

Programma Wonen Oldambt



Inhoud

1. Inleiding	3	
2. Kaders en Context	6	2.1 Sturingsmogelijkheden Woningwet 7 2.2 Regionale afspraken: meer flexibiliteit en kansen voor vernieuwing 7 2.3 Menukaart RWLP Oost-Groningen & Regiodeal Oost-Groningen 8 2.4 Omgevingsvisie 9 2.5 Belangrijkste demografische ontwikkelingen 10
3. Thema's	16	3.1 Hoofdthema: "Wonen in Oldambt: ruimte om te kiezen" 17 3.2 Ruimte voor kwaliteit 18 3.3 Op peil houden en verbeteren van de particuliere voorraad 24 3.4 Kwaliteitsimpuls voor de sociale huurvoorraad 25 3.5 Wonen en zorg 29 3.6 Klimaat en energiebesparing 33 3.7 Blauwestad 36 3.8 Aardbevingsdossier 37 3.9 Cultuurhistorisch erfgoed en Oldambtster boerderijen 38 3.10 Woonwagens en tiny houses 41
4. Strategie	43	
5. Monitoring en evaluatie	60	4.1 Randvoorwaarden 44 4.2 Product Markt Combinatie-strategie 45 4.3 Principe van structuurversterking 47 4.4 Kwantitatieve ontwikkeling woningvoorraad 49 4.5 Overzicht per type kern 52 4.6 Werkwijze beoordeling initiatieven voor toevoegen woningen 56 4.7 Kwaliteitsimpuls particuliere woningvoorraad 57 5.1 Monitoring 61 5.2 Evaluatie 61 5.3 Overzicht actiepunten Programma Wonen 2021-2026 62



1

Inleiding

In de gemeente Oldambt is het mooi en aantrekkelijk wonen. Naast een stedelijke kern is er een grote diversiteit aan verschillende dorpen met bijbehorende kwaliteiten en voorzieningenniveaus. Na een periode van stagnering in de bouw is ook Blauwestad weer volop in ontwikkeling. De nieuwste regionale bevolkingsprognoses (september 2020) laten een positiever beeld zien van de huishoudensontwikkeling in de regio Oost-Groningen en ook in de gemeente Oldambt. Dit houdt in dat er, in afwijking van wat op basis van de vorige prognoses mogelijk was, de komende jaren meer ruimte is voor nieuwbouw en er minder druk ligt op omvang en tempo van de sloop-opgave.

Met dit Programma Wonen (deze benaming is gebaseerd op gebruikte termen in de Omgevingswet) wil de gemeente sturen op het beschikbaar houden van een aantrekkelijk en breed woningaanbod, passend bij de vraag. Het gaat hierbij om zowel goede en betaalbare sociale huurwoningen als toekomstbestendige koopwoningen. De gemeente kan en wil ook ruimte bieden voor nieuwbouw die bijdraagt aan de kwaliteit en diversiteit van de woningvoorraad in Oldambt.

Verschillende type kernen en demografie

De gemeente vindt dat iedereen een eigen keuze moet kunnen maken om te wonen in de plaats van de eigen voorkeur. De verschillende kernen in Oldambt kennen een eigen voorzieningenniveau. Dat is uiteraard niet overal gelijk. Een beperkte aanwezigheid van voorzieningen betekent echter niet dat het wonen daardoor minder aantrekkelijk is. In veel gevallen kiezen inwoners er juist bewust voor om in een kern te (gaan) wonen met minder voorzieningen. In de grote kernen kiezen inwoners meestal juist voor het gemak van voorzieningen in de nabije omgeving.

Ontwikkelingen in de omvang, samenstelling en ruimtelijke verdeling van een bevolking (demografie) hebben grote invloed op de vraag naar woningen. Uit de beschikbare statistieken blijkt dat de bevolking in Oldambt ontgroent en vergrijsd en dat de huishoudens gemiddeld steeds kleiner worden. Deze ontwikkelingen leiden tot een vraag naar andere type woningen (qua grootte; bijvoorbeeld voorzieningen op de begane grond) en zorgen dat meer (met name oudere) inwoners er voor kiezen om te wonen in de buurt van voorzieningen.

De verschillen tussen de kernen in combinatie met een veranderende omvang, samenstelling en ruimtelijke verdeling van de bevolking, maakt dat de gemeente daar in haar woningmarktbeleid rekening mee moet houden en daarop haar keuzes moet baseren. De mate waarin en de manier waarop wordt in dit Programma Wonen nader toegelicht. Voor de gemeente is het belangrijk om zo goed en zo tijdig mogelijk in te spelen op veranderende omstandigheden en aan te sluiten bij de behoeften en mogelijkheden van de afzonderlijke woonkernen die Oldambt rijk is.

Aandacht voor kwaliteit

Naast het hebben van aandacht voor de kwaliteit van nieuwbouw, is het voor Oldambt ook van belang om aandacht te blijven geven aan de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. In Oldambt staan relatief veel oudere woningen en de kwaliteit daarvan voldoet niet in alle gevallen meer aan de wooneisen voor de (nabije) toekomst.

Daarom wordt in dit programma ook aandacht gegeven voor kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad. Nieuwbouw moet een bijdrage leveren aan de lange termijn kwaliteit van de woningvoorraad. Daarnaast zet de gemeente, door specifieke programma's, in op het kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad.

Partners betrokken

De gemeente Oldambt hecht veel waarde aan een Programma Wonen dat wordt gedragen door belanghebbenden en met name de inwoners van Oldambt. Daarom hebben we onze inwoners, bewonersorganisaties, marktpartijen, woningcorporaties en zorgorganisaties betrokken bij de totstandkoming van dit Programma Wonen.

Looptijd

Dit Programma Wonen is een vervolg op de Woonvisie 2015-2020 en heeft een looptijd van 5 jaar, met een doorblik voor de komende 10 jaar. Het is echter geen statisch document. Het geeft een richting op basis van de actuele situatie. Maar het geeft vooral handvatten voor het monitoren en bijsturen als er ontwikkelingen zijn die daarom vragen. We gaan dus niet afwachten of de verwachtingen die in dit programma zijn omschreven werkelijkheid worden, maar sturen actief bij als de woningmarkt daarom vraagt. Het Programma Wonen is bovendien tot stand gekomen tijdens de Corona pandemie. Wat de exacte gevolgen van de pandemie op de woningmarkt zijn, is nog niet te voorspellen. Dat maakt tussentijdse monitoring en bijsturing nog belangrijker.

Leeswijzer

Dit Programma Wonen begint in hoofdstuk 2 met het schetsen van de kaders en de context waarbinnen deze visie tot stand is gekomen. In het derde hoofdstuk worden vervolgens de belangrijkste thema's beschreven die spelen op de woningmarkt in Oldambt. Het vierde hoofdstuk geeft de strategische keuzes weer voor het begeleiden van de woningmarkt. Het vijfde en laatste hoofdstuk gaat in op de wijze van monitoren en evaluatie van dit Programma Wonen.



A photograph of a Dutch town square. In the foreground, there is a green lawn with some yellow dandelions. A large, leafless tree stands in the center. To the right, a church with a tall, dark spire is visible. In the background, there are several colorful houses (red, white, and blue) and a few parked cars. The sky is blue with some light clouds.

2

Kaders en Context

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen beschreven op het gebied van wet- en regelgeving, beleidsontwikkelingen en sociaaleconomische ontwikkelingen voor de woningmarkt.

2.1 Rol van de gemeente op de woningmarkt

De rol van de gemeente op de woningmarkt is onder andere vastgelegd in de Woningwet 2015. De gemeente heeft een belangrijke invloed op de werkzaamheden van de woningcorporaties. Het Programma Wonen vormt de basis voor het maken van prestatieafspraken met Woningcorporatie Acantus, Woonstichting Groninger Huis en Woningcorporatie Woonzorg Nederland en met de huurdersorganisaties Stichting Huurdersadviesgroep Groninger Huis, Huurdersorganisatie Scheemda en Huurdersorganisatie Oldambt¹. Deze afspraken hebben betrekking op nieuwbouw, sloop, verkoop, duurzaamheid, betaalbaarheid, kwaliteit, kernvoorraad, wonen & zorg, et cetera. Hierbij kan nog worden opgemerkt dat bij de invoering van de Omgevingswet de inhoud van de Woningwet – voor wat betreft de regels ten aanzien van woningcorporaties – blijft bestaan.

Naast de rol die de gemeente vanuit de Woningwet vervult voor de sociale woningmarkt, ziet de gemeente een ook een rol als het gaat om begeleiding van de particuliere woningmarkt. De woningeigenaren zijn natuurlijk zelf primair verantwoordelijk voor hun eigen huis. Maar de gemeente wil ondersteuning bieden als dat wenselijk en mogelijk is.

2.2 Regionale afspraken: meer flexibiliteit en kansen voor vernieuwing

In het najaar van 2018 hebben de gemeenten in Oost-Groningen, de corporaties, zorgpartijen en de Provincie vernieuwde regionale woonafspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in het 'Prestatiekader Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan (hierna: RWLP) Regio Oost-Groningen 2018-2023.' Het prestatiekader is ondertekend door de portefeuillehouders Wonen van de Oost-Groninger gemeenten. Hierbij is de afspraak gemaakt dat het prestatiekader tegelijk met het Programma Wonen ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Het prestatiekader is als bijlage bij dit programma gevoegd.

Volgens de Provinciale Omgevingsverordening moeten de gemeenten aan de hand van de regionale prognoses ten aanzien van woningbehoefte, beschikken over regionale afspraken met betrekking tot woningbouw. Door dit Programma Wonen in lijn te brengen met het bovengenoemde kader, wordt voldaan aan de regionale afspraken en daarmee aan de provinciale verordening.

¹ Of andere erkende huurderorganisaties die voldoen aan de vereisten van de Wet op het overleg tussen huurders en verhuurder

Een belangrijk uitgangspunt ten opzichte van eerdere regionale afspraken is dat deze ‘flexibele en betere regionale uitgangspunten omvatten, op basis waarvan de Oost-Groningse gemeenten een heldere en concrete kwalitatieve visie op de eigen woningvoorraad ontwikkelen met afwegingsruimte voor kwalitatief gewenste nieuwbouw.’ Dit betekent dat de gemeente meer invloed krijgt op en meer ruimte krijgt om het eigen woonbeleid in te vullen in de lokale, door de raad vast te stellen, Programma Wonen. Het vernieuwde Regionaal Prestatiekader biedt ons meer ruimte voor flexibele en betere woonprogrammeringen. De Oost-Groninger gemeenten gebruiken hiervoor een gelijke systematiek: de regionale portefeuillestrategie. De gemeente Oldambt bepaalt zelf welke maatregelen (nieuwbouw, sloop, woningverbetering, enz.) zij met haar Programma Wonen mogelijk wil maken.

2.3 Menukaart RWLP Oost-Groningen & Regiodeal Oost-Groningen

Menukaart Oost-Groningen

Op 1 april 2016 heeft de Stuurgroep RWLP de zogeheten ‘Menukaart Oost-Groningen’¹ vastgesteld. Alle gemeenten in Oost-Groningen werken samen in het programmabureau RWLP aan de uitvoering van verschillende ‘keuzegerechten’ voor de pijler ‘wonen’. Oldambt neemt deel aan alle keuzegerechten van de Menukaart, omdat de projecten zijn gericht op het verbeteren van het woon- en leefklimaat van het gebied.

Keuzegerechten Menukaart Oost-Groningen	
• Aanpak verpaupering & waardedaling	• Inpondfonds
• Aanpak verduurzaming & woonlasten	• Transitiefonds
• Aanpak rotte kiezen	• Aanpak deprogrammeren

Regiodeal

In 2020 heeft de regio Oost-Groningen een Regiodeal gesloten met het Rijk en de provincie Groningen. Met de middelen van de Regiodeal werken wij in regionaal verband samen aan het verbeteren van de brede welvaart². Dat doen wij vanuit 4 pijlers; leren, werk en inkomen, gezondheid en woonomgeving.

¹ Regionaal woon en leefbaarheidsplan Oost-Groningen. Voor meer informatie over het RWLP Oost Groningen (zie www.rwlp.nl)

² Brede welvaart: de kwaliteit van leven in het hier en nu en de mate waarin deze ten koste gaat van die van latere generaties of van die van mensen elders in de wereld.

Voor het Programma wonen is vanzelfsprekend de pijler woonomgeving het meest relevant. De belangrijkste actie-lijnen in relatie tot het Programma Wonen zijn:

- Verbeteren van de (particuliere) woningvoorraad via Gebiedsgerichte aanpak (GGA)
- Huiseigenaren stimuleren en ondersteunen bij energietransitie.

2.4 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie van Oldambt (vastgesteld 26 oktober 2017) is opgenomen dat we de aantrekkelijkheid van Oldambt willen behouden en daar waar mogelijk de woonkwaliteit verhogen. In de Omgevingsvisie wordt uitgegaan van het 'ja mits'-principe. Dat wil zeggen dat de gemeente, wanneer een plan binnen de gestelde kaders past, in principe medewerking zal verlenen. Initiatieven binnen de gemeente worden dus omarmd en zoveel als mogelijk



gehonoreerd. Voor de kernkwaliteiten wordt in de Omgevingsvisie een onderscheid gemaakt in de identiteit van kernen naar stedelijke kernen, centrum kernen, basisdorpen en woondorpen. Met dit Programma Wonen wordt verdere invulling gegeven aan deze hoofdlijnen voor het wonen in de Omgevingsvisie.

Wat betreft de woningvoorraad ligt de ambitie in de eerste plaats op kwaliteit van zowel de bestaande als de nieuwe voorraad. Een andere ambitie is een betere afstemming van de woningvoorraad op behoeften en wensen van doelgroepen. Duurzaamheid, aardbevingsproblematiek, aanpak slechte panden en aanleg van snel internet zijn daarbij onderwerpen voor samenwerking. Met corporaties worden afspraken gemaakt over nieuwbouw, verduurzaming en sloop van huurwoningen. Bij de koopsector gaat het om het stimuleren van woningverbeteringen, verduurzaming en vermindering van de kwalitatief slechte voorraad. Sloop van verpauperde panden levert ook een positieve bijdrage aan leefbaarheid en sociale veiligheid. Daarnaast spelen onder andere ook stedenbouwkundige overwegingen, zoals het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, sfeer, karakteristiek en identiteit) een rol.

2.5 Belangrijkste demografische ontwikkelingen

Deze paragraaf bevat de meest belangrijke ontwikkelingen waarmee in het Programma Wonen rekening is gehouden. Deze ontwikkelingen zijn gebaseerd op de regionale bevolkingsprognoses van september 2020.

Jarenlang heeft Oost-Groningen migratieverliezen gekend. Daar is, blijkt uit de nieuwe bevolkingsprognoses, verandering in gekomen. Vanaf 2016 – sinds de bekendmaking van de vorige regionale bevolkingsprognoses – kent de regio duidelijke migratiewinsten. Daarbij zijn er verschillen te constateren tussen de afzonderlijke gemeenten. De positieve migratie-omslag is het sterkst waar te nemen in Oldambt, Westerwolde en Veendam.

Het blijkt dat de positieve migratie-omslag zich voordoet bij zowel de binnenlandse- als bij de buitenlandse migratie. Daarbij valt op dat de binnenlandse migratie de grootste bijdrage levert aan de omslag.

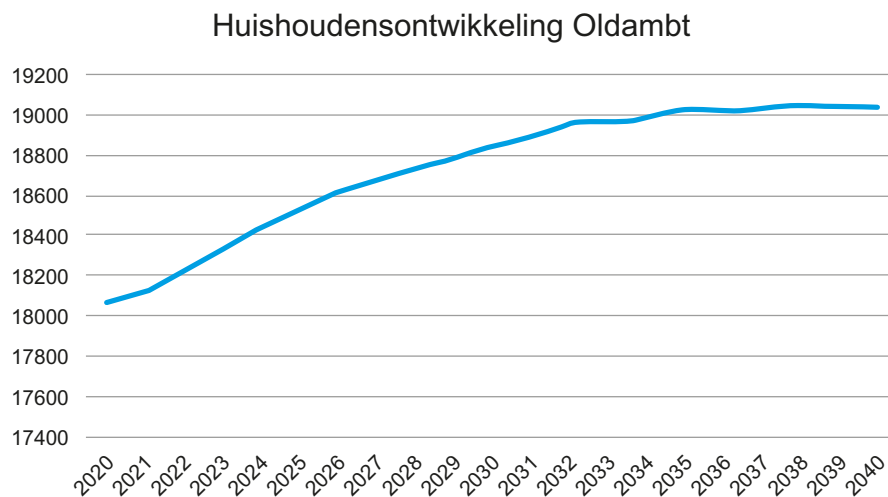
De groei van het buitenlandse migratiesaldo in ons land wordt veroorzaakt door het toenemend aantal arbeidsmigranten. Het Nederlandse bedrijfsleven blijkt in toenemende mate behoefte te hebben aan buitenlandse werknemers. Dat geldt zeker ook voor het bedrijfsleven in Oost-Groningen, waar de beroepsbevolking meer vergrijsd is dan in de rest van Nederland.

Tot 2030 zal de beroepsbevolking in Oost-Groningen met circa 10% gaan dalen, terwijl deze in Nederland als geheel stabiel blijft (bron: Primos 2020). Dit heeft als gevolg dat de vraag naar arbeidsmigranten in Oost-Groningen de komende jaren waarschijnlijk op peil zal blijven en mogelijk zelfs nog verder zal toenemen. Dit betekent dat de positieve migratie-omslag die zich de afgelopen jaren heeft voorgedaan bij de buitenlandse migratie naar verwachting een structureel karakter heeft.

De verbeterde migratiebalans van onder andere Oldambt ten opzichte van de rest van Nederland wordt waarschijnlijk veroorzaakt door een landelijk tekort aan woningen. Door dit tekort hebben de relatief ontspannen woningmarkt en de lage woningprijzen in Oost-Groningen voor bepaalde doelgroepen een aantrekkende werking. Voor deze doelgroepen is de stad Groningen en de directe omgeving minder aantrekkelijk, omdat daar veel meer druk ligt op de woningmarkt: de beschikbaarheid van woningen is daar beperkter en de woningprijzen liggen aanzienlijk hoger.

Naar verwachting zullen de woningtekorten in de stad Groningen en de rest van Nederland de komende jaren blijven bestaan en mogelijk zelfs nog verder toenemen. Dit maakt het waarschijnlijk dat de positieve migratie-omslag voor de binnenlandse migratie die zich de afgelopen jaren in Oost-Groningen heeft voorgedaan, vooralsnog gecontinueerd zal worden.

In dit Programma Wonen wordt rekening gehouden met de onderstaande huishoudensontwikkeling.

