

Gemeente Westerkwartier



WOONVISIE 2020-2025 – DE BESTE WOONGEMEENTE VAN NEDERLAND



VOORWOORD

Voor u ligt de Woonvisie 2020-2025 van de gemeente Westerkwartier. Deze woonvisie beschrijft het beleid op het gebied van wonen in het Westerkwartier voor de komende 5 jaar. Het beleid geeft handvatten om in te spelen op de woonopgaven die in ons gebied en de afzonderlijke dorpen leven. In deze woonvisie willen we graag stimuleren, uitnodigen en kansen bieden. We doen dit samen! Met de woningcorporaties Wold&Waard, Huisvesting Vredewold en Wierden en Borgen en hun huurdersorganisaties maken we prestatieafspraken om de woonvisie uit te voeren.

In de komende jaren staan we voor forse uitdagingen. De samenstelling van de bevolking in de dorpen verandert, we werken aan de kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad en tegelijkertijd moet wonen in het Westerkwartier betaalbaar blijven voor iedereen. Het Westerkwartier blijft de komende jaren groeien en veel dorpen hebben lokale woonwensen. De ruimte voor nieuwe woningen is per dorp verschillend en we kijken naar wat mogelijk is. In ons coalitieakkoord 2019-2022 staat dat we een gemeente willen zijn die ruimte biedt aan haar inwoners. Het

DNA (Dichtbij, Nuchter en Ambitieux) van onze gemeente hebben we vertaald in deze woonvisie. Concreet betekent dit dat we ruimte bieden voor initiatieven met meerwaarde, passend bij de vraag, de schaalgrootte en het karakter van een dorp en de buurdorpen. We vinden het belangrijk dat een initiatief een positieve invloed heeft op het dorp als geheel.

Onze ambitie is hoog en onze doelstelling is dat inwoners trots zijn om in de gemeente Westerkwartier te wonen. Samen met u kijken we graag hoe uw ambities een bijdrage kunnen leveren aan een goed woonklimaat en het veilig, betaalbaar en duurzaam wonen in onze prachtige gemeente Westerkwartier!

Met vriendelijke groet,

Geertje Dijkstra - Jacobi

Wethouder gemeente Westerkwartier



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	2
Inleiding	4
1. Netwerken van dorpen: samen kom je verder	18
2. Bestaande buurten bij de tijd houden	23
3. Nieuwbouwen maakt de dorpen aantrekkelijker	29
4. Duurzaam wonen	39
5. Voor iedereen betaalbaar	44
6. Veilig wonen en goede zorg dichtbij	53
Uitvoering	57

INLEIDING



HET WESTERKWARTIER IN 2030

Waar staat het Westerkwartier over 10 jaar

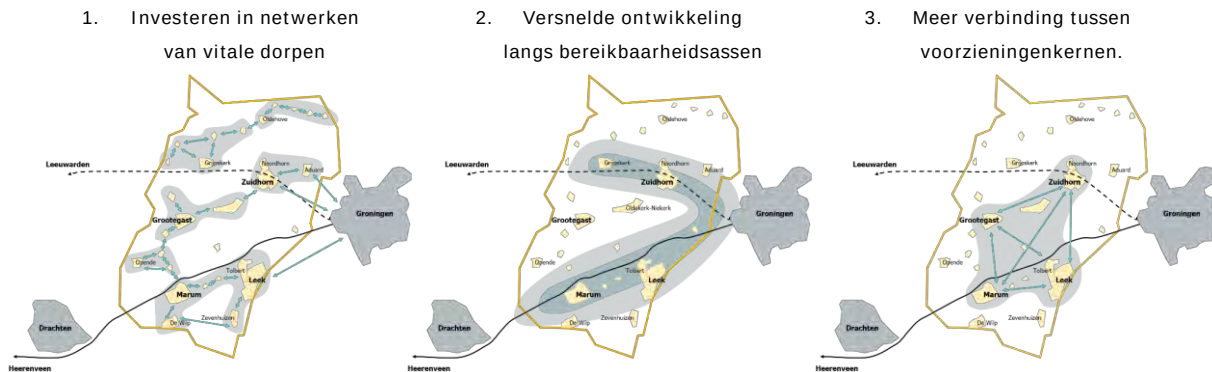
In de gemeente Westerkwartier wonen ruim 63.000 inwoners en is daarmee één van de grootste gemeenten van de provincie Groningen. Deze schaalgrootte geeft ons slagkracht. Tegelijk koesteren wij onze kleinschaligheid: het Westerkwartier is een gemeenschap van grote en kleine dorpen, waar mensen elkaar kennen en weten te vinden.

Het Westerkwartier ligt gunstig en centraal in het noorden, goed verbonden met aan de ene kant Groningen als belangrijk centrum van werk en voorzieningen, anderzijds Drachten en het westen van Nederland. Het is voor veel huishoudens, waaronder ook veel gezinnen met kinderen, een reden om te blijven of zich er te vestigen. Dit blijkt al sinds jaar en dag uit verhuisstromen.

