiekader RWLP
- 3 Uitvoeringsagenda
- 4 Inspiratiekaart
- 5 Persbericht
- 6 Concept-raadsbesluit