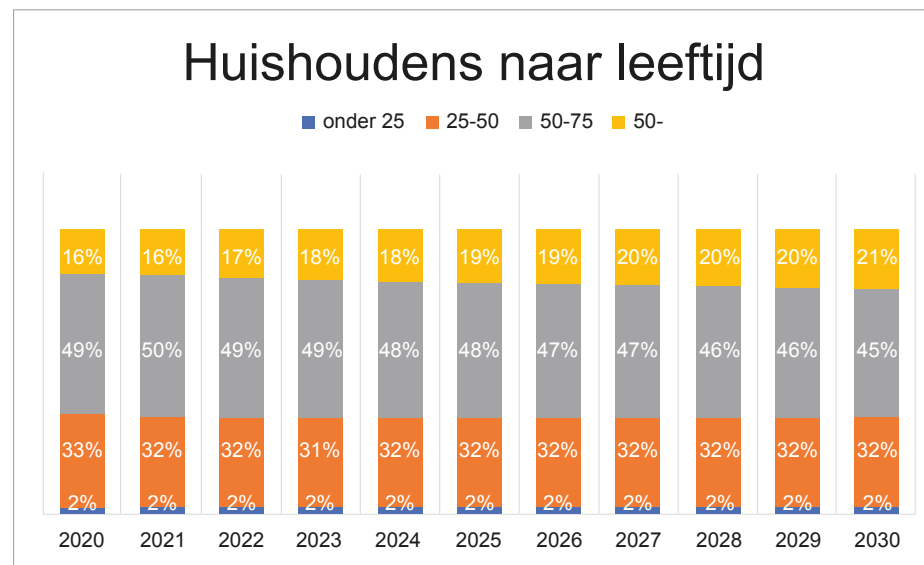


Bron: IPB regionale bevolkingsprognose 2020

In totaal verwacht de gemeente Oldambt op basis van deze prognose een groei van circa 700 huishoudens in de periode van 2020 tot 2030. Daarna vlakt de groei af.

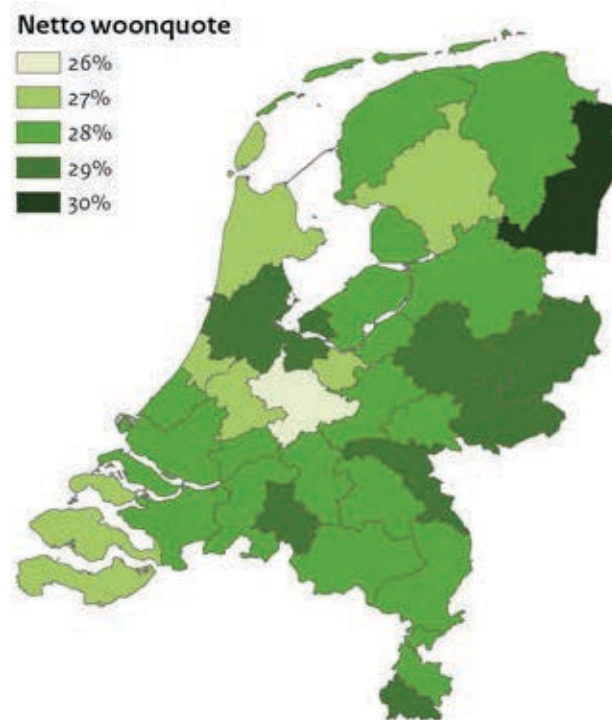
Huishoudens en doelgroep naar leeftijd en inkomen

Naast de huishoudensontwikkeling zijn er nog twee belangrijke constateringingen op basis van de demografische analyse. Het aandeel ouderen (75+) in de gemeente Oldambt is, ook ten opzichte van andere gemeenten in de regio, groot en zal de komende jaren verder toenemen.



Bron: IPB regionale bevolkingsprognose 2020

De tweede constatering is dat het voor dit programma belangrijk is om rekening te houden met het gegeven dat de gemiddelde inkomens in Oldambt, net als in de hele regio Oost-Groningen, relatief laag zijn. Dat heeft tot gevolg dat inwoners van Oldambt gemiddeld genomen, in vergelijking met de rest van Nederland, een groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten.



Bron: WoON2018

Noodzaak tot flexibiliteit

De meest recente bevolkingsprognoses (oktober 2020) zijn veel positiever dan de prognoses uit 2016. De actuele prognoses over de huishoudensontwikkeling in Oldambt maken het mogelijk om de komende jaren meer te investeren in het bevorderen en behouden van de kwaliteit van de huidige woningvoorraad en biedt daarnaast extra nieuwbouwruijnte.

Tegelijkertijd leert de verschuiving van een zeer negatieve prognose van de huishoudensontwikkeling in 2016 naar een behoorlijk positieve prognose in 2020, dat het maken van goede prognoses lastig is. Er zijn veel onzekere factoren die de migratie positief en negatief kunnen beïnvloeden. Het is bijvoorbeeld moeilijk te voorspellen wat de gevolgen van de Coronapandemie, voor de langere termijn aan effect zullen hebben op de woningmarkt. Bovendien kan een versnelling van de nieuwbouwproductie in groeigebieden zorgen voor een afname van de binnenlandse migratie naar Oldambt. Het uitblijven van voldoende nieuwbouw in groeigebieden heeft weer het omgekeerde effect.

Het woningmarktbeleid in de gemeente Oldambt moet daarom zo worden ingericht dat het mogelijk is om tijdig bij te sturen als veranderende omstandigheden daartoe aanleiding geven. Zo kunnen kansen worden benut wanneer deze zich voordoen. En er kan ook worden bijgestuurd als dat noodzakelijk is.

A photograph of a row of Dutch-style houses with dark roofs and white trim. The houses are situated behind a canal with boats. The houses have solar panels on the roof. The scene is set in a coastal area with a canal and boats.

3

Thema's

3.1 Hoofdthema: “Wonen in Oldambt: ruimte om te kiezen”

Van de mooie lintbebouwing en de prettige woondorpen, via Blauwestad tot het stedelijke Winschoten: Oldambt kent een grote diversiteit aan woonmilieus. Dat maakt dat (nieuwe) inwoners in onze gemeente veel keuzemogelijkheden hebben. Deze diversiteit is een grote kracht van Oldambt en moet behouden blijven. Verschillende woonmilieus vragen echter ook een verschillende aanpak om dit woonmilieu te behouden of te versterken. Op basis van prognoses en de (verwachte) vraag worden keuzes gemaakt waar woningbouw wordt geconcentreerd en waar de woningvoorraad stabiel wordt gehouden of waar licht moet worden gekrompen wanneer vraaguitval ontstaat. Daar wordt in dit programma rekening mee gehouden.

In Programma Wonen staan de volgende vragen centraal:

- Hoe houden we de woningvoorraad – zowel kwantitatief als kwalitatief – in alle woonmilieus van Oldambt aantrekkelijk?
- Welk deel van de woningvoorraad moet vernieuwd worden?
- Wat is nodig om de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden?

We willen een goed evenwicht behouden tussen de huidige woningvoorraad, wat er extra bijgebouwd kan worden en welke woningen we in toekomst nodig hebben (nadere uitwerking in hoofdstuk 4).

In Oldambt benoemen we 4 categorieën kernen, de stedelijke kern, centrum kern, woondorpen en basisdorpen. De gehanteerde indeling in dorpen verandert niet ten opzichte van de vorige Woonvisie.

Type kern	Kernen
Stedelijke kern	Winschoten (incl. Blauwestad)
Centrum kern	Scheemda
Basisdorpen	Bad Nieuweschans, Beerta, Finsterwolde, Heiligerlee, Midwolda, Nieuwolda, Oostwold en Westerlee
Woondorpen	Drieborg, Ganzedijk/Hongerige Wolf, Nieuw Beerta, Nieuw Scheemda en 't Waar

We streven naar leefbare, vitale dorpen en wijken. Dorpen en wijken waarbij bewoners betrokken zijn met elkaar en met de omgeving. Hiervoor is het van belang dat mensen prettig kunnen wonen. Dit vereist de beschikbaarheid van goede, bij de omvang van de kern, passende voorzieningen. We moeten echter ook realistisch zijn in de haalbaarheid. Niet voor alle kernen geldt dat alle huidige voorzieningen ook in de toekomst aangeboden kunnen blijven worden. De beschikbaarheid van goede en voldoende digitale mogelijkheden en een goede bereikbaarheid van voorzieningen in andere kernen kunnen hierbij een goed alternatief zijn.

Naast bovengenoemd hoofdthema staan in dit programma de volgende 9 belangrijke thema's voor de woningmarkt in Oldambt centraal:

- 1 Vernieuwen en vitaal houden: ruimte voor kwalitatieve nieuwbouw en verbetering (koop en huur)
- 2 Betaalbaarheid van het wonen
- 3 Kwaliteitsimpuls voor de (sociale) huurvoorraad
- 4 Kwaliteitsimpuls voor de (particuliere) koopvoorraad
- 5 Wonen en zorg: goed begeleiden van de vergrijzingsopgave
- 6 Jongeren en starters op de woningmarkt
- 7 Klimaat en energiebesparing
- 8 Aanpak van de aardbevingsproblematiek
- 9 Blauwestad.

3.2 Ruimte voor kwaliteit

De woningmarkt in Oldambt heeft de afgelopen jaren zo goed als 'stil gestaan'. De economische recessie van ongeveer 10 jaar gelden en strakke regionale afspraken over het aantal te bouwen en te slopen woningen, hebben hierin een belangrijke rol gespeeld. In de diverse gesprekken met partners en stakeholders, maar ook in de gesprekken met bewoners, werd de onvrede over deze situatie nadrukkelijk aan de orde gesteld. Uit al die gesprekken kwam de wens en ambitie naar voren om meer mogelijkheden voor het toevoegen van kwalitatief goede nieuwbouw, inclusief het toevoegen van woningen in bestaande panden, toe te staan. Hiermee worden de dynamiek en doorstroming van de Oldambtster woningmarkt bevorderd. Die wens is vertaald in dit Programma Wonen.

Het begrip 'kwaliteit' bestaat uit een samenstel van verschillende kwaliteitskenmerken, waarbij het in dit programma vooral gaat om de functionele kwaliteit: de bruikbaarheid en het comfort; grootte, soort en aantal vertrekken en de aanwezige technische voorzieningen (waaronder warmte- en geluidsisolatie, inbraakwerende voorzieningen, en dergelijke; de installaties: onder andere verwarmingsinstallatie, klimaatregeling, elektrotechnische installatie, verlichting, communicatie en beveiliging).

Naast het vernieuwen van de woningvoorraad heeft de gemeente ook te maken met incourante woningen¹, waar (op termijn) geen vraag meer naar is. De veranderende vraag naar woningen leidt er toe dat er overschotten van bepaalde woningtypologieën zullen ontstaan. Bovendien zijn de investeringen in het verduurzamen van een deel van de woningvoorraad in onze gemeente niet haalbaar. Dit komt door de relatief lage marktwaarde van woningen in onze gemeente ten opzichte van de rest van Nederland. Woningen waarbij de investering om deze te verduurzamen te hoog worden kunnen op termijn ook incourant worden. Naar verwachting zal de omvang van deze problematiek in de lintbebouwing anders zijn dan in de woondorpen en het stedelijke gebied. Dat vraagt om een maatwerk-aanpak.

Kwalitatieve nieuwbouw

Om de woningvoorraad in Oldambt vitaal te houden, willen we ruimte bieden voor woningbouwinitiatieven die bijdragen aan de lange termijn kwaliteit van de woningvoorraad in Oldambt. Het gaat hierbij om initiatieven die vooral in kwalitatieve zin een toevoeging vormen voor de bestaande voorraad, die aansluiten bij bestaande tekorten of anticiperen op de veranderende vraag in de (nabije) toekomst. Daarbij wordt zowel naar locatie als woningtypologie gekeken. Deze aanpak (de zogenaamde Product Markt Combinatie-strategie) wordt in paragraaf 4.2 nader uitgewerkt. Hierin staat (op hoofdlijnen) naar welke plekken, woningtypologieën en voor welke doelgroepen vraag te verwachten is.

We vinden het belangrijk dat de juiste woningen op de juiste plekken worden gebouwd. Nieuwe woningen – waar onder ook nieuw toe te voegen woningen in bestaande gebouwen – worden in Oldambt in principe alleen op structuurversterkende² plekken gebouwd. De nieuwbouwruiimte die in de gemeente beschikbaar is moet 'zo optimaal mogelijk' gebruikt worden. Het toevoegen van woningen op een bepaalde plek kan die locatie versterken. De gemeente wil de beschikbare nieuwbouwruiimte daarom zo veel mogelijk op die plekken inzetten waar dit versterkende effect zo maximaal mogelijk zal optreden.

¹ Incourante woning: een woning waar bijvoorbeeld door een overschot aan een bepaald woningtype of kwaliteit (op termijn) onvoldoende vraag naar is. De PMC strategie in paragraaf 4.2 geeft de verwachte ontwikkeling per typologie weer.

² Zie voor meer informatie over structuurversterkende plekken paragraaf 4.3.t

Aantallen

Op basis van de actuele regionale bevolkingsprognoses wordt de komende tien jaar ruimte gecreëerd om in de gemeente Oldambt circa 850 extra nieuwe woningen toe te voegen (inclusief woningen in bestaande gebouwen). In de bestaande bestemmingsplannen zitten nog bouw mogelijkheden voor het toevoegen van circa 200 woningen. Woningen die in Blauwestad worden gebouwd vallen buiten deze aantallen³. Niet alle plannen zijn echter nog actueel of wenselijk. De gemeente verwacht daarom dat hiervan nog circa 100 woningen⁴ gerealiseerd kunnen worden. De overige bouw mogelijkheden zullen uit de bestemmingplannen worden gehaald. Voor dit zogenaamde deprogrammeren zal de gemeente gebruik maken van het afwegingskader structuurversterking (zie paragraaf 4.3) en dient de PMC-strategie (zie paragraaf 4.2) als basis.

In totaal is er op basis van de huidige huishoudensprognoses in de gemeente Oldambt ruimte voor het toevoegen van circa 950 woningen (100 in bestaande plannen en 850 nieuw toe te voegen), verdeeld over de komende 10 jaar. In hoofdstuk 4 van dit programma wordt op basis van de PMC-strategie een indicatieve verdeling gemaakt



³ Deze afspraak geldt voor alle woningen die boven de demarcatieline van € 325.000 worden gebouwd. Woningen onder de demarcatieline worden wel meegenomen in de aantallen.

⁴ In de bestaande kansrijke plancapaciteit zijn ook de bouw mogelijkheden in Blauwestad beneden de demarcatieline opgenomen.

van de woningbouwaantallen over de kernen, naar woningtypologie en naar verhouding huur/koop. Het gaat hierbij dus niet om vaststaande aantallen, maar om een richtinggevend overzicht per kern. De nieuwbouwruiimte is berekend op basis van de totale huishoudensontwikkeling over een periode van 10 jaar. Niet alle nieuwbouwruiimte kan en moet dus al op korte termijn ingevuld worden.

De gemeente zal voor het toevoegen van nieuwbouw niet in de eerste plaats zelf als ontwikkelende partij optreden, maar zal de extra woningbouw stimuleren en waar nodig of gewenst faciliteren en/of aanjagen. Met dit Programma Wonen scheppen we als gemeente de kaders waarbinnen deze invulling kan plaatsvinden.

De gemeente zal wel proactief specifieke initiatieven tot 'sloop/nieuwbouw' proberen aan te jagen, waarbij de nieuwbouw projectmatig kan worden overgeheveld naar de zogenaamde 'structuur versterkende plekken'⁵. Dit kan zowel om particuliere woningvoorraad als sociale huurwoningvoorraad gaan. Hiermee wil de gemeente de stads- en dorpsvernieuwing een extra impuls geven.

Wat is kwalitatieve nieuwbouw?

In dit programma wordt veelvuldig gesproken over het toevoegen van kwalitatief goede woningen. Het begrip



⁵ Structuurversterkende plekken: plekken waar de meerwaarde van het toevoegen van woningen groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van de kwaliteit van de omgeving van belang is.

kwaliteit is echter niet te vatten in één definitie en verschilt ook per plek. Het is daarom niet mogelijk een limitatieve opsomming te geven met criteria waaraan voldaan moet worden. Wel kunnen een aantal algemene uitgangspunten voor het beoordelen van de kwaliteit van een nieuwbouwplan worden gegeven:

- De woningen hebben voldoende woonoppervlak voor de beoogde doelgroep om nu en in de toekomst comfortabel te kunnen wonen en leven;
- De woningen zijn (zoveel als mogelijk) in plattegrond flexibel om aangepast te worden voor een andere doelgroep;
- De architectonische uitstraling past bij de omgeving of voegt daar een dimensie aan toe;
- De woningen passen binnen de stedenbouwkundige structuur en voegen (daar waar mogelijk) stedenbouwkundige kwaliteit toe;
- De woningen hebben een (passende) buitenruimte en zijn op een goede manier toegankelijk.

Bovenstaand overzicht met uitgangspunten geeft geen objectieve blauwdruk voor het toetsen van woningbouwontwikkelingen. Dat is ook niet de bedoeling. Het is aan de gemeente om te beoordelen of bouwplannen van voldoende kwaliteit zijn om te worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Om tot een weloverwogen oordeel te kunnen komen zal de gemeente bij het toetsen van initiatieven voor het toevoegen van woningen het stappenplan volgen zoals dat in paragraaf 4.4 is uitgewerkt.

Incourante woningen slopen

Uit de gesprekken met diverse stakeholders (woningcorporaties, makelaars en ontwikkelaars) blijkt dat een deel van de huidige voorraad nu al als incourant wordt aangemerkt. Het gaat om woningen die niet meer aansluiten bij de huidige vraag. Het gaat vooral om woningen die kwalitatief niet meer voldoen aan de woonwensen van deze tijd en een (te) grote investering vragen om op te knappen. Als gevolg van de ontgroening en toenemende vergrijzing ontstaat een veranderende vraag naar zowel aantallen als type woningen. De incurante woningen zullen daardoor niet meer courant worden en het aantal incurante woningen zal mede daardoor verder toenemen.

De gemeente is gebaat bij een woningvoorraad die zowel kwantitatief als kwalitatief aansluit bij de vraag. Een te grote leegstand heeft immers een negatief effect op de kwaliteit van de leefomgeving. Om die reden zullen, naast het toevoegen van nieuwbouw, ook incurante woningen gesloopt moeten worden. Vanzelfsprekend spelen hierbij ook stedenbouwkundige overwegingen, zoals het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, sfeer, karakteristiek en identiteit) een rol. Dit vraagt om een maatwerkbenadering.

De marktomstandigheden zullen een bepalende factor zijn in het realiseren van deze aantallen. Wanneer de woningvoorraad zich ontwikkelt zonder dat sloop van incurante woningen nodig of wenselijk is zal dit uiteraard niet worden doorgezet. Sloop kan uiteraard alleen na een zorgvuldig proces en in overleg met de eigenaren. De gemeente kan (en wil) sloop niet afdwingen.