We zijn ons bewust van de belangrijke rol die we spelen, als alternatief voor niet-stedelijk wonen in het noorden. We willen onze rol daarin versterken. Daarbij werken we aan de woonkwaliteit in alle dorpen, maar is er wel verschil in de schaal en het tempo.

We zetten in op zelfstandigheid. We willen dat inwoners van het Westerkwartier voor wonen, werken, leren en recreëren en andere belangrijke zaken in het dagelijks leven zoveel mogelijk binnen hun eigen gemeente terecht kunnen.

Wij vinden ons de beste woongemeente van Nederland, en met ons tienduizenden inwoners. Om dat te behouden en uit te bouwen, werken we vanuit drie invalshoeken aan het wonen:



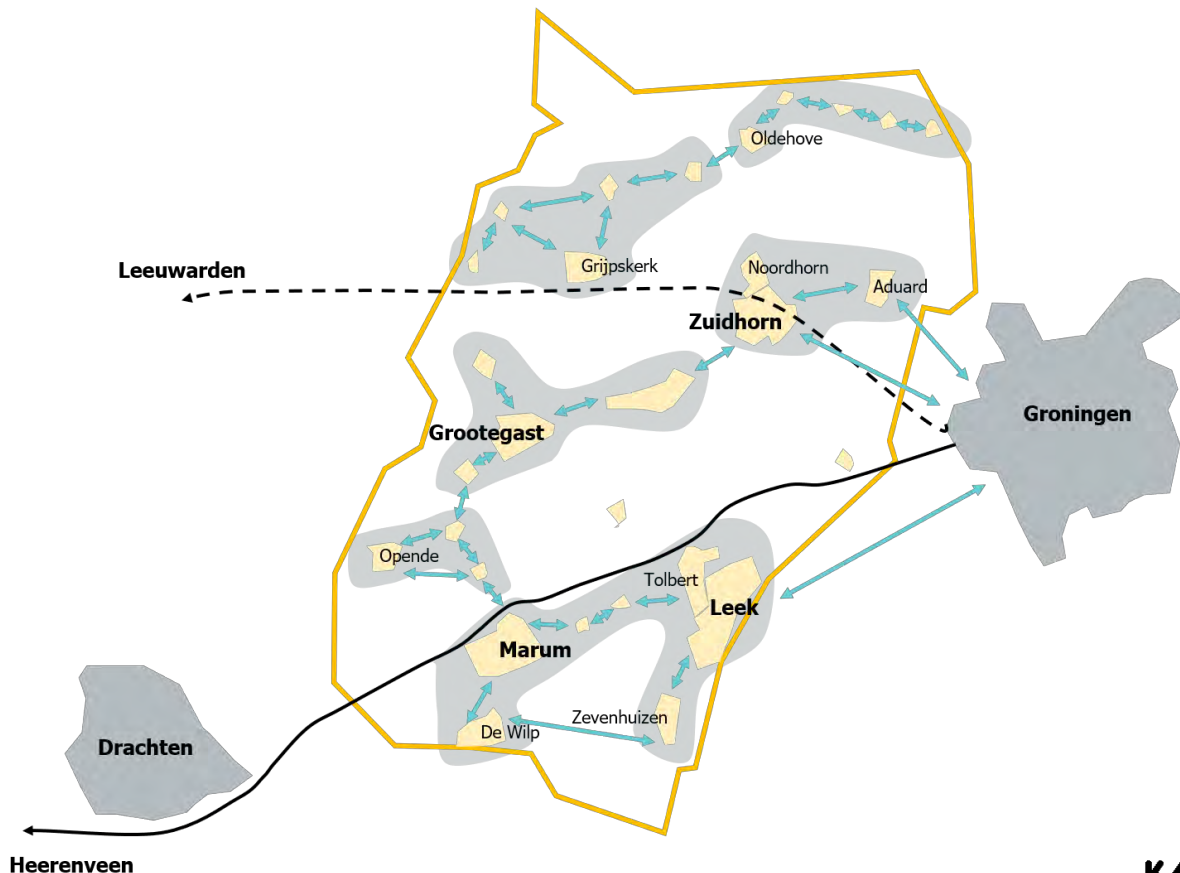
HET WESTERKWARTIER IN 2030

1. Investeren in netwerken van vitale dorpen

Het Westerkwartier bestaat uit een groot aantal dorpen. Deze dorpen hebben elk hun unieke karakter en eigenschappen, maar wij zien ze tegelijk als onderdeel van een groter netwerk. Nu al maken inwoners van woondorpen gebruik van de voorzieningen van nabij gelegen basis- en voorzieningendorpen.

Dat in sommige dorpen voorzieningen niet fysiek aanwezig zijn, hoeft geen probleem te zijn, als deze voorzieningen maar goed toegankelijk en bereikbaar zijn. Juist in woondorpen wordt het deels ontbreken van voorzieningen vaak gecompenseerd door een sociale samenhang en de vanzelfsprekendheid om elkaar te helpen. Dat gaat vaak meer over hoe we ons organiseren dan over stenen. Daar werken we aan.