Vraag en aanbod in balans

Voor de komende jaren is het van belang dat er evenwicht blijft in de vraag naar en het aanbod van woningen. Hiervoor is het belangrijk dat er voldoende ruimte gegeven wordt voor nieuwbouw die aansluit bij de eerder genoemde PMC-strategie (zie paragraaf 4.2). Tegelijkertijd is het belangrijk om ongewenste neveneffecten van leegstand op de leefbaarheid, kwaliteit van de ruimte en economische bedrijvigheid te voorkomen. Met andere woorden: er is zeker ruimte om te bouwen, maar er moeten ook niet te veel woningen worden toegevoegd. Daarvoor is het niet alleen belangrijk, maar ook noodzakelijk om periodiek de bevolkingsontwikkelingen en de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt te monitoren. Niet alleen in totale aantallen woningen en totale vraag, maar ook naar aantallen per plaats en type woning en de kwalitatieve vraag. Op die manier is het beter mogelijk om bij te sturen wanneer dat gewenst of noodzakelijk is.

Het percentage leegstaande woningen is een belangrijke graadmeter voor het functioneren van de woningmarkt. Te weinig leegstand wijst op een overspannen markt waar te weinig aanbod is. Een te hoge leegstand is een indicator voor een te slappe woningmarkt waarin het aanbod hoger is dan de vraag. Er is dus een bepaalde mate van leegstand noodzakelijk om een woningmarkt in beweging te houden. Het huidige leegstandsniveau in de gemeente is 2,7 % (1-1-2020). De normale ('gezonde') frictieleegstand bedraagt gemiddeld 2%. Op dit moment is in Oldambt dus sprake van een redelijk normale frictieleegstand. De gemeente Oldambt streeft in haar woningmarktbeleid naar een gezonde leegstand van circa 2% tot 3%. Ook hierbij is het belangrijk om de leegstand te linken aan de PMC-strategie. Hierdoor wordt duidelijk in welke PMC sprake is van vraaguitval en waar juist tekorten optreden. Dit kan er ook toe leiden dat in bepaalde PMC's sprake is van een toenemende leegstand. Daarbij wordt als maximaal aanvaardbare leegstand een percentage van circa 5% leegstand gehanteerd. Wanneer de leegstand verder toe neemt heeft dit een te groot effect op de courantheid van de woningvoorraad als geheel en de leefbaarheid in een wijk of dorp.

Starters en jongeren op de woningmarkt

Starters en jongeren hebben een bijzondere positie op de woningmarkt. Het is, mede vanwege de eisen die hy-

potheekverstrekkers stellen aan het verstrekken van leningen en de kwaliteitskortingsgrens voor de huurtoeslag⁶, voor deze groep vaak moeilijk om een eerste stap op de woonladder te zetten. Het aantal huishoudens onder 25 jaar is in Oldambt relatief klein. Bovendien is het een groep die op basis van de prognoses steeds kleiner wordt. Toch vindt de gemeente het belangrijk om specifieke aandacht voor deze groep te hebben in dit programma.

Bij het ontwikkelen van plannen moet gekeken worden naar de mogelijkheden om, in kleine aantallen, woningen voor de groep jongeren en starters te realiseren. Nieuwbouw voor jongeren en starters is echter niet de meest voor de hand liggende oplossing voor de woonvraag van deze groep in Oldambt. De meeste jongeren en starters zullen een plek zoeken in de bestaande woningvoorraad. In de gemeente Oldambt zijn relatief veel betaalbare woningen. De gemeente onderzoekt of, en zo ja welke specifieke regelingen – naast de al bestaande startersleningen – voor jongeren en starters nodig zijn om hen te begeleiden naar een eerste woning. Bovendien is de positie van starters en jongeren een onderwerp van gesprek bij het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Dynamisch voorraadbeheer

In dit Programma Wonen kiezen we voor een zogenaamd ‘dynamisch voorraadbeheer’ op basis van de PMC-strategie: een strategische combinatie van (extra) nieuwbouwmogelijkheden, uitvoering van bestaande kansrijke plannen en sloop. Hierbij is het doel om het evenwicht op de woningmarkt zo veel mogelijk te behouden. In dit programma schetsen we een eerste beeld van de verwachte nieuwbouwopgave die de komende 10 jaar nodig is (zie ook hoofdstuk 4).

3.3 Op peil houden en verbeteren van de particuliere voorraad

Voor de woningmarkt in de gemeente Oldambt ligt de opgave vooral in het kwalitatief op peil brengen en houden van de bestaande particuliere woningvoorraad. Dit wordt voor een klein deel bereikt door kwalitatieve nieuwbouw toe te staan en incurante woningen⁷ te slopen. Veruit het grootste deel van de toekomstige benodigde particuliere voorraad staat er echter al en zal ook blijven. Dat vraagt om investeringen in de kwaliteit en geschiktheid van deze bestaande woningvoorraad.

De woningvoorraad in Oldambt is relatief goedkoop en het gemiddelde inkomen in de gemeente is relatief laag. Deze combinatie zorgt er voor dat het lastig is om te (blijven) investeren in de kwaliteit van de eigen woning.

⁶ Kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag: Jongeren tot 23 jaar komen niet voor huurtoeslag in aanmerking wanneer de huurprijs boven 442,46 (grensbedrag in 2021) ligt.
⁷ Incurante woning: een woning waar bijvoorbeeld door een overschot aan een bepaald woningtype of kwaliteit (op termijn) onvoldoende vraag naar is.

De bouwkosten (en dus ook de kosten van planmatig onderhoud en/of woningverbetering) liggen in Oldambt op ongeveer hetzelfde niveau als in de rest van Nederland, terwijl de waardevermeerdering door investeringen veel lager ligt. Om in onze gemeente toch een goede kwalitatieve woningvoorraad te bereiken en in stand te houden, werkt de gemeente in regionaal verband (RWLP) samen aan deze opgave. In paragraaf 4.7 zijn de belangrijkste instrumenten waarmee de gemeente werkt aan het verbeteren van de particuliere woningvoorraad opgenomen. De gemeente Oldambt zet met de voorstellen voor nieuwbouw, sloop en woningverbetering in dit Programma Wonen belangrijke stappen in het kwalitatief verbeteren en verduurzaming van de particuliere woningvoorraad. Het ambitieniveau in dit Programma sluit aan bij de mogelijkheden die er op dit moment zijn om kwaliteitsverbetering aan te jagen. De gemeente is actief op zoek naar mogelijkheden en middelen om het ambitieniveau verder te verhogen. Daarmee kan in de toekomst mogelijk nog sneller en beter aan de kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de particuliere woningvoorraad worden gewerkt.

3.4 Kwaliteitsimpuls voor de sociale huurvoorraad

We vinden het belangrijk dat de sociale huurvoorraad – zowel kwalitatief als kwantitatief – op peil is. Er moeten voldoende kwalitatief goede sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor inwoners die hierop aangewezen zijn. In deze paragraaf zetten we daarom de belangrijkste conclusies en speerpunten ten aanzien van de sociale huurmarkt in Oldambt op een rij.

Betaalbaarheid

Oldambt kent relatief veel inwoners met een laag inkomen. Het beschikbaar houden van voldoende betaalbare woningen is dan ook essentieel in onze gemeente. De vernieuwing en verbetering van de woningvoorraad die in dit Programma Wonen wordt omschreven mag niet ten koste gaan van betaalbaar wonen. Daarbij wordt gekeken naar de woonlasten in brede zin. Dus niet enkel huur, maar ook energielasten en overige woonlasten.

Meer grip op verhouding vraag en aanbod

Op basis van het regionale woningmarktonderzoek van Companen (2017) is de verwachting dat de sociale doelgroep⁸ in de gemeente Oldambt op (middellange) termijn afneemt. Echter, vooralsnog blijkt uit signalen van inwoners en uit het aantal reacties op vrijkomende woningen, dat op sommige plekken sprake is van zekere druk op de sociale huurvoorraad.

⁸ Sociale doelgroep: De groep huishoudens die voor de huisvesting is aangewezen is op een sociale huurwoning.

Daar komt bij dat Companen nog uitging van de oude, veel negatievere, bevolkingsprognoses. De gemeente wil, samen met huurdersorganisaties en corporaties, een goed beeld van de actuele vraag/aanbod verhouding in de verschillende kernen voor de sociale huurvoorraad maken.

De eerste belangrijke stap is het vernieuwen van het woningmarktonderzoek uit 2017. In de eerste helft van 2021 wordt daarom een nieuw woningmarktonderzoek uitgevoerd. Daarbij wordt uiteraard rekening gehouden met de nieuwe bevolkingsprognoses en de veranderende marktomstandigheden.

De sociale huurwoningvoorraad in Oldambt is relatief oud. Voor een toekomstbestendige woningvoorraad is het belangrijk om te zorgen voor voldoende vernieuwing door nieuwbouw. Omdat het toevoegen van grote aantallen sociale huurwoningen in onze gemeente niet aan de orde is, vragen we onze woningcorporaties de sociale huurvoorraad te vernieuwen door zo veel mogelijk sloop/nieuwbouw te plegen. Dit heeft wat de gemeente betreft de voorkeur boven het renoveren van verouderde woningen. Daarbij is het uitgangspunt dat eerst nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd, voordat incourante sociale huurwoningen (gekoppeld daaraan) worden gesloopt. Op die manier voorkomen we dat er op korte termijn onnodige (tijdelijke) tekorten ontstaan. Natuurlijk hebben de huurders een belangrijke stem in dit proces en worden hierover nadere afspraken gemaakt in de prestatieafspraken.

De gemeente vindt het belangrijk dat er voldoende kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn en dat het zo veel als mogelijk is om in de plaats te (blijven) wonen van de eigen voorkeur. Het aanbod van geschikte woningen voor jongeren en starters is hierbij een specifiek aandachtspunt. Dit laat echter onverlet dat in voorkomende situaties de vervangende nieuwbouw niet alleen op de bestaande locatie, maar ook op structuurversterkende plekken wordt gerealiseerd.

Binnen de prestatieafspraken met de woningcorporaties zal de gemeente specifieke aandacht vragen voor de beschikbaarheid van acute noodwoningen voor inwoners die op zeer korte termijn een woning nodig hebben.

Toename vraag senioren

De komende jaren zal sprake zijn van een toename van de vraag naar voor ouderen geschikte woningen. Het aantal 75-plussers zal in de periode van 2020 tot 2040 toenemen met circa 65%. Het aantal bestaande geschikt te seniorenwoningen is relatief beperkt, terwijl de vraag vanuit senioren al hoog is en de komende jaren dus verder zal toenemen. Om die reden leggen we bij de sociale nieuwbouw de

nadruk op het toevoegen van zo veel mogelijk levensloopgeschikte sociale huurwoningen, aansluitend bij de toenemende vergrijzingsopgave die op Oldambt afkomt. Dit type woning is geschikt voor meerdere doelgroepen, van jong tot oud en in verschillende fases van de levensloop. De behoefte aan extra sociale huurwoningen in de gemeente kan vooral in de grotere kernen worden gefaciliteerd (Winschoten en Scheemda), aangezien de beschikbaarheid van diverse voorzieningen hier het grootst is.

Inpondfonds

Het inpondfonds is een van de 'keuzegerechten' uit de Menukaart. Dit fonds wordt vooral ingezet in situaties waarbij eerder door corporaties verkochte woningen weer worden teruggekocht, met de bedoeling om deze binnen een termijn van ongeveer 5 tot 10 jaar aan de woningvoorraad te onttrekken. Het gaat hierbij om woningen die nu nog zonder noemenswaardige renovaties verhuurd kunnen worden, maar die op de langere termijn incourant zijn (bijvoorbeeld langdurig te koop en/of leegstaande rijwoningen of appartementen in particulier bezit). Het inpondfonds kan vooral worden ingezet voor het terugbrengen van 'versnipperd'⁹ corporatiebezit, waardoor woningverbetering of vervanging gemakkelijker wordt. We onderzoeken op welke wijze dit instrument kan worden ingezet voor een kwaliteitsimpuls voor de woningvoorraad.

Verkoop sociale huurwoningen

Voor woningcorporaties is het verkopen van sociale huurwoningen een manier om inkomsten te genereren om in te zetten voor investeringen in renovaties en nieuwbouw. De gemeente ziet echter risico's in het verkopen van sociale huurwoningen in onze gemeente. Daarom dringen wij er bij onze woningcorporaties op aan om hun portefeuillestrategie te realiseren zonder verkoop. Wanneer dit leidt tot financiële problemen bij onze corporaties, dan trekken wij graag in gezamenlijkheid met de woningcorporaties op om wet- en regelgeving die deze problematiek veroorzaakt aangepast te krijgen.

In de praktijk gaat het bij verkoop van sociale huurwoningen veelal om goedkope woningen die (op termijn) niet voldoen aan toekomstige woonwensen. In onze gemeente heeft de verkoop van sociale huurwoningen veelal een ongewenst effect op de (kwaliteit van de) totale woningvoorraad. In de gemeente Oldambt zijn al relatief veel goedkope koopwoningen. Daarnaast blijkt dat het investeren en kwalitatief op peil houden van goedkope koopwoningen in Oldambt niet vanzelfsprekend en eenvoudig is (zie ook paragraaf 3.3). Mede om die reden kiest de gemeente Oldambt voor terughoudendheid wat betreft het verkopen van sociale huurwoningen. De gemeente vindt het belangrijk dat voor degenen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning er voldoende keuze blijft

⁹ Plekken waar een mix van huur en koop in een rij of complex is ontstaan door verkoop van sociale huurwoningen in het verleden.

qua type, prijs en locatie. Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk dat in voldoende mate een mix blijft bestaan van huur- en koopwoningen in de verschillende wijken en buurten. Kwalitatief goede woningen moeten zo veel als mogelijk behouden blijven voor huurders. Het toevoegen van kwalitatief minder goede huurwoningen aan de toch al kwetsbare particuliere woningvoorraad is ongewenst. Naast de benodigde investeringen in de al bestaande particuliere voorraad, leidt dit enkel tot extra investeringen voor zowel particulieren als overheid. Ook om financiële redenen levert dit een ongewenste situatie op.

Duurzaamheid en woonlasten

Voor de verduurzaming van de sociale huurvoorraad gelden de eigen verduurzamingsprogramma's van de corporaties die actief zijn in de gemeente Oldambt. De doelstellingen van de corporaties zijn vastgelegd in (landelijke) convenanten. De gemeente zal de corporaties niet vragen om een hoger ambitieniveau dan de landelijke afspraken m.b.t. de verduurzaming van hun woningvoorraad. In de lokale prestatieafspraken worden de maatregelen opgenomen die nodig zijn voor het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen van de afzonderlijke corporaties.

Samenwerking in gebiedsgerichte aanpak

De gemeente en de woningcorporaties werken samen bij de uitvoering van gebiedsgerichte aanpakken (GGA). Binnen de GGA's wordt een wijk of dorp als geheel onderzocht en ontstaat een totaalbeeld van de opgave. Door op deze manier samen te werken kunnen we slimme koppelingen tussen programma's van de gemeente en de corporaties maken. Bovendien kunnen koppelingen worden gemaakt in de aanpak van sociale huurwoningen en particuliere woningen. Voor meer informatie over de gebiedsgerichte aanpak zie paragraaf 4.7.

Amendement raadsvergadering 29-06-2021

De gemeente besluit:

- in principe geen medewerking te verlenen aan sloopplannen en er alles aan te doen om sloop van sociale huurwoningen te voorkomen.
- In samenwerking met bewoners en corporaties te zoeken naar een oplossing om de leefbaarheid in dorpen en wijken te vergroten en alleen sloop toe te staan als hiervoor onder de desbetreffende bewoners een groot draagvlak bestaat en dit is aangetoond middels een participatieplan.

¹⁰ Geschiedte seniorenwoningen: Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken.

3.5 Wonen en zorg

Goed begeleiden van de vergrijzingsopgave – levensloopbestendig wonen

Volgens de huidige prognoses zal het aantal oudere huishoudens (75+) de komende 20 jaar met bijna 65% toenemen; er komen ruim 1.800 oudere huishoudens bij. Op de kortere termijn, de komende vijf jaar, groeit deze doelgroep naar verwachting met circa 650 huishoudens. Als gevolg hiervan zal de vraag naar seniorenwoningen¹⁰ al op de korte termijn toenemen. De verwachting is dat een deel van die extra vraag zal bestaan uit de vraag naar extramurale (somatische en psycho-geriatrische) zorg.

Het aantal geschikte seniorenwoningen is volgens het woningmarktonderzoek van Companen relatief laag ten opzichte van het aantal gezinswoningen en ten opzichte van de totale woningvoorraad in Oldambt. Het aantal woningen dat relatief eenvoudig geschikt te maken is, is wel redelijk omvangrijk. De meeste al geschikte woningen bevinden zich in de huursector. De meeste potentieel geschikte woningen juist in de voorraad koopwoningen. Het is daarmee mogelijk om in ieder geval een groot deel van de extra vraag naar seniorenwoningen en woon-zorg-concepten binnen de bestaande woningvoorraad te realiseren.



Om de groeiende groep ouderen een passende / levensloopgeschikte woning aan te kunnen bieden en om de doorstroming op de woningmarkt op peil te houden, is het toevoegen van kwalitatief goede seniorenwoningen noodzakelijk. De mogelijkheden hiervoor zoeken we in de eerste plaats in bestaand vastgoed, maar we willen ook nieuwe verrijkende concepten toevoegen. Waar nodig werken we aan flexibele (tijdelijke) concepten, waar de bestaande voorraad op korte termijn onvoldoende mogelijkheden biedt.

Het heeft onze voorkeur om nieuwbouwwoningen/-complexen, geschikt voor de doelgroep senioren, te realiseren in de kernen waar voldoende voorzieningen voor deze doelgroep zijn. Waar echter sprake is van kleinschalige initiatieven die goed aansluiten bij de daadwerkelijke behoefte van de (moderne) senioren, kunnen deze ook in kleinere kernen worden toegestaan. Hierbij geldt wel dat deze passen in de PMC-strategie en aansluiten bij de behoefte van de specifieke kern. Voorbeelden van de kwaliteit waaraan deze woningen moeten voldoen zijn: minimaal 3 kamers, goede ruime buitenruimte, trap- en drempelloos, brede deurposten, brede trapopgangen, et cetera. Het kwalitatieve deel van het woningmarktonderzoek dat op dit moment in de regio wordt uitgevoerd zal hiervoor aanvullende handvatten bieden.

Beschermd wonen

Beschermd wonen is een regeling voor iedereen die niet meer zelfstandig kan wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek. Wanneer ambulante hulp aan huis (begeleid wonen) niet voldoende is, wordt door middel van beschermd wonen een kamer aangeboden in een instelling of wooninitiatief.

De gemeente Oldambt heeft relatief veel plaatsen voor beschermd wonen ten opzichte van andere gemeenten. Er zijn momenteel circa 170 inwoners met een indicatie voor beschermd wonen (7% van het totaal in de provincie). Dit maakt dat er, naar verwachting, voor de lokale behoefte ruim voldoende plaatsen beschikbaar zijn. Daar komt bij dat er ontwikkelingen zijn die de lange termijn vraag naar beschermd wonen onzeker maken. Er is voor de doelgroep die nu een indicatie voor beschermd wonen krijgt, steeds vaker sprake van ambulante zorg in de eigen woning. Hiervoor zijn dus minder specifieke woningen / woonvormen nodig.

De gemeente Oldambt krijgt veel vragen voor het toestaan van beschermd wonen in bestaande panden of uitbreidingsvragen van bestaande aanbieders. Gelet op het reeds bestaande aanbod zal de gemeente zeer terughoudend omgaan met het toevoegen en/of uitbreiden van plaatsen voor beschermd wonen.

Om te voorkomen dat het aanbod van zorginitiatieven groter wordt dan de behoefte in de gemeente, gaan we een daarop toegesneden afwegingskader opstellen. Tot die tijd zal in ieder geval niet worden afgeweken van de actuele bestemming. Uitbreiding van zorgwoningen in lijn met de actuele bestemming zal alleen dan kunnen plaatsvinden, wanneer een onderbouwd voorstel wordt overlegd waaruit de noodzaak tot uitbreiding blijkt. Uiteraard geldt dat wettelijke bepalingen ten aanzien van de lokale invulling van de zorgvraag leidend zijn. Waar de gemeente echter de mogelijkheden heeft om in het honoreren van zorgvragen te sturen, zal nadrukkelijk het accent worden gelegd op de zorgbehoefte van de inwoners van Oldambt en worden de mogelijkheden voor het spreiden van doelgroepen over de gemeente meegenomen.

Pilot instroom beschermd wonen beperken

In de gemeente Oldambt loopt een pilot Wonen, Leren, Werken, met als doel de instroom van (vooral) jongeren in beschermd wonen te beperken. Het gaat hier om een samenwerking tussen Stichting Welzijn Oldambt, zorgpartijen, woningcorporaties en de gemeente. Door vroegtijdig de problematiek te signaleren en ambulante zorg in een semi-zelfstandige woning aan te bieden, wordt de stap naar zwaardere zorg en regulier beschermd wonen voorkomen. Bovendien kan deze tussenvorm er aan bijdragen dat iemand versneld kan doorstromen naar zelfstandig wonen. De tussenvorm tussen zelfstandig en beschermd wonen kan ook bijdragen in het voorkomen van het doorstromen van 18- jeugdzorg naar 18+ beschermd wonen.

WMO woningen

Met WMO woningen (Wet Maatschappelijke Ondersteuning woningen) regelt de overheid dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en dat ze daarbij de hulp krijgen die ze nodig hebben. De gemeente zorgt voor geschikte woonruimte voor inwoners met een beperking. Dat kan door het aanpassen van de bestaande woning, waardoor deze geschikt gemaakt wordt of door het aanbieden van een woning die al geschikt is. Toch is het belangrijk om ook in dit Programma Wonen bij dit onderwerp stil te staan. Het aanpassen van bestaande woningen is duur. Het is daarom in veel gevallen beter om te zoeken naar een andere – bestaande – geschikte woonruimte die voldoet aan de woonbehoeften van de inwoner. Om dat te kunnen doen is het hebben van voldoende, betaalbare en beschikbare woonruimte voor deze doelgroep van belang. De gemeente neemt dit als onderwerp van gesprek mee bij het maken van prestatieafspraken.

Aanpak schulden problematiek

De gemeente Oldambt is vanaf 1 januari 2021 op grond van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening verplicht

betalingsachterstanden op te pakken van zogenoemde vaste lasten partners, nadat deze partners zelf hun taak binnen de maatschappelijk verantwoorde incasso hebben voltooid. Ook woningcorporaties behoren tot de groep vaste lasten partners. Het uiteindelijke doel is het bieden van een toekomst zonder (problematische) schulden. Hier wordt op ingezet door het voorkomen van oplopende betalingsachterstanden en het hervatten van (toekomstige) betalingsverplichtingen.

Woonzorgvisie

Een derde van de Nederlandse gemeenten heeft een woonzorgvisie voor de komende jaren. Ongeveer de helft van alle 352 gemeenten heeft een analyse van de woonzorgopgaven, maar nog geen concrete visie. Dit blijkt uit een nulmeting van de Taskforce Wonen en Zorg (juli 2020) onder alle gemeenten en woningcorporaties. De Taskforce is een initiatief van en bestaat uit Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Aedes (landelijke branchevereniging van woningcorporaties in Nederland), ActiZ (brancheorganisatie voor zorgondernemers) en de ministeries voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport en Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties. Er moet nog veel werk worden verzet om te komen tot voldoende woonzorgvormen voor ouderen en andere kwetsbare groepen, concludeert de Taskforce. 'Om lokaal de juiste keuzes te maken, zijn een woonzorganalyse en een woonzorgvisie belangrijke bouwstenen. De nulmeting laat zien dat er nog ongeveer tweehonderd woonzorganalyses gemaakt moeten worden. "En dat is pas het begin", stelt Hans Adriani, voorzitter Taskforce.

In 2021 wordt, in samenspraak met de regiogemeenten, een eerste aanzet gegeven tot het opstellen van een regionale Woonzorgvisie met voldoende ruimte voor lokale accenten en prioriteiten. Door in een relatief klein gebied als Oost-Groningen samen te werken, vergroten we de kans van slagen. Belangrijk hierbij is dat de gemeenten actief uitdragen samen met de woningbouwcorporaties de verantwoordelijkheid te voelen voor de inwoner/huurder.

Prestatieafspraken

Het hebben van een visie is belangrijk, maar het is uiteraard niet minder belangrijk om vervolgens op basis hiervan bindende prestatieafspraken te maken en deze uit te voeren. Wij zijn ons er van bewust dat samenwerking tussen het sociaal en ruimtelijk domein hierbij een cruciale rol speelt. De gemeente is daarbij bovendien verantwoordelijk voor de regie. De praktijk leert dat het niet altijd even eenvoudig is om partijen met verschillende belangen bij elkaar te brengen, beschikbare ruimte te vinden en om de realisatie van nieuwe woonzorgvormen financieel rond te krijgen.



Kleinschalige particuliere zorginitiatieven

Inwoners willen c.q. moeten steeds langer in hun eigen sociale omgeving blijven wonen. Er is daardoor behoefte aan kleinschalige zorg in de buurt. We willen ruimte bieden voor kleine particuliere initiatieven (burgerinitiatieven) voor (innovatieve) woonprojecten. Ook hierbij gaan wij uit van het 'ja mits'-principe uit de Omgevingsvisie. Het moet wel gaan om haalbare projecten met een duidelijke kwalitatieve meerwaarde voor de inwoners en hun omgeving.

3.6 Klimaat en energiebesparing

Ongeveer een derde van de gemeentelijke vraag naar energie is afkomstig van lokale huishoudens. Vooral woningen van vóór 1980 zijn niet of onvoldoende geïsoleerd en er wordt slechts in beperkte mate energie opgewekt. Om een substantiële bijdrage te kunnen leveren aan het energieneutraal maken van de gemeente (in 2050), is woningisolatie en energiesparing (verduurzaming) noodzakelijk. Daarnaast moet in de bebouwde omgeving steeds beter rekening worden gehouden met de gevolgen van klimaatverandering, de zogenaamde klimaatadaptatie.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn onderwerpen die op alle beleidsterreinen van de gemeente belangrijk zijn. In dit Programma Wonen is dan ook niet het hele duurzaamheidsbeleid van de gemeente beschreven. Hier zijn alleen de onderwerpen die rechtstreeks aan wonen raken opgenomen.

Energiebesparing en woonlasten

Vooral vanuit het oogpunt van betaalbaarheid van de woonlasten zijn energiebesparende maatregelen van groot belang. Naar verwachting zal er de komende jaren sprake zijn van een (aanzienlijke) stijging van de energielasten. De gemeente wil voorkomen dat onder de inwoners een tweedeling gaat ontstaan, waarbij inwoners met een laag inkomen in verhouding de zwaarste (energie)lasten dragen. Investeren in duurzaamheid draagt bij aan een lager energieverbruik, waardoor woonlasten (op termijn) omlaag gaan.

De gemeente vindt het belangrijk dat ook eigenaren van particuliere woningen meer grip krijgen op hun energieverbruik. Om die reden willen we het verduurzamen van woningen stimuleren. Daarbij is het belangrijk dat iedereen, jong en oud, mee kan doen.

Isoleren van woningen is van belang om het energieverbruik terug te brengen. Dit alleen is echter niet voldoende om in 2050 alle woningen energieneutraal te laten zijn. Naast techniek en de financiering is ook het menselijk gedrag een belangrijk aandachtspunt. Hiermee kan het totale energieverbruik verder worden teruggebracht. De resterende energiebehoefte zal duurzaam moeten worden opgewekt.

Uit de gehouden bewonersavonden voor dit programma is gebleken dat van de gemeente wordt verwacht de verduurzaming van particuliere woningen (financieel) te stimuleren. Er is behoefte aan informatie en advies. Veel inwoners maken zich zorgen over de kosten van het verduurzamen. De gemeente wil via onderstaande maatregelen invulling geven aan deze rol.

Klimaatadaptatie

We worden steeds vaker geconfronteerd met zware regenbuien en langere periodes van extreme hitte. Dat is vooral het geval in versteend, stedelijk gebied zonder groen. De overlast van wateroverlast en hitte kunnen worden beperkt door slim om te gaan met onze bebouwing. Bijvoorbeeld door daken die warmte reflecteren en tijdelijk water kunnen opslaan. Een ander voorbeeld is het gebruik van groene gevels, en zonwering. Dit noemen we klimaatadaptatie. Klimaatadaptatie wordt steeds belangrijker, en is een thema dat we integraal op willen pakken. Het zorgt voor een prettig en gezond leefklimaat in de stad en in het dorp.

Klimaat adaptief bouwen

Bij nieuwbouw in de gemeente Oldambt moet rekening worden gehouden met klimaat adaptief bouwen. Dit houdt in dat er aandacht moet zijn voor het voorkomen van hittestress en nagedacht moet worden over het opvangen van overtollige neerslag. Bij bouwprojecten moet waar mogelijk gebruik gemaakt worden van innovatieve bouwmethoden die minder CO₂ uitstoten dan traditionele bouw, zoals houtbouw of andere vormen van biobased¹¹ bouwen.

RWLP en Regiodeal Oost-Groningen

De gemeente Oldambt werkt in regionaal verband samen aan het opzetten van een programma voor verduurzaming in woonlastenverlaging van de particuliere woningvoorraad. Onder andere met de inzet van de Regiodeal Oost-Groningen wordt een zogenaamde 'klantreismodel' opgezet. Woningeigenaren worden gestimuleerd en gefaciliteerd in het verduurzamen van hun huis. Daarbij wordt ook intensief samengewerkt met het energieloket. Meer informatie over dit programma is te vinden op www.jouwbepaarcoach.nl.

¹¹ Biobased bouwen: bouwen door toepassing van materialen die geen CO₂ uitstoten hebben en materialen die niet leiden tot een afvalproduct dat niet afbreekbaar is.

Energieloket

De gemeente is deelnemer van het Energieloket Groningen¹². Via dit platform kunnen inwoners informatie en advies inwinnen over het verduurzamen van hun woning. Daarnaast is er informatie over beschikbare stimuleringsmaatregelen te vinden. Het energieloket wordt ook gekoppeld aan het klantreismodel dat regionaal wordt ontwikkeld.

Warmtetransitieplannen

De woningvoorraad in Nederland moet uiterlijk 2050 volledig aardgasvrij worden verwarmd. Gemeenten moeten uiterlijk eind 2021 een 'Transitievisie Warmte' vaststellen. Op basis van die visie moeten gemeenten per dorp / wijk uitwerken welke alternatieve warmtevoorzieningen mogelijk zijn en wanneer deze gerealiseerd worden. Dit plan wordt in samenspraak met inwoners en andere belanghebbenden opgesteld. Het stelt inwoners in staat om toekomstbestendige keuzes te maken ten aanzien van het verduurzamen van hun woning. In 2020 is een start gemaakt met het opstellen van de warmtetransitieplannen. Bij het opstellen hiervan wordt aangesloten bij de Regionale Energie Strategie (RES) Groningen, die naar verwachting in het voorjaar van 2021 wordt opgeleverd.

Project Aardgasvrije Wijken

De gemeente Oldambt heeft samen met de toenmalige gemeente Delfzijl, thans Eemsdelta, woningcorporatie Groninger Huis en de verenigingen dorpsbelangen van Nieuwolda en Wagenborgen (gemeente Eemsdelta) een projectplan ingediend voor deelname aan de 'Proeftuin Aardgasvrije Wijken' vanuit het Ministerie van BZK. Het is hierbij de bedoeling om de dorpen Nieuwolda en Wagenborgen uiterlijk in februari 2022 aardgasvrij te maken en de woningen in deze dorpen energiezuiniger te maken. Dit plan is geaccordeerd en met een rijksbijdrage van 4,7 miljoen euro zal in de komende periode in overleg met inwoners en vele andere betrokkenen het plan worden uitgewerkt. De gemeenten stellen zich in de samenwerking met de bewoners en organisaties in de dorpen op als partner. Dit vanuit de gedachte dat we alleen samen de opgave kunnen klaren om de woningvoorraad te kunnen verduurzamen en de energietransitie uit te voeren.

De bewoners hebben duidelijke randvoorwaarden gesteld aan de uitvoering van het plan. Belangrijk is dat de woonlasten niet mogen toenemen. Ook zien zij kans om verduurzaming van de woningen te koppelen aan versterking en kwaliteitsverbetering. 'Nieuwborgen.net' is hiermee een voorbeeldproject van een gebiedsgerichte aanpak om woningen en de toekomstwaarde daarvan te verbeteren. De opgedane ervaringen zullen elders in gemeenten worden toegepast.

¹² www.energieloket-groningen.nl.



3.7 Blauwestad

Het is bijna 15 jaar geleden dat de eerste kavels in Blauwestad in de verkoop gingen. Sinds die tijd is de woningmarkt door verschillende fasen van hoog- en laagconjunctuur gegaan en is de woningmarkt ingrijpend veranderd. Parallel daaraan is 'doelgroep, programma & product' van Blauwestad aangepast. Dit heeft onder andere gere-

sulteed in een verbetering van de betaalbaarheid van Blauwestad. De gezamenlijke aanpak van provincie en gemeente heeft geleid tot een sterk aantrekkelijke vraag, mede door de succesvolle ontwikkeling van projectmatige vrijstaande woningen op de landtongen in het 'Havenkwartier' en 'De Wei'. In de afgelopen 3 jaar zijn meer woningen verkocht dan de 11 jaar daarvoor. Blauwestad toont daarmee aan een succesvol woongebied te zijn in de gemeente Oldambt.

De komende jaren staan in het teken van een goede stedenbouwkundige afronding van het 'Havenkwartier'. Hier zal de hoogste dichtheid worden gerealiseerd, in totaal 350 woningen. Aangezien het totaal aantal woningen voor Blauwestad is vastgesteld op 1250, betekent dit dat de verkoop van het aantal woningen in de andere vier woongebieden hierop moet worden afgestemd. De resterende woningen in de deelgebieden 'De Wei', Het Park, Het Riet en Het Wold' zullen in overeenstemming met de uitgangspunten van stedenbouw en beeldkwaliteit verdeeld worden. De eerder gehanteerde grens op een prijsniveau van 325.000 euro wordt gehandhaafd, waarbij inbegrepen meerwerk. Onder deze zogenaamde 'demarcatiegrens' zijn de afgelopen jaren 'Havenkwartier' fase 1 tot en met 4 en het plan 'Havenmeester' gerealiseerd. Vanaf 'Havenkwartier' fase 5 is er conform het bestuursakkoord tussen gemeente en provincie nog ruimte voor 30 woningen¹³ onder de grens van 325.000 euro. Er zal verder worden ingezet op projectmatig ontwikkelen van vrijstaande woningen in 'Het Riet-Midden', 'De Wei' en twee-onder-een-kapwoningen in 'Het Park'.

3.8 Aardbevingsdossier

De gemeente Oldambt is sinds eind 2018 officieel aangemerkt als een zogenaamde 'aardbevingsgemeente'. In de vernieuwde versterkingsaanpak van Nationaal Coördinator Groningen (NCG) is gebleken dat op basis van vernieuwde inzichten er vooral in de noordwest flank van de gemeente Oldambt sprake is van een (tijdelijk) licht verhoogd risico. Dit betekent dat mogelijk een (klein) deel van de bestaande woningen in dat gebied bouwkundig versterkt moeten worden. Met de versterkingsaanpak werken partijen aan het veiliger maken van woningen en andere gebouwen in het aardbevingsgebied. Daartoe heeft de gemeente in april 2020 een zogenaamd 'Lokaal Plan van Aanpak' voor de versterkingsopgave binnen de gemeente Oldambt opgesteld. Jaarlijks wordt een Plan van Aanpak vastgesteld. Dit zal in de komende jaren worden uitgevoerd. Uitgangspunt is dat in Oldambt iedereen net zo veilig moet kunnen leven, werken en leren als in de rest van Nederland. Bij de uitvoering van de versterkingsmaatregelen wordt nadrukkelijk gezocht naar mogelijke koppelkansen ten aanzien van woongenot en leefbaarheid. Jaarlijks

¹³ Deze aantallen zijn verwerkt in de bestaande kansrijke plancapaciteit (zie ook 3.2).

wordt dit plan van aanpak geactualiseerd.

De aardbevingsproblematiek heeft voor een deel van onze woningvoorraad grote impact. Naast de versterkingsaanpak hebben in onze gemeente veel woningen te kampen met schade als gevolg van gaswinning en aardbevingen. Door (vaak terugkerende) 'mijnbouwschade' aan de woning wordt het woongenot ernstig aangetast. Voorheen werden schades die gemeld werden grotendeels niet erkend, maar door een omkering van het 'juridische bewijsvermoeden' en de status van 'aardbevingsgemeente' is nu sprake van meer erkenning en komen woningeigenaren eerder in aanmerking voor schadeherstel en compensatieregelingen. Tegelijk geldt dat Oldambt wel op de rand van het gaswinningsgebied ligt, waardoor niet altijd duidelijk is wat de risico's zijn en of de ontstane schades wel het gevolg zijn van de gaswinning. Ook factoren als bodemdaling, droogte en zoutwinning spelen een rol. Het bewijsvermoeden geldt voor een groot deel van onze gemeente, maar is niet overal van toepassing. Waar er aanleiding is c.q. mogelijkheden zijn om bij de aanpak van de aardbevingsproblematiek koppelingen te maken met maatregelen die bedoeld zijn voor of bijdragen aan verbetering van de woningvoorraad, zullen deze zo maximaal mogelijk worden benut.

Als gemeente zetten we ons in om samen met Nationaal Coördinator Groningen (NCG), het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) en andere partijen meer duidelijkheid te krijgen in de risico's en de gevolgen van de gaswinning.

In 2019 is de projectorganisatie 'versterkingsaanpak aardbevingen Oldambt' binnen de gemeente opgezet. Hiervoor is ook een projectleider aangesteld. Vanuit deze organisatie wordt het aardbevingsdossier gecoördineerd.

3.9 Cultuurhistorisch erfgoed en Oldambtster boerderijen

Het Oldambt, met de aanduiding van 'De Graanrepubliek', staat met haar uitgestrekte polderlandschap, dijklijnen, statige herenboerderijen en arbeiderslaantjes, al jaar en dag bekend als het meest markante agrarische cultuurlandschap van Nederland. De Oldambtster boerderijen zijn belangrijke identiteitsdragers en daarmee van grote cultuurhistorische waarde voor het Oldambtster landschap. De vele grote Oldambtster boerderijen zijn de erfenis van een rijke agrarische geschiedenis. Cultuurhistorisch erfgoed met een unieke waarde, een waarde die alleen in het Oldambt kan worden beleefd.

Ondanks dat veel van ons erfgoed en ons cultuurlandschap in zijn karakteristieke verschijningsvormen nog aanwezig zijn, is de kwaliteit ervan de afgelopen decennia sterk achteruit gegaan. Helaas is marginaal gebruik en verval van boerderijen een toenemend verschijnsel. Onze grote boerderijen zijn door verschillende oorzaken, zoals mijnbouwschade, krimp en droogte verpaupert geraakt. Hoge kosten voor verwarming en onderhoud leiden ertoe dat regulier onderhoud is uitgesteld en sleetsheid toeneemt. Her en der in het landschap neemt het aantal ruïnes toe. Ook recente en toekomstige ontwikkelingen zoals veenoxidatie en de energietransitie zullen impact hebben op ons erfgoed en cultuurlandschap zoals wij dat nu kennen.



JeroenBosFotografie.nl

In de afgelopen jaren zijn er verschillende onderzoeken geweest naar de oorzaken van het verval en mogelijke oplossingsrichtingen. In april 2019 besloot het college in te stemmen met de uitkomsten en adviezen van het adviesrapport behorende bij de 'Pilot Oldambtster boerderijen', uitgevoerd door Libau. In mei 2019 werd er een intentieverklaring getekend tussen de verschillende overheden (gemeente Oldambt, de provincie Groningen en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) om zich gezamenlijk in te zetten voor het behoud, versterken en door ontwikkelen van de Oldambtster boerderijen. De gemeente Oldambt werkt aan een 'Boerderijenvisie'.

Wij willen zuinig zijn op ons cultureel erfgoed en de Oldambtster boerderijen en dit bewaren voor de toekomst. Niet door ontwikkelingen op slot te zetten. Wel door bewust met ons erfgoed en boerderijen om te gaan. We doen dat door de vele rijksmonumenten en karakteristieke panden die onze gemeente telt te beschermen, maar ook door uit te dragen dat we ons erfgoed belangrijk vinden en hierin keuzes te maken. Keuzes die ons richting en focus geven voor het behouden, versterken en door ontwikkelen van Oldambtster boerderijen boerderijen en andere vormen van cultureel erfgoed.

De agrarische schaalvergroting heeft de afgelopen jaren geleid tot marginaal gebruik en ook tot een toename van het aantal vrijgekomen boerderijen. Op deze ontwikkeling is met name ingespeeld door planologisch ruimte te geven voor niet-agrarische functies. Het is van belang dat Oldambtster boerderijen een goede herbestemming krijgen zodat ook het behoud in de toekomst geborgd is. Een nieuwe bestemming leidt tot reuring in het dorp, stimuleert structureel onderhoud, draagt bij aan een hogere kwaliteit van de leefomgeving en versterkt het woon- en vestigingsklimaat.

In veel gevallen kan een passende functiewijziging naar wonen – eventueel met een bedrijf aan huis – lonend zijn. Het stimuleren en faciliteren van het bewonen van boerderijen door meerdere huishoudens draagt bij aan een grotere financiële draagkracht ten aanzien van de instandhouding van de boerderij. Een toevoeging aan het aantal woningen moet passen binnen de kaders van dit Woonprogramma. In alle gevallen zal dit maatwerk zijn en wordt er met initiatiefnemers gezocht naar een passende oplossing. Het herbestemmen van boerderijen naar wonen zal slechts in beperkte mate mogelijk zijn. Er zullen keuzes gemaakt moeten worden. Het heeft de voorkeur om herbestemming naar wonen in boerderijen, gelegen in of nabij dorpskernen, voorrang te geven.

Een agrarische bestemming herbestemmen naar wonen is niet altijd mogelijk, omdat het de agrarische- of andere bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren. De gemeente gaat verkennen of er mogelijkheden zijn om herbestemming in die situaties toch mogelijk te maken.

3.10 Woonwagens, tiny houses, vergunninghouders en kamerverhuur

Woonwagen- en standplaatsenbeleid

De gemeente Oldambt is op het moment van schrijven van dit Woonprogramma bezig met het opstellen van een standplaatsenbeleid voor woonwagens. In die beleidsnotitie wordt ingegaan op de potentiële vraag en hoe de gemeente daar – in samenwerking met de overige Oost-Groninger gemeenten – invulling aan gaat geven.

Tiny Houses

Een Tiny House is een betrekkelijk nieuwe woonvorm met een duidelijke onderliggende filosofie. Het zijn kleine, volwaardige en vrijstaande woningen met een vloeroppervlak van maximaal 50 vierkante meter, met een zo klein mogelijke 'ecologische voetafdruk'. Dit is een getal dat weergeeft hoeveel biologisch productieve grond- en wateroppervlakte nodig is om het consumptieniveau te kunnen handhaven, en om de afvalproductie te kunnen verwerken. De belangrijkste redenen die mensen hebben om in een Tiny House te gaan wonen zijn: het verlagen van de 'ecologische voetafdruk', het verlagen van de maandelijkse kosten, het wonen in een sociale community en het genoeg nemen met minder spullen. Ook in Oldambt willen we de ontwikkeling van een beperkt aantal Tiny Houses mogelijk maken. Uitgangspunten hierbij zijn:

- de Tiny Houses hebben in principe een tijdelijk karakter (uitgangspunt 10 jaar)
- er is geen sprake van verdringing van 'regulier' wonen
- het gaat om kleine aantallen per locatie

De gemeente Oldambt ziet Tiny Houses niet als een alternatief voor het vervangen en vernieuwen van de bestaande woningvoorraad, maar als een aanvulling op het bestaande aanbod voor een specifieke doelgroep, voor wie met name vrijheid, mobiliteit en duurzame levensstijl centraal staat. Per initiatief zal een afweging moeten worden gemaakt over de toegevoegde waarde van het project op basis van de bovenstaande uitgangspunten.

Huisvesting vergunninghouders

Het huisvesten van vergunninghouders (asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen) is een wettelijke taak. De gemeente Oldambt heeft een achterstand als het gaat om de huisvesting van vergunninghouders. Er komen te weinig huurwoningen beschikbaar om te voldoen aan de opgelegde taakstelling. Hierover worden gesprekken gevoerd met de woningcorporaties en het onderwerp vergunninghouders is onderdeel van de lokale prestatieafspraken.



Kamerverhuur

De afgelopen jaren zijn er minder initiatieven geweest om woningen om te zetten in onzelfstandige wooneenheden, ook wel 'verkamering' genoemd. Eigenaren kiezen vaker voor zelfstandige woningen met een beperkte grootte. In het verleden zijn ook woningen die in eerste instantie als onzelfstandige woningen zijn ontwikkeld, via een vergunningsvrije aanpassing, alsnog omgebouwd tot zelfstandige woningen. De gemeente Oldambt zal initiatieven voor het toevoegen van kamerverhuur behandelen zoals iedere aanvraag voor het toevoegen van een nieuwbouwwoning. Dat wil zeggen dat de wenselijkheid van de toevoeging wordt getoetst volgens het schema dat is opgenomen in paragraaf 4.6 en dat kamers worden gezien als een toevoeging aan de PMC goedkope huur. De gemeente snapt dat, wanneer er sprake is van kamerverhuur niet aan alle voorwaarden kan worden voldaan die wel een zelfstandige woningen worden gesteld. De gemeente kan in het geval van kamerverhuur een uitzondering maken waardoor niet aan alle voorwaarden hoeft te worden voldaan.

Aanvullend op het bovenstaande is er behoefte aan een onderzoek of er de noodzaak is tot het opstellen van beleidsregels voor kamerverhuur. Deze regels moeten zich dan enerzijds richten op de behoefte van woningzoekenden en anderzijds op het voorkomen van ongewenste situaties. Plannen voor 'verkamering' kunnen aan de hand van die beleidsregels bijvoorbeeld worden beoordeeld op de criteria leefbaarheid, duurzaamheid, sociale cohesie, verkeer/parkeren, brandveiligheid en bergingsmogelijkheden



JeroenBosFotografie.nl



4

Strategie

In dit hoofdstuk is de strategie van het woonbeleid in de gemeente Oldambt beschreven. Door de woningmarkt in Oldambt strategisch te benaderen kunnen de juiste keuzes op de juiste plekken worden gemaakt. Bovendien wordt, door het hebben van een strategie voorkomen dat de woningmarkt stil komt te staan. Er kunnen goede woningen worden toegevoegd op de plekken die daarom vragen. Bovendien kunnen kwetsbare woningen worden opgeknapt of zo nodig worden gesloopt.

In de eerste paragraaf worden de randvoorwaarden waaraan de strategie moet voldoen, die voortkomen uit hoofdstuk 3, nog een keer kort op een rij gezet. Vervolgens wordt omschreven op welke manier de gemeente sturing geeft aan de invulling van die randvoorwaarden. Tot slot komt nog een aantal onderwerpen aan bod dat om aanvullende strategische keuzes vraagt.

4.1 Randvoorwaarden

Bij het uitwerken van de strategie zijn twee belangrijke randvoorwaarden te benoemen. Met de strategie in dit Programma Wonen wil de gemeente Oldambt sturen op het realiseren van de onderstaande randvoorwaarden voor een goed woonbeleid in de gemeente.

Er moeten voldoende woningen van voldoende kwaliteit beschikbaar zijn voor alle doelgroepen. Dit programma moet de kaders bieden om aan de vraag naar geschikte en toekomstbestendige woningen te kunnen voldoen.

Bij het bepalen van het aantal toe te voegen woningen hanteert de gemeente het uitgangspunt dat er woningen kunnen worden toegevoegd zodat voldaan kan worden aan de vraag van nu én de toekomstige vraag. Voor een goed functionerende woningmarkt is het belangrijk dat er sprake is van een gezonde frictieleegstand in de totale woningvoorraad van circa 2 tot 3%. Er moeten dus niet te weinig, maar ook weer niet te veel woningen beschikbaar zijn. Als bovengrens voor acceptabele leegstand in een PMC hanteert de gemeente circa 5%.

De kwaliteit van de woningvoorraad moet 'op peil' blijven. Om een prettige woon- en leefomgeving te behouden is het belangrijk dat ook de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil blijft. Woningeigenaren moeten kunnen investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van hun huis zonder daarbij onaanvaardbare (financiële) risico's te lopen.

Naast het op peil houden van de bestaande woningvoorraad wil de gemeente Oldambt sturen op de kwaliteit van nieuwbouwwoningen. Er is ruimte (950 op het totaal van circa 18.500 woningen) om woningen toe te voegen in de gemeente. Deze ruimte moet optimaal worden benut.

Slechte en incurante woningen moeten uit de markt gehaald worden. Dit gebeurt niet vanzelf. De gemeente Oldambt voert actief beleid om slechte woningen aan te pakken en (op termijn) incurante woningen te slopen.

Vanzelfsprekend spelen hierbij ook fysiek ruimtelijke / stedenbouwkundige overwegingen. Dit vraagt om een integrale benadering en intensieve samenwerking tussen inwoners, RWLP en de ambtelijke teams 'ruimtelijke ordening, erfgoed, stedenbouw, wonen, vergunningverlening & toezicht en vastgoed'.

4.2 Product Markt Combinatie-strategie

De gemeente Oldambt gaat werken met een Product Markt Combinatie (PMC)-strategie. Dit is een goed instrument omdat het de gemeente in staat stelt zich vrijer te bewegen en beter in te spelen op veranderende omstandigheden.

De PMC-strategie houdt in dat wordt gekeken naar een combinatie van de woningtypologie (bijv. vrijstaand, rijwoning, twee-onder-een kap, appartement), de plek waar deze woning staat en de fysiek ruimtelijke context (gebiedseigen kwaliteiten) in de meest brede zin. Zo kan een onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende woonwensen per kern. Bovendien kan per PMC bekeken worden in hoeverre er behoefte is aan het toevoegen van woningen of dat er misschien een overschot van een bepaald type woningen ontstaat.

De huurprijscategorieën in dit Programma Wonen zijn goedkope huur (alle huurwoningen onder de huurtoeslaggrens), middeldure huur (woning tussen de liberalisatiegrens en circa € 1000,- per maand) en dure huur (alle woningen boven € 1000,- per maand).

Demografie en woningmarktontwikkeling als basis

De demografische ontwikkeling in de regionale bevolkingsprognoses (september 2020) en het regionale woningmarktonderzoek 2017 vormen de basis voor de ambitie ten aanzien van het woonbeleid voor de lange termijn. Zo ontstaat een beeld van de benodigde woningvoorraad op de (middel)lange termijn, afgezet tegen de bestaande woningvoorraad. Dat beeld geeft een theoretische opgave voor de woningmarkt. De indicatieve PMC-strategie van het Prestatiekader Oost-Groningen geeft deze analyse schematisch en per kern weer. De theoretische opgave voor de woningmarkt is niet statisch en zal op basis van actuele inzichten en prognoses worden aangepast als daar aanleiding toe is. De meest recente bevolkingsprognoses zijn hierin verwerkt. Bovendien gaat de gemeente Oldambt, in 2021 en in regionaal verband een verdiepend woningmarktonderzoek uitvoeren. Wanneer dit onderzoek aanleiding geeft tot verdere bijstelling van de strategie dan zal de gemeente haar strategie aanpassen.

Verschillende type kernen

Oldambt kent verschillende type kernen. Om te komen tot een PMC-strategie voor deze kernen is de indeling naar type kern aangehouden zoals deze ook in de Woonvisie 2015-2020 is gehanteerd.

Onderstaand schema geeft de indicatieve PMC-strategie per type kern weer. Deze PMC-indeling is niet statisch. Ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om constante aanpassing van de PMC- strategie. Onderstaande tabel is tot stand gekomen rekening houdend met een combinatie van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek uit 2017 en de recente huishoudensprognose van 2020. Zoals eerder in dit document is aangekondigd zal in 2021 een nieuw regionaal woningmarktonderzoek worden uitgevoerd. Met de uitkomsten van dat onderzoek zal onder andere de onderstaande PMC-tabel worden geactualiseerd.

Goedkope grondgebonden koop (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)				
Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 [^] 1-kap)				
Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 [^] 1-kap)				
Koop appartementen/nultrede¹ diverse prijsklassen				
Goedkope grondgebonden huur (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)				
Goedkope huur appartementen/nultrede				
Middeldure huur appartementen/nultrede				

¹ In een nultredenwoning zijn woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers, dus op hetzelfde niveau als de voordeur. Ook van buitenaf is een nultredenwoning zonder traplopen bereikbaar.

4.3 Principe van structuurversterking

Het aantal extra nieuwbouwmogelijkheden (850) dat toegevoegd kan worden in de gemeente is, ten opzichte van de bestaande woningvoorraad (18.500), relatief beperkt. Toevoegen moet dus gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van de kwaliteit van de omgeving van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid en sociale veiligheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Onder structuurversterkende plekken in deze verschillende typen kernen verstaan we:

Type kern	Structuurversterkende plekken
Stedelijke kern	In of direct rondom het centrum (centrumlocaties);
	aanpak van een Rotte Kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek;
	hergebruik van bestaand (karakteristiek) vastgoed;
	verdunding van de woningvoorraad in de buitenwijken;
	binnen het bestaand stedelijk gebied.
Centrum kern	In of direct rondom het centrum (centrumlocaties);
	aanpak van een Rotte Kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek;
	hergebruik van bestaand (karakteristiek) vastgoed;
	verdunding van de woningvoorraad in de buitenwijken;
	binnen het bestaand stedelijk gebied.
Basisdorpen	In de dorpskern;
	aanpak van een Rotte Kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek;
	hergebruik van bestaand (karakteristiek) vastgoed;
	binnen het bestaand stedelijk gebied.
Woondorpen	In de dorpskern of het bestaande lint;
	aanpak van een Rotte Kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek;
	hergebruik van bestaand (karakteristiek) vastgoed;
	binnen het bestaand stedelijk gebied.

Vanuit de Oost-Groningse afspraken (september 2018) geldt dat in principe alleen woningen worden gebouwd op structuurversterkende plekken. De gemeente Oldambt zet hier ook primair op in. Daarbij zijn uitzonderingen mogelijk, bijvoorbeeld wanneer er geen structuurversterkende plekken in de kern beschikbaar zijn.

Dergelijke gevallen / situaties vormen voor de gemeente Oldambt een mogelijke afwijkingsgrond om in bepaalde (uitzonderlijke) gevallen af te wijken van het bouwen op structuurversterkende plekken.

Opnemen van specifieke kwaliteitscriteria in bestemmingsplannen / omgevingsplannen

De gemeente zal, indien op die specifieke locatie gewenst, ook voorwaarden ten behoeve van de kwaliteit van de woningen opnemen in de bestemmingsplannen/het Omgevingsplan. Op dit moment stelt de gemeente bijvoorbeeld al eisen aan de vormgeving en plaatsing van woningen door middel van de welstandsnota voor de gemeente als geheel, en de beeldkwaliteitsplannen voor diverse (her)ontwikkelgebieden. Onder de nieuwe Omgevingswet zal de welstandsnota een beleidsregel worden naast het Omgevingsplan. Voor nieuwe woonontwikkelingen is de inzet van de gemeente Oldambt om te komen tot beleidsregels die zowel de omgevingskwaliteit als de woonkwaliteit borgen.



Voorbeeld

Er is een toenemende vraag naar het ombouwen van winkelpanden naar woningen of het realiseren van woningen boven winkels in Winschoten. Het toestaan van deze woonvorm kan bijdragen aan het levendig houden van het centrum en het vergroten van de sociale veiligheid. Er is bovendien vraag naar goede woningen op centrumlocaties.

Om woningen toe te voegen die ook op lange termijn courant zullen blijven, is de gemeente van mening dat er op deze locaties aan minimale kwaliteitsvoorwaarden moet worden voldaan, waaronder:

- Minimaal 70m² gebruiksoppervlak (GBO) per woning
- Merendeel woningen aan de zichtzijde van de winkelstraat

Het genoemde aantal m² GBO van 70 is gebaseerd op wat uit het oogpunt van (toekomstig) kwalitatief wonen en rekening houdend met lokale wensen en mogelijkheden als een minimum wordt gezien. Daarbij is globaal gerekend met een vloeroppervlak van 35 m² voor de woonkamer en keuken, 6 m² voor een badkamer en toilet, 2 slaap-

kamers van elk 15 m²

4.4 Kwantitatieve ontwikkeling woningvoorraad

Met het creëren van extra¹ nieuwbouwmogelijkheden komt de gemeente tegemoet aan de breed uitgesproken wens om woningen toe te voegen. De gemeente vindt het, zoals dat ook in de inleiding is aangegeven, belangrijk dat inwoners de ruimte krijgen om te kunnen kiezen waar zij willen wonen. Dat betekent ook dat de gemeente nieuwbouw toe wil staan in de verschillende kernen binnen de gemeente. Het betekent echter niet dat alles ook overal mogelijk is. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid als het gaat om het waarborgen van de geschiktheid van de woningvoorraad voor de lange termijn. Daarom geeft de gemeente kaders voor de ontwikkeling van woningen en maakt de gemeente onderscheid tussen kernen met (op termijn) meer en minder verwachte vraag.

Nieuwbouw

In de grote(re) kernen van Oldambt kunnen de aantallen toe te voegen woningen groter zijn. In de kleinere kernen zal het vooral gaan om kleine aantallen via zogenaamde 'acupunctuur' op basis van de actuele vraag. Op basis van de PMC-strategie die omschreven is in het Prestatiekader RWLP Oost-Groningen 2018-2023, kiezen we de komende 10 jaar voor Oldambt voor de onderstaande verdeling. De verdeling tussen de dorpen is een indicatie. In werkelijkheid kan dit (beperkt) afwijken.

Nieuwbouwruijnte	Stedelijke kern	Centrum kern	Basisdorpen	Woondorpen	Totaal
Extra nieuwbouwruijnte 2021-2030	550	170	110	20	850

Sloop

Hoewel de nieuwste bevolkingsprognoses geen aanleiding geven tot het verminderen van de totale woningvoorraad, ziet de gemeente Oldambt wel een noodzaak tot verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Voor een klein deel van de bestaande particuliere woningvoorraad verwacht de gemeente Oldambt dat de kwaliteit van de woningen dusdanig slecht is, dat sloop van de woningen de beste optie is. Het zal altijd gaan om kleine aantallen en om maatwerk. Bovendien zullen de inwoners van wijken en buurten waar een kwaliteitsopgave speelt intensief bij het proces van kwaliteitsverbetering betrokken worden, bijvoorbeeld via een gebiedsgerichte aanpak. De sloop- nieuwbouw opgave van de woningcorporaties wordt hier buiten beschouwing gelaten, evenals sloop-nieuwbouw vanuit de versterkingsopgave.

¹ Extra nieuwbouw = aanvullend op de bestaande kansrijke plancapaciteit.

De gemeente Oldambt verwacht de komende 10 jaar in totaal circa 200 woningen te slopen. Onderstaand is een indicatieve verdeling van deze sloopopgave over de type kernen weergegeven.

	Stedelijke kern	Centrum kern	Basisdorpen	Woondorpen	Totaal
Indicatie aantallen sloop	120	40	30	10	200

Tijdpad

Bovenstaande aantallen nieuwbouwuimte en de sloopopgave zijn totalen voor een periode van 10 jaar. De gemeente vindt het belangrijk om in de uitrol van plannen aan te laten sluiten bij de huishoudensontwikkeling. Daarom wordt bij beoordeling van plannen het volgende tijdspad voor toevoeging van woningen aangehouden.

Nieuwbouwuimte in tijd	Stedelijke kern	Centrum kern	Basisdorpen	Woondorpen	Totaal
2021-2024	150	50	30	6	236
2024-2026	150	50	30	6	236
2026-2030	250	70	50	8	378
Totaal	550	170	110	20	850

Voor de sloop van woningen is moeilijk een tijdpad te maken, omdat het zal gaan om maatwerk en kleine aantallen per keer. Bovendien is zeker voor de sloopopgave een zorgvuldig proces belangrijker dan de planning.

Kosten van de (sloop)opgave

De opgave voor de woningmarkt in Oldambt is niet eenvoudig en zal ook niet helemaal kostendekkend ontwikkeld kunnen worden. Voor ontwikkeling van nieuwbouw zal per project gezorgd moeten worden voor een sluitende businesscase.

Voor de sloopopgave is echter geen kostendekkende businesscase te maken; hier moet altijd geld bij. De gemeen-

te Oldambt werkt in regionaal verband samen om de herstructureringsopgave op de woningmarkt vorm en inhoud te geven. Op regionale schaal wordt ook financiering voor deze opgave georganiseerd, bijvoorbeeld met het sluiten van de Regiodeal Oost-Groningen. In de regio Oost-Groningen is een systeem van cofinanciering overeengekomen voor het slopen van woningen: 75% wordt gefinancierd vanuit het regionale sloopfonds voor woningen, en 25% van de kosten komt direct voor rekening van de gemeente. Op deze basis kunnen we een goede kwaliteits-slag maken.

Als indicatie voor de onrendabele investering bij het slopen van een woning houdt de gemeente rekening met een bedrag van €50.000,-- per woning. De kosten van de sloopopgave van 200 woningen over een periode van 10 jaar bedraagt dus circa 10 miljoen euro. De kosten voor de gemeente Oldambt komen naar verwachting uit op circa 2,5 miljoen euro.

De gemeente heeft voor de financiering van deze opgave al (gedeeltelijk) dekking vanuit de bestaande reservering vanuit de decentralisatie uitkering bevolkingsdaling. Daarnaast zet de gemeente zich in voor het voorzetten van de regionale aanpak vanuit de Regiodeal Oost-Groningen, en neemt met maximale inzet deel aan het organiseren van aanvullende financiering. De gemeente kan de kosten voor de ingrepen die noodzakelijk zijn onmogelijk vanuit de eigen gemeentebegroting dekken. Daarom zal de gemeente een krachtige lobby blijven voeren om de benodigde middelen voor de kosten van de sloopopgave te organiseren.

4.5 Overzicht per type kern

Stedelijke kern: Winschoten

Strategie:

Extra nieuwbouwmogelijkheden: circa 550

Verwachte sloopopgave (op termijn): circa 120

Woningtype	Stedelijke kern
Winschoten	
Goedkope grondgebonden koop (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Verdunnen
Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 [^] 1-kap)	Groei
Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 [^] 1-kap)	Groei
Koop nultrede diverse prijsklassen	Groei
Goedkope grondgebonden huur (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Behoud
Goedkope huur nultrede	Behoud
Middeldure huur nultrede	Groei
Dure huur nultrede	Groei

Winschoten heeft als enige stedelijke kern in de gemeente een bijzondere positie. Er is een uitgebreid aanbod van voorzieningen voor zowel de dagelijkse behoeften als aanvullende functies. Dat maakt Winschoten tot een populair woonmilieu binnen de gemeente Oldambt en maakt dat Winschoten een regionale functie op de woningmarkt heeft.

De bijzondere plek van Winschoten op de Oldambtster woningmarkt is zichtbaar in de verwachte vraag naar zowel koop- als huurwoningen. Vooral de vraag naar levensloopgeschikte woningen valt op. Dit heeft er mee te maken dat Winschoten, door de aanwezigheid van voorzieningen, een populaire vestigingsplaats voor ouderen en alleenstaanden is.

De ontwikkelingen in de demografie en vraagontwikkeling in markt maken dat veruit het grootste deel van de nieuwbouw gericht zal zijn op locaties in en om het centrum van Winschoten. In Winschoten is het de opgave om te komen tot aantrekkelijke woningen die de binnenstad versterken. Vooral voor senioren en jongeren biedt de binnenstad een fijn thuis. Bovendien is ook hier de landelijke trend van afnemende vraag naar winkelloppervlak al jaren zichtbaar. Deze combinatie maakt dat er in en om het centrum van Winschoten relatief veel winkelpanden leeg staan en om een andere bestemming/invulling vragen.

Centrum kern: Scheemda

Strategie:

Extra nieuwbouwmogelijkheden: circa 170

Verwachte sloopopgave op termijn: circa 40

Woningtype	Centrum kern
	Scheemda
Goedkope grondgebonden koop (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Verdunnen
Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 ^e 1-kap)	Groei
Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 ^e 1-kap)	Groei
Koop nultrede diverse prijsklassen	Groei
Goedkope grondgebonden huur (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Behoud
Goedkope huur nultrede	Behoud
Middeldure huur nultrede	Groei
Dure huur nultrede	Behoud

Scheemda is de enige centrumkern van Oldambt. Het dorp heeft alle dagelijkse voorzieningen, een directe ligging aan de A7 en een treinverbinding met de stad Groningen. Dit alles maakt Scheemda tot een tamelijk populair dorp om te wonen. Er is sprake van geringe leegstand en de verwachting is dat het aantal huishoudens in Scheemda de komende jaren licht zal groeien.

Scheemda is door zijn ligging aan de spoorlijn en het Ommelander Ziekenhuis een woonkern die ruimte biedt voor het toevoegen van koopwoningen in het midden- en duurdere segment. Door de aanwezige voorzieningen zijn in Scheemda ook mogelijkheden voor het toevoegen van woningen voor senioren in en rond het centrum.

Basisdorpen

Strategie:

Nieuwbouwmogelijkheden: circa 110

Verwachte sloopopgave op termijn: circa 30

Woningtype	Basisdorpen
	Bad Nieuweschans, Beerta, Finsterwolde, Heiligerlee, Midwolda, Nieuwolda, Oostwold en Westerlee
Goedkope grondgebonden koop (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Verdunnen
Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 ^e 1-kap)	Kleine groei
Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 ^e 1-kap)	Behoud
Koop nultrede diverse prijsklassen	Behoud
Goedkope grondgebonden huur (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Behoud
Goedkope huur nultrede	Behoud
Middeldure huur nultrede	Kleine groei
Dure huur nultrede	Behoud

De basisdorpen in de gemeente Oldambt hebben een beperkt aanbod van voorzieningen, zoals een basisschool, een kleine supermarkt en/of een woonzorgcentrum. De verwachting is dat het aantal huishoudens in de basisdorpen niet sterk zal groeien. Verdeelt over de dorpen is een kleine toevoeging van het aantal woningen mogelijk. In de PMC-strategie is op hoofdlijnen weergegeven in welke woningtypologieën ruimte gerealiseerd kan worden. Voor Bad Nieuweschans wordt ingezet op een gebiedsgerichte aanpak, waarbij vernieuwing van de woningvoorraad een belangrijke pijler is.

In alle PMC-categorieën kan in kleine aantallen vernieuwing wenselijk zijn.

Woondorpen

Strategie:

Extra nieuwbouwmogelijkheden: circa 20

Verwachte sloopopgave op termijn: circa 10

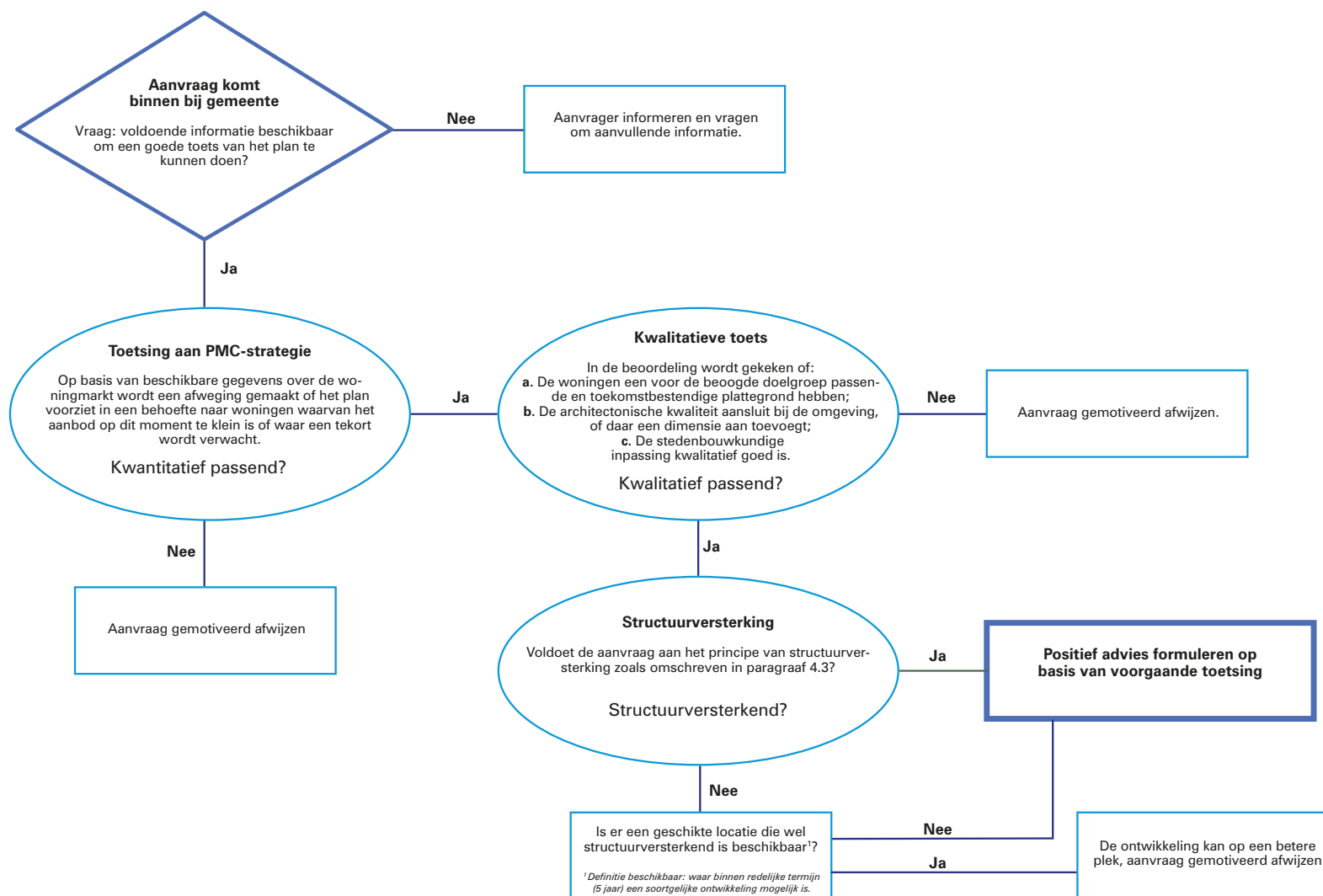
Woningtype	Woondorpen
	Drieborg, Ganzedijk/ Hongerige Wolf, Nieuwbeerta, Nieuw Scheemda, en 't Waar
Goedkope grondgebonden koop (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Verdunnen
Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 ^e 1-kap)	Behoud
Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 ^e 1-kap)	Behoud
Koop nultrede diverse prijsklassen	Behoud
Goedkope grondgebonden huur (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Behoud
Goedkope huur nultrede	Behoud
Middeldure huur nultrede	Behoud
Dure huur nultrede	Behoud

De woondorpen in de gemeente Oldambt hebben vrijwel geen voorzieningenaanbod. De verwachting is dat het aantal huishoudens in de woondorpen niet of slechts zeer beperkt zal groeien. De ruimte die er is voor nieuwbouw zal daarom zeer kleinschalig en op basis van specifieke vraag in een kern worden ingezet. Daarbij moet goed gekeken worden naar inpassing in de bestaande dorpen. Dit betreft altijd maatwerk.

In alle PMC-categorieën kan in kleine aantallen vernieuwing wenselijk zijn.

4.6 Werkwijze beoordeling initiatieven voor toevoegen woningen

Om een goede beoordeling van een plan, waarbij het toevoegen van woningen aan de orde is, te kunnen maken, zal de gemeente het onderstaande stroomschema volgen.



4.7 Kwaliteitsimpuls particuliere woningvoorraad

In de gemeente Oldambt is het kwalitatief verbeteren van de particuliere woningvoorraad een belangrijk opgave. In deze paragraaf zijn de belangrijkste instrumenten die de gemeente inzet voor het verbeteren van deze voorraad opgenomen. De instrumenten worden veelal in regionaal verband ontwikkeld en uitgevoerd.

Aanpak slechte panden

Verpauperde (soms leegstaande) woningen hebben vaak een negatieve invloed op de waardeontwikkeling van omliggende panden en de kwaliteit van de leefomgeving. Ook de veiligheid van de omgeving kan in het geding komen. Weliswaar is de gemeente niet verantwoordelijk voor de gehele problematiek, maar de gemeente vindt het wel belangrijk om instrumenten te ontwikkelen die de ontstane situatie in positieve zin kunnen beïnvloeden. De gemeente heeft daarom in 2015 het projectplan 'Aanpak slechte woningen' vastgesteld met de bedoeling om een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad te bewerkstelligen door sloop van een aantal slechte woningen en particuliere woningverbetering. Daarnaast participeert de gemeente in het project 'aanpak rotte kiezen' van het RWLP. Uiteraard spelen hierbij ook stedenbouwkundige overwegingen een rol. Simpelweg, wanneer de aanpak van 'rotte kiezen' resulteert in een 'fietsenrek' is de aanpak te eenzijdig. We gaan voor een 'goed gebit'. Waar er aanleiding is c.q. mogelijkheden zijn om bij de aanpak van slechte panden een koppeling te maken met de aardbevingsproblematiek (schadeherstel en/of versterking), zal dit zo veel als mogelijk worden bevorderd.

Waardebehoud particuliere voorraad

Met het instrument 'waarde behoud particuliere voorraad' wordt beoogd de 'ontwaarding' van het particulier bezit te beperken. Er is een methode ontwikkeld voor inventarisatie van verpauperde panden en om ook de eigenaren te attenderen op hun verantwoordelijkheid. Met dit project willen we particulieren stimuleren om noodzakelijke woningaanpassingen, zelfbeheer of zelfbouw uit te voeren.

Er wordt een 'regionaal spoorboekje' ontwikkeld waarin het instrumentarium staat beschreven om verpauper(en) d vastgoed aan te pakken. Hierbij wordt gekeken naar de gewone juridische instrumenten die we kunnen inzetten tegen verpaupering, zoals leegstandstax, excessenregeling, handhaving, bestemmingswijziging, beeldkwaliteitsplannen en welstand. Daarnaast zijn ook de mogelijkheden in beeld gebracht vanuit de 'helpende hand', zoals goedkope leningen, subsidie- en verkoopbemiddeling en eventuele opkoopregelingen.

Gebiedsgerichte aanpak

De gerechten uit de Menukaart van het RWLP worden zo optimaal mogelijk ingezet om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad in de kernen en dorpen van de gemeente Oldambt. We gaan in samenwerking met het RWLP gebiedsgericht werken om de verschillende keuzegerechten zo veel mogelijk te bundelen. De gebiedsgerichte aanpak² wordt gestart in het dorp Bad Nieuweschans, omdat in dit dorp al een aantal initiatieven van zowel particulieren als corporatie (Acantus) lopen. De gebiedsgerichte aanpak houdt in dat we met alle instrumenten uit de Menukaart gaan kijken wat ten aanzien van de huidige en toekomstige woningvoorraad nodig en mogelijk is in de kernen: we zetten hierbij niet alleen in op de aanpak 'rotte kiezen' en kwaliteit van de particuliere voorraad, maar kijken bijvoorbeeld ook naar de mogelijkheden vanuit het transitie- en sloopfonds. Vanzelfsprekend spelen hierbij ook stedenbouwkundige overwegingen zoals het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, sfeer, karakteristiek en identiteit) een rol. In die zin geldt de gebiedsgerichte aanpak als integrale benadering.



² Voor meer info zie www.rwlp.nl.

Investeringskracht inwoners vergroten

Uit de gesprekken met inwoners zijn meerdere signalen afgegeven over het belang om (financiële) ondersteuning te bieden voor het kunnen investeren in de eigen woning. De gemeente Oldambt vindt het ook belangrijk dat bewoners (beter) in staat worden gesteld om te investeren in verbetering van de woning. Het is belangrijk om hier zo snel als mogelijk mee te beginnen. Projecten op het gebied van energietransitie gaan van start (onder andere RRE-actie, onze aardgasvrij proeftuin Nieuwborgen.net) en we willen bewoners zo spoedig mogelijk kunnen ondersteunen. In het kader van Nationaal Programma Groningen is in november 2020 een projectaanvraag ingediend om investeringen in de eigen woningen mogelijk te maken. Beproefde leningen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) stellen bewoners in staat de woning te verduurzamen en levensloopbestendiger te maken. Dit door middel van kleine leningen (maximaal €12.500,--) die toch een flinke impact hebben. SVn is een stichting die nauw samenwerkt met gemeenten en leningen beoordeelt en verstrekt in opdracht van die gemeenten. SVn-leningen hebben een sociaal doel en zijn zeer solide (leningen worden vrijwel altijd terugbetaald). De gemeente ziet daarbij actieve samenwerking met bewoners en bewonersorganisaties als succes-voorwaarde.

Met het project 'Toekomstbestendig Wonen' wordt een bijdrage geleverd aan woningverbetering, een kwaliteitsimpuls aan de woningvoorraad, energietransitie, de sociaal-economische situatie en geeft antwoord op vergrijzing, krimp en aardbevingsproblematiek.

Het project zet in op twee SVn-leningen:

1. De verzilverlening.

Deze lening op basis van hypothecair krediet stelt ouderen die anders niet door de krediettoets komen (en dus geen lening kunnen krijgen) in staat om te investeren in de woning. De lening hoeft pas te worden afgelost bij verkoop van de woning. De maandlasten zijn laag. Als de lening wordt gebruikt voor verduurzaming dan leidt dit direct tot lagere maandlasten. Een optie is om (een deel van) de rentebetaling ook uit te stellen tot verkoop van de woning.

2. De stimuleringslening.

Op de momenten dat de anders in de markt aangeboden financieringsvormen falen, kan de inwoner met een lage rente gebruik maken van deze lening om te verduurzamen.

De gemeente gaat er van uit dat de projectperiode tenminste 10 jaar is.



5

Monitoring en evaluatie

5.1 Monitoring

Voor een succesvolle en gecontroleerde uitvoering van de PMC-strategie en de strategie van dynamisch voorraad-beheer is een terugkerende en goede integrale monitoring van cruciaal belang. De gemeente monitort daarom jaarlijks de volgende aspecten:

- De feitelijke ontwikkeling van het aantal inwoners/huishoudens (in relatie tot de regionale prognose 2020)
- De bestaande 'harde en zachte' plancapaciteit in de gemeente (aantal directe bouwtitels, aantal geschrapt)
- De omvang van de woningvoorraad, het aantal toevoegingen en aantal onttrekkingen
- De hoeveelheid woningen in nieuwe initiatieven waar de gemeente medewerking aan verleent (vanuit de 850 extra nieuwbouwmogelijkheden)
- De feitelijke ontwikkeling van de leegstand (in relatie tot de effectenanalyse in het Programma Wonen)
- De gemiddelde waardeontwikkeling (WOZ) van de woningvoorraad.

Per aspect wordt in de monitoringssystematiek onderscheid gemaakt naar kernen en type kern (stedelijk-, centrum-, basisdorp of woondorp), en naar type PMC (hoeveel van welk type?). Op die manier kan regelmatig worden beoordeeld welk type woning op welke plekken is/wordt toegevoegd, en hoe de woningvoorraad zich ontwikkelt binnen verschillende segmenten en type kernen.

Naast de feitelijke monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt hecht de gemeente ook waarde aan het verbeteren van de contacten met lokale marktpartijen en bewonersorganisaties. De gemeente zal jaarlijks een bijeenkomst organiseren met (een selectie van) de marktpartijen en bewonersorganisaties die actief zijn in de gemeente. Daarmee verbetert de gemeente haar blik op de actuele marktontwikkelingen.

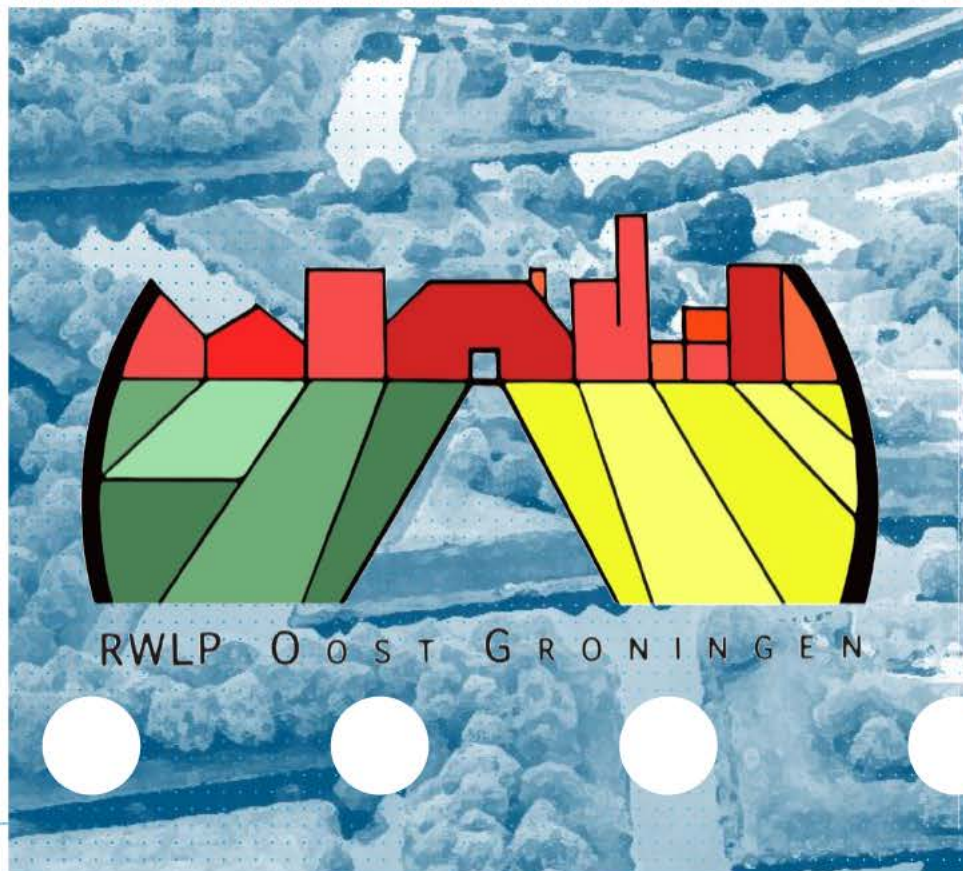
5.2 Evaluatie

Jaarlijks wordt geëvalueerd in hoeverre de gemeente op schema ligt met de acties en beleidsdoelen, zoals genoemd in dit programma. Bovendien wordt op basis van de uitkomsten van de monitoring bekeken in hoeverre aanpassing of herijking van het Programma Wonen wenselijk danwel noodzakelijk is. Op basis van de provinciale omgevingsverordening vindt hierover overleg plaats met de provincie Groningen.

5.3 Overzicht actiepunten Programma Wonen 2021-2026

- Actualiseren plancapaciteit (par. 3.2, aantallen)
- Onderzoek naar specifieke regelingen voor jongeren (par. 3.2, starters en jongeren op de woningmarkt)
- Aanjagen kwaliteitsverbetering particuliere voorraad: onderzoek naar extra mogelijkheden en middelen (par. 3.3, op peil houden en verbeteren particuliere voorraad)
- Onderzoek vraag/aanbod verhouding sociale (par. 3.4, meer grip op verhouding vraag en aanbod)
- Nieuw woningmarktonderzoek laten opstellen (par. 3.4, meer grip op verhouding vraag en aanbod)
- Onderzoek inzet inpondfonds voor kwaliteitsimpuls woningvoorraad (par. 3.4, inpondfonds)
- Opstellen afwegingskader t.b.v. zorginitiatieven (par. 3.5, beschermd wonen)
- Beschikbaarheid van voldoende geschikte en betaalbare WMO woningen opnemen in prestatieafspraken (par. 3.5, WMO woningen)
- Onderzoek naar behoefte beleidsregels voor kamerverhuur (par. 3.10, kamerverhuur)
- Opstellen beleidsregels t.b.v. nieuwe woonontwikkelingen (par. 4.3, opnemen specifieke kwaliteitscriteria in bestemmingsplannen/omgevingsplannen)
- Ontwikkeling 'regionaal spoorboekje' aanpak verpauper(en)d vastgoed (par. 4.7, waardebehoud particuliere voorraad)
- Start gebiedsgerichte aanpak (par. 4.7, gebiedsgerichte aanpak)
- Jaarlijkse bijeenkomst organiseren met marktpartijen (par. 5.1, monitoring)

**stec
groep**



Prestatiekader RWLP Regio Oost-Groningen 2018-2023

Waarom?

Naar een flexibel en beter regionaal prestatiekader...

Historie

Sinds november 2013 is het 'Regionaal Prestatiekader 2013-2018' van kracht, dat sindsdien als leidraad fungeert voor de Oost-Groningse partijen¹. Het huidige prestatiekader loopt af op 1 januari 2018. Naast de beperkte houdbaarheidsdatum zagen de Oost-Groningse partijen hierin kansen om een vernieuwd, verbeterd en flexibel prestatiekader op te stellen: om zo opnieuw de gewenste sturing te kunnen geven aan de gezamenlijke wensen op de Oost-Groningse woningmarkt. Dit nieuwe regionaal Prestatiekader 2018-2023 zal hieraan een logisch vervolg geven.

Analyse markt en verwachtingen

Sinds de start in 2013 hebben er veel veranderingen plaatsgevonden. In opdracht van de stuurgroep heeft Companen recent een onderzoek uitgevoerd naar de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van de Oost-Groningse woningmarkt. De huishoudensgroei zal de komende jaren stabiliseren, en binnen de komende tien jaar omslaan in krimp. Daarbij zijn grote verschillen tussen kernen. Gelet op de woonbehoefte en kwaliteit van de woningen - ligt er voor Oost-Groningen nog een grote opgave, mede door demografische ontgroening en vergrijzing en de kwaliteit van de bestaande voorraad. Dit vraagt om krachtige samenwerking op regionaal schaalniveau waarbij iedereen in zijn kracht staat.

Ontwikkelingen regionale aanpak

In de zomer van 2017 is het eerdere prestatiekader en de voortgang geëvalueerd. Hieruit is gebleken dat er onder de Oost-Groningse partijen behoefte bestaat aan een volgende stap in de regionale samenwerking. De oorspronkelijke regionale afspraken waren overwegend kwantitatief van aard. Het invullen van de kwalitatieve aanpak van de Oost-Groningse woningmarkt is hierop een logische vervolgstap. Middels deze nieuwe afspraken wordt invulling gegeven aan de wens naar een positief ingestoken aanpak vanuit een gezamenlijk beeld van de Oost-Groningse woningvoorraad. Belangrijkste doelen hierbij zijn:

- Flexibele en betere afspraken over de uitvoering te maken;
- De kwantitatieve onderlegger van de afspraken te moderniseren;
- Een gezamenlijk regionaal indicatief portefeuilleperspectief te ontwikkelen (product-marktcombinaties: PMC's);
- De Provinciale Omgevingsverordening wat betreft woonprogrammering toe te passen op Oost-Groningen, waarbij o.a. gebruik wordt gemaakt van de vastgestelde huishoudensontwikkeling;
- Een krachtige uitvoering en resultaat te boeken op de Menukaart;
- Extra aandacht te schenken aan positieve communicatie en marketing;
- Thema's als voorzieningen, zorg, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid anders en opnieuw in de afspraken te integreren.

¹ De Oost-Groningse partijen zijn: de provincie Groningen, de gemeenten Midden-Groningen, Oldambt, Pekela, Stadskanaal, Veendam en Westerwolde, de woningcorporaties Acantus, Groninger Huis, Lefier en Woonzorg Nederland, en de zorgpartijen Lentis, Novo, Oosterlengte en Zorggroep Meander

Uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten bij deze nieuwe regionale afspraken zijn:

- Het prestatiekader flexibele en betere regionale afspraken omvatten, op basis waarvan de Oost-Groningse gemeenten een heldere en concrete kwalitatieve visie op de eigen woningvoorraad ontwikkelen met afwegingsruimte voor kwalitatief gewenste nieuwbouw;
- Gemeenten, provincie, corporaties en zorgpartijen zijn als volwaardige partners betrokken bij dit prestatiekader.
- Het Companen-rapport is kaderstellend en staat centraal binnen het prestatiekader. De uitkomsten in het Companen-rapport worden vertaald naar een regionale portefeuillestrategie voor Oost-Groningen;
- De afspraken dienen te leiden tot een inhoudelijk betere afweging van nieuwbouw, ten opzichte van bestaande voorraad en sloop;
- Provincie en gemeenten zijn samen als eerste aan zet wat betreft ruimtelijke ordening en woningbouw: zij scheppen samen de kaders en gemeenten leveren lokaal maatwerk. Corporaties worden daarbij betrokken.
- Gemeenten en corporaties blijven autonoom in het maken van lokale prestatieafspraken (samen met huurdersvertegenwoordiging);
- Met betrekking tot voorzieningen en leefbaarheid: met name aandacht voor meer dialoog en intervisie op Oost-Gronings niveau;
- De gemeenteraden van de betrokken gemeenten stellen dit regionale prestatiekader, en de daaruit voortvloeiende woonvisie, vast.
- Met (het vaststellen en uitvoeren van) het regionaal prestatiekader, inclusief het vaststellen van gemeentelijk woonvisies die daar binnen passen, wordt voldaan aan de Provinciale Omgevingsverordening. Bestemmingsplannen worden door de provincie getoetst aan deze afspraken.

Regionale afspraken

De hieruit volgende afspraken hebben betrekking op de volgende thema's:

1. Portefeuillestrategie & dynamisch voorraadbeheer
2. Menukaart: uitbouwen en uitvoeringskracht vergroten
3. Leefbaarheid & voorzieningen
4. Wonen, zorg & welzijn
5. Betaalbaarheid & duurzaamheids- en krimpopgave
6. Marketing & communicatie
7. Monitoring & evaluatie

Afspraken

1. Portefeuillestrategie & dynamisch voorraadbeheer

De gemeenten in Oost-Groningen willen komende jaren op een moderne manier doorgroeien richting flexibele en betere kwalitatieve programmering, meer visie op de kwaliteit van de bestaande voorraad, en zo doorgroeien in dynamisch voorraadbeheer. De centrale vraag hierbij: wat is – vooral gezien de kwaliteit en toekomstwaarde van de bestaande voorraad – nodig aan kwaliteitsnieuwbouw ten behoeve van een vitaal Oost-Groningen? Het Companen-onderzoek op basis van de regionale huishoudensprognose, vormt hierbij het uitgangspunt. Door dit uitgangspunt voldoen de afspraken ook aan de provinciale omgevingsverordening wat betreft (woon)bestemmingsplannen. De partijen spreken hierover het volgende af:

Opstellen en inhoud gemeentelijke woonvisies:

- **Woonvisies** – De gemeenten in Oost-Groningen maken ieder - binnen één jaar na ondertekening van dit prestatiekader - een eigen gemeentelijke woonvisie, en stellen deze in de gemeenteraad vast. In de woonvisie wordt ingegaan op de gemeentelijke portefeuillestrategie², ook in Oost-Gronings perspectief. Daarnaast wordt in de woonvisie aandacht besteed aan de samenhang met de portefeuillestrategieën van de betrokken corporaties. Ook is het mogelijk om een reeds bestaande woonvisie middels een aanvulling of actualisatie aan te passen aan, en te laten aansluiten op de regionale afspraken. Door in de gemeentelijke woonvisies in te gaan op de elementen uit dit onderdeel van het prestatiekader, kan worden geborgd dat de woonvisies passen binnen de regionale afspraken en zo voldoen aan de Provinciale Omgevingsverordening.

² Corporaties kunnen daarbij ondersteunend zijn bij de totstandkoming van dit onderdeel van de woonvisie.

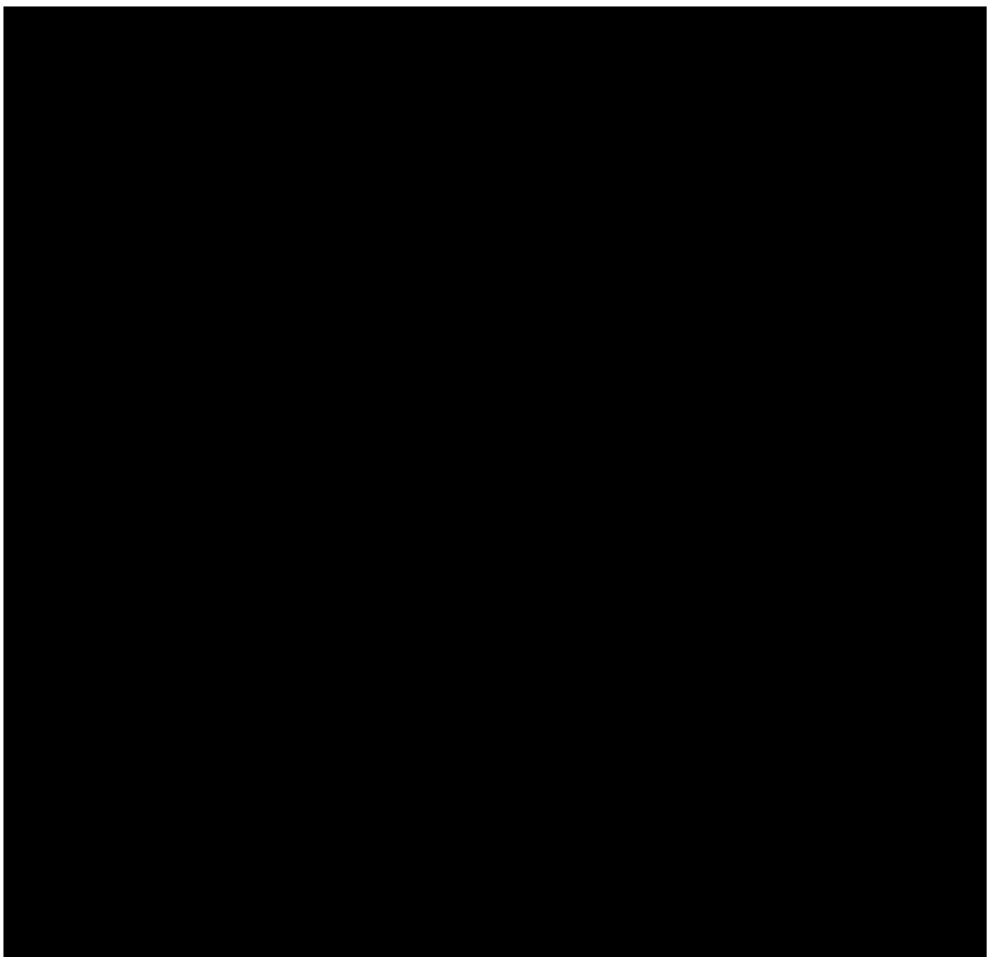
- **Dynamisch voorraadbeheer op basis van indicatieve PMC-strategie** - In de woonvisie geeft iedere gemeente aan: hoe de bestaande woningvoorraad erbij staat, ook specifiek voor de verschillende kernen; hoe de bestaande voorraad kan worden verbeterd; hoe de (sociale) doelgroepen zich ontwikkelen; waar en welke kwalitatieve nieuwbouw nog gewenst is; en wat de effecten van deze nieuwbouw op de bestaande voorraad zijn. Dit alles noemen we dynamisch voorraadbeheer.

Het onderzoeksrapport van Companen vormt de basis van het dynamisch voorraadbeheer, inclusief de huishoudensprognose per gemeente. De doorvertaling hiervan, naar een indicatieve product-marktcombinatie-(pmc-)strategie – met onderscheid naar kernentypologie (zie bijlage A) – is ook basis voor de gemeentelijke woonvisies. Gemeenten kunnen in de woonvisie enkel onderbouwd afwijken van deze indicatieve pmc-strategie.

Over Blauwestad is op 27 maart 2015 door de stuurgroep RWLP Oost-Groningen afgesproken, dat de daar nieuw te bouwen woningen, vanaf € 325.000, buiten de afspraken in dit prestatiekader vallen. Nieuw te bouwen woningen tot € 325.000 maken wel deel uit van deze afspraken over dynamisch voorraadbeheer en de PMC-strategie voor gemeente Oldambt (en dienen dus in de gemeentelijke woonvisie te worden meegenomen).

- **Structuurversterkende plekken** – Eventuele nieuwbouw van woningen vindt plaats op plekken die de ruimtelijke structuur van de gemeente versterken. Dus bijvoorbeeld in centrumgebieden, in het hart van een lint, op beeldbepalende rotte plekken, in leegstand met grote maatschappelijke betekenis, et cetera. Gemeenten kunnen enkel onderbouwd afwijken van het bouwen op structuurversterkende plekken³. Wanneer van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik wordt gemaakt, dienen gemeenten te beschikken over een gemeentelijk afwegingskader.

³ Houd in de woonvisie zo nodig rekening met de toepassing en uitwerking van de ruimte-voor-ruimte regeling in de Provinciale Verordening.



Provinciale instemming gemeentelijke woonvisies:

- **Provinciale instemming** – De gemeentelijke woonvisie krijgt instemming van de provincie. Deze beoordeling door de provincie vindt plaats op basis van bovenstaande punten: past de gemeentelijke woonvisie bij deze regionale afspraken? Zo niet: is de mogelijke afwijking op de genoemde punten goed gemotiveerd? Als de gemeentelijke woonvisie is geaccordeerd door de provincie, is dat het toetsingskader voor de provincie voor bestemmingsplannen voor wonen⁴.
- **Bestemmingsplannen** – Op grond van de gemeentelijke woonvisies, waarmee door de provincie is ingestemd, kunnen gemeenten bestemmingsplannen in procedure brengen die passen binnen deze woonvisie. Woningbouwplannen die afwijken van de gemeentelijke woonvisie, maar wel binnen de regionale afspraken passen, behoeven instemming van de provincie.

Monitoring dynamisch voorraadbeheer woonvisies:

- **Monitoring** – Er wordt een systeem van monitoring opgesteld. Het dynamisch voorraadbeheer volgens de regionale afspraken, doorvertaald in de gemeentelijke woonvisies, zal tijdig en terugkerend⁵ worden gemonitord. Hiertoe zal in 2018 een monitoringsysteem worden opgesteld, waarvoor de voorzet wordt gemaakt door het programmabureau. Het programmabureau zal dit voorstel afstemmen binnen de stuurgroep.

⁴ Het programmabureau zal bij het opstellen en bij de provinciale instemming met de gemeentelijke woonvisies een adviserende functie richting de betreffende gemeente, stuurgroep(plus) en provincie gaan vervullen.

⁵ Jaarlijks worden de uitkomsten van het dynamisch voorraadbeheer gemonitord en besproken. En twee jaar na vaststelling van het prestatiekader wordt gezien of de afspraken, deze werkwijze en de uitkomsten hiervan, volstaan, of mogelijk moeten worden aangepast.

2. Menukaart: meer uitvoeringskracht

De gemeenten in Oost-Groningen gaan de uitvoering van de Menukaart de komende jaren verder uitbouwen, en de uitvoeringskracht van de keuzegerechten vergroten. De verschillende keuzegerechten worden gewaardeerd, en het programmabureau is in september 2017 gestart met het coördineren hiervan. De gemeenten spreken af nog meer kracht bij te zetten aan de uitvoering, en hierin zo veel mogelijk aan te sluiten bij de indicatieve pmc-strategie voor Oost-Groningen. Zoals reeds het geval is, is het aan gemeenten zelf, om de eigen deelname aan keuzegerechten te bepalen.

De partijen spreken hierover het volgende af:

- **Versnellen uitvoering Menukaart** – De gemeenten versnellen de uitvoering van de Menukaart waar dit mogelijk is.
- **Aansluiting op portefeuillestrategie** – Bij de uitvoering van de Menukaart wordt zo veel mogelijk aangesloten bij het Companen-onderzoek, de indicatieve pmc-strategie (bijlage A), en daarnaast op de nieuwe woonvisies die de gemeenten maken. Dit kan door een beknopt afwegingskader of checklist te maken, dat op termijn kan dienen om projecten binnen de menukaart te prioriteren⁶.
- **Evaluatie Menukaart** – Twee keer per jaar wordt de voortgang van de Menukaart besproken in de stuurgroep, waarbij ook de rol van het programmabureau bij de Menukaart wordt besproken in de stuurgroep.
- **Meer betrekken corporaties en zorgpartijen** – De corporaties en zorgpartijen worden meer betrokken bij de doorontwikkeling en uitvoering van de Menukaart. Onder andere door deze te betrekken bij het traject kwaliteitsverbetering bestaande voorraad, het inpondfonds en het transitiefonds.

- **Prioriteit Transitiefonds** – Hoogste prioriteit heeft het keuzegerecht transitiefonds Oost-Groningen, dit gezien het overkoepelende karakter van dit fonds. In 2018 zal dit fonds moeten functioneren zoals in de Menukaart is omschreven.
- **Samenvoegen keuzegerechten** – In 2018 zal worden verkend, of de keuzegerechten 'Voorkomen Verpaupering' en 'Verduurzaming en Woonlastendaling' kunnen worden samengevoegd tot één aanpak kwaliteitsverbetering bestaande voorraad.
- **Capaciteit programmabureau** – De rol en capaciteit van het programmabureau wordt in vanaf 2018 (start september) uitgebouwd, ter aanvulling op, en versterking van, de gemeentelijke capaciteit en kennis.
- **Relatie provincie** – De relatie met de provincie wordt inhoudelijk versterkt, vooral via het keuzegerecht transitiefonds, waarbij aansluiting en optimalisatie tussen het provinciaal en regionaal fonds essentieel is.
- **Relatie Rijk** – De samenwerking met het rijk wordt vanaf 2018 versterkt, middels de regiodeal, waarbij de (financiering van) uitbouw en versterkte uitvoering van de Menukaart de kern vormen van deze regiodeal.

⁶ Zodra de nieuwe gemeentelijke woonvisies gereed zijn, kan beter worden vastgesteld hoe de uitvoering van de Menukaart verbeterd kan worden en meer op maat gemaakt/gefocust kan worden op gemeentelijke wensen.

3. Leefbaarheid & voorzieningen: sterke intervisie

Uitgangspunt op het gebied van leefbaarheid en voorzieningen in de regio Oost-Groningen is, dat dit een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid is. Op het gebied van leefbaarheid en voorzieningen ligt de nadruk in regionaal verband daarom op het blijven voeren van goede gesprekken, het bevorderen van kennisdeling en intervisie. Voorzieningen met een regionale impact worden daarbij afgestemd. Uitgangspunt is dat ook de corporaties en zorgpartijen worden betrokken, door in onderling overleg terugkerend themabijeenkomsten te organiseren. Deelname hieraan is facultatief voor deze partijen.

De partijen spreken daarom het volgende af:

- **Intervisie: themabijeenkomsten** – De gemeenten in Oost-Groningen organiseren, in overleg met corporaties en zorgpartijen, en ondersteund door het programmabureau (ook organiserende partij), twee keer per jaar themabijeenkomsten over leefbaarheid en voorzieningen. De themabijeenkomsten zullen met name betrekking hebben op onderwerpen als leefbaarheidseffecten van voorzieningen, gemeentelijke keuzes in spreiding van voorzieningen en mogelijk regionale afstemming voor zover aan de orde. Een en ander conform Plan van Aanpak Voorzieningen.
- **Lokale afweging** – De thema's Leefbaarheid en voorzieningen blijven verder in beginsel een lokale verantwoordelijkheid en afweging.
- **Verkennen integrale regionale visie leefbaarheid en begeleiden krimp** – De betrokken corporaties, zorgpartijen en gemeenten starten in het eerste kwartaal van 2019 een verkenning op naar de mogelijkheden van een gezamenlijke visie/strategie voor het begeleiden van krimp, met name in de kleine kernen. Waar dit mogelijk en wenselijk wordt geacht kan dit ook voor een andere regionale schaal⁷ worden verkend. Met daarbij ook aandacht voor het verkennen van de mogelijkheden voor een betere en krachtigere inzet vanuit huidige acties en instrumenten (zoals de Menukaart).

⁷ Dit hoeft niet per definitie enkel een visie of strategie voor het Oost-Groningse grondgebied te betreffen: ook kunnen de mogelijkheden binnen een bredere regio worden verkend (dat bijvoorbeeld naast Oost-Groningen, ook de Veenkoloniën regio en/of omgeving Delfzijl omvat).

4. Wonen, zorg en welzijn: regionale kennisdeling

Op gemeentelijk niveau maken corporaties en zorgpartijen goede gemeentelijke afspraken, waardoor aanvullende afspraken over wonen, zorg en welzijn in regioverband niet per se nodig zijn. Wel is input vanuit zorgpartijen en corporaties op deze thema's zeer waardevol, om onderlinge kennisdeling over inspirerende voorbeelden en ideeën te bevorderen. Er zijn bovendien thema's, zoals beschermd wonen of prestatieafspraken, die op regioniveau relevant kunnen zijn om te bespreken.

De partijen spreken daarom het volgende af:

- **Intervisie: themabijeenkomsten** – De betrokken zorgpartijen, corporaties en gemeenten organiseren twee keer per jaar een inhoudelijk sterke themabijeenkomst over wonen in relatie tot zorg⁸. Daarnaast worden ook overige regionale zorgpartijen (thuiszorgorganisaties) en relevante portefeuillehouders vanuit de gemeenten benaderd voor deelname aan de themabijeenkomsten. Onderwerpen voor 2018/2019 zijn:
 - Nieuwe lokale prestatieafspraken met de corporaties, wat is het totaalbeeld voor Oost-Groningen;
 - Beschermd wonen, ieders ideeën daarbij, inzet van verschillende partijen.
 - (Of: Voorkomen van eenzijdige (huur)buurten met specifieke kwetsbare doelgroepen.)
- **Sterke voorbereiding** – Alle partijen dragen actief bij aan de agenda, en aan sterke voorbereiding, door onderlinge communicatie en met het programmabureau (is ook de organiserende partij).
- **Bestuurders** – Alle partijen vaardigen in principe hun bestuurders af.
- **Jaaragenda** – Vóór december van ieder jaar wordt een nieuwe agenda met onderwerpen voor het volgende jaar vastgesteld door de stuurgroep.

⁸ In 2018/2019 worden twee themabijeenkomsten over leefbaarheid en voorzieningen en twee themabijeenkomsten over wonen, zorg en welzijn georganiseerd. Daarna (in 2019) worden deze bijeenkomsten geëvalueerd om conclusies te trekken en een programma voor vervolg op te stellen.

5. Betaalbaarheid & de duurzaamheids- en krimpopgave

Het op peil houden van de betaalbaarheid van de (sociale) voorraad is een voorname opgave in Oost-Groningen, waarbij een sterke samenhang bestaat tussen de sociale voorraad en de goedkope koopvoorraad. De regio ontgroent, vergrijsst en krimpt: wat noopt tot steeds grotere investeringen in sloop, kwalitatieve nieuwbouw, verbetering en verduurzaming. Ook de financiering hiervan zorgt er voor dat de betaalbaarheid steeds verder onder druk komt te staan. Voor alle Oost-Groningse partijen is dit een belangrijk thema.

De partijen spreken daarom het volgende af:

- **Verkennen samenwerking op Stuurgroep Plus niveau** – De betrokken corporaties, zorgpartijen en gemeenten delen in een bijeenkomst eind 2018/begin 2019, kennis, ervaringen en vragen op het gebied van woonlasten (mede gezien vanuit recente woonlastenonderzoeken, et cetera). Zo wordt een eerste stap gezet in het verkennen van mogelijke samenwerking op het thema betaalbaarheid en de duurzaamheids- en krimpopgave in Stuurgroep Plus-verband⁹, en met een bredere scope op regionaal schaalniveau (waaronder ook over de grotere investeringsopgaven en de rol van partijen bij de betaalbaarheid van de voorraad).
- **Uitponden bespreken en kansen verkennen** – begin/medio 2019 organiseert de Stuurgroep Plus bijeenkomsten over het bespreken en strategisch verkennen van uitponden als instrument in Oost-Groningen. De corporaties nemen het voortouw in de organisatie hiervan, in overleg met de rest van de Stuurgroep Plus. Op sommige plekken, zal uitponden wellicht mogelijk zijn, en op andere plekken juist onwenselijk en is het contrair aan de PMC-strategie. Uitponden kan in de praktijk dan ook mogelijk kansen bieden bij het waarmaken van strategieën en (duurzaamheids)ambities voor Oost-Groningen.

⁹ Indien het resultaat van deze bijeenkomst is, dat er mogelijke regionale samenwerkingsverbanden mogelijk en haalbaar zijn op dit thema, is het wenselijk om in een later stadium (na 2018) te verkennen of er mogelijkheden liggen voor het opstellen van (een) regionale visie(s) op betaalbaarheid en investeringsopgaven.

- **Overleg en afstemming tussen de Oost-Groningse corporaties** – De Oost-Groningse corporaties komen eens per kwartaal samen om structurele periodieke afstemming en kennisuitwisseling over het spanningsveld tussen betaalbaarheid, duurzaamheid en de demografische opgaven in de regio¹⁰ te bevorderen. Waar dit relevant en mogelijk is worden ook gemeenten en corporaties hierin maximaal betrokken. Ten minste één keer per jaar (de eerste keer bij de evaluatiebijeenkomst in 2019) koppelen de corporaties gezamenlijk de uitkomsten en ontwikkelingen vanuit dit overleg terug aan de Stuurgroep Plus.

¹⁰ Waar dit mogelijk en nodig wordt geacht, kan deze periodieke afstemming en kennisuitwisseling ook betrekking hebben op een grotere regio, zoals bijvoorbeeld de regio Oost-Groningen, de Veenkoloniën en de omgeving Delfzijl.

6. Marketing & communicatie

Om de positieve insteek van de regionale samenwerking tussen de Oost-Groningse partijen te benadrukken, zal er worden ingezet op meer marketing en meer (positieve) communicatie. De positieve stappen die in regionaal verband worden gezet, en de successen die hieruit volgen wordt nog onvoldoende benut om nut en noodzaak van de RWLP te benadrukken. Hierin is hoofdzakelijk een rol weggelegd voor het programmabureau, maar ook tussen partijen is meer bewustzijn en communicatie van successen wenselijk.

De partijen spreken daarom het volgende af:

- **Actieve communicatie** – Vanaf 2018 zal actiever worden gecommuniceerd, vooral over de Menukaart en de uitvoering ervan. Zowel richting organisaties in Oost-Groningen als daarbuiten (raden, bedrijfsleven, provincie, BZK), alsook richting inwoners. Het programmabureau neemt hierin in 2018 het voortouw, maakt een kort communicatieplan, en overlegt deze met de stuurgroep. Doel is minimaal tien keer per jaar de lokale media te halen, en 3 keer de landelijke media.
- **Marktpartijen aantrekken en binden** – Ook richting marktpartijen, beleggers, intermediairs en bouwbedrijven wordt actief gecommuniceerd. In 2018 zal het programmabureau hiertoe in het genoemde korte communicatieplan aangeven hoe (bijvoorbeeld presentatie-bijeenkomsten of een bidbook), en legt dit voor aan de stuurgroep. Doel is om de portefeuillestrategie van Oost-Groningen en de uitvoering van de Menukaart uit te leggen, maar bovenal samen conceptueel sterker te worden, aan matchmaking van de juiste marktpartijen te doen, en kwalitatief betere initiatieven van marktpartijen naar Oost-Groningen te halen of te realiseren. Ook het met marktpartijen verkennen van nieuwe mogelijkheden van verdunnen en transitie van de bestaande woningvoorraad is hier onderdeel van.

7. Monitoring & evaluatie

In hoofdstuk 1 van dit prestatiekader is reeds bepaald, dat ten aanzien van het dynamisch voorraadbeheer in 2018 een systeem van jaarlijkse monitoring wordt opgesteld. Het programmabureau maakt hiervoor een voorzet dat in de stuurgroep wordt afgestemd. De uitkomsten van de monitoring van het dynamisch voorraadbeheer worden jaarlijks besproken. Bovendien wordt twee jaar na vaststelling van het prestatiekader geëvalueerd of de afspraken, deze werkwijze en de uitkomsten hiervan, volstaan, of mogelijk moeten worden aangepast. Ook ten aanzien van overige afspraken en aspecten in dit prestatiekader, is het mogelijk dat (jaarlijkse) monitoring en bespreking wenselijk is.

De partijen spreken daarom het volgende af:

- **Monitoring overige afspraken in dit prestatiekader** – In aansluiting op de systematiek van monitoring van het dynamisch voorraadbeheer, doet het programmabureau in 2018 een voorstel voor de monitoring van (bepaalde) overige afspraken in dit prestatiekader (naast de monitoring van het dynamisch voorraadbeheer).

Tot slot

De vertegenwoordigers van de gemeenten ondertekenen dit prestatiekader na sondering in de colleges en geleiden dit prestatiekader vervolgens met positieve aanbeveling door voor besluitvorming naar de gemeenteraden

Een totaaloverzicht van de afspraken en daaruit voortvloeiende (terugkerende) acties is in bijlage B bij dit afsprakenkader opgenomen. In dit overzicht zijn ook de bijbehorende tijdstippen, deadlines en trekkende en betrokken partijen weergegeven.

Tekenblad

Te:

Winschoten, 28 september 2018

Gemeente Oldambt



Gemeente Pekela



Gemeente Stadskanaal



Gemeente Westerwolde



Gemeente Midden Groningen



Gemeente Veendam



Provincie Groningen



Acantus



Woonzorg Nederland



Groninger Huis



Lefier



Lentis



Cosis



Oosterlengte



Meander