In alle dorpen investeren we in woonkwaliteit. Overal creëren we bij behoefte ruimte voor nieuwbouw en stimuleren we verbetering van bestaande woningen. Overal verwelkomen we lokale initiatieven op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid of recreatie. Om te beoordelen of initiatieven meerwaarde hebben, kijken we als gemeente naar het dorp én naar de omliggende dorpen: worden zij er samen sterker van?



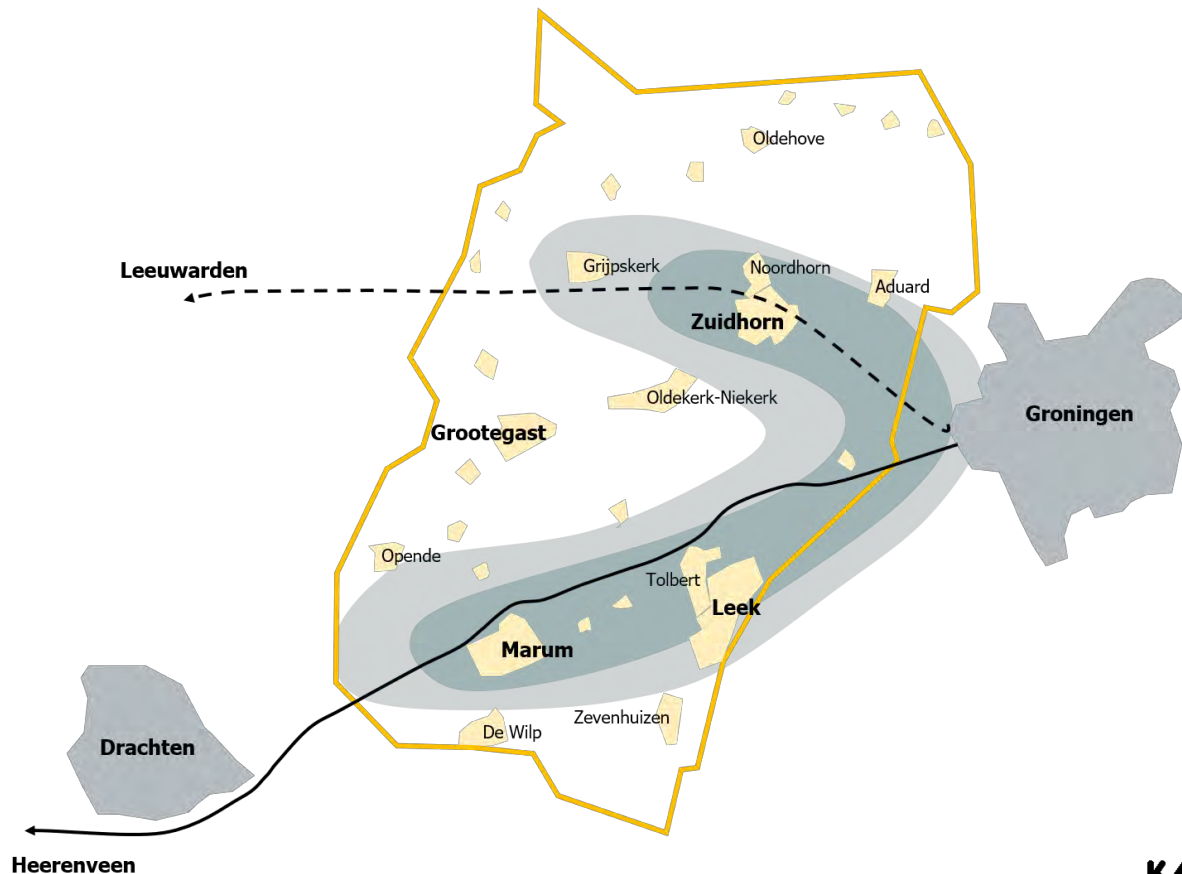
HET WESTERKWARTIER IN 2030

2. Versnelde ontwikkeling langs bereikbaarheidsassen

We zetten in op een versnelde ontwikkeling in dorpen die nu al goed ontsloten zijn door trein of snelweg. Daarmee benutten we de bestaande infrastructuur goed. Ook zijn dit nu al plekken waar de (extra) vraag naar wonen zich concentreert, door overdruk in de stadsregio en enige overloop op de bevestigingsgebieden. Zuidhorn heeft hierin sinds jaar en dag de meest uitgesproken positie, mede door haar ligging dicht bij Groningen. Maar ook in kernen als Leek, Marum en Aduard is dit merkbaar. In mindere mate geldt dit ook voor basisdorpen die op relatief korte afstand liggen van stad en / of bereikbaarheidsassen. Bijzonder zijn woondorpen, zoals Oostwold, waar kansen zijn om de overdruk te benutten. We gaan in overleg de dorpen na hoe hier op te reageren is.

Extra instroom is voor ons geen doel op zich, maar wel een middel om een goede basis te houden voor voorzieningen, onderwijs en werk. Dat draagt bij aan onze ambitie waarin het Westerkwartier zoveel mogelijk zelf kan aanbieden aan haar inwoners. Daar profiteren alle inwoners van.

In het belang van het Westerkwartier juichen wij de ontwikkeling van de Lelylijn toe.



HET WESTERKWARTIER IN 2030

3. Meer verbinding tussen voorzieningencentra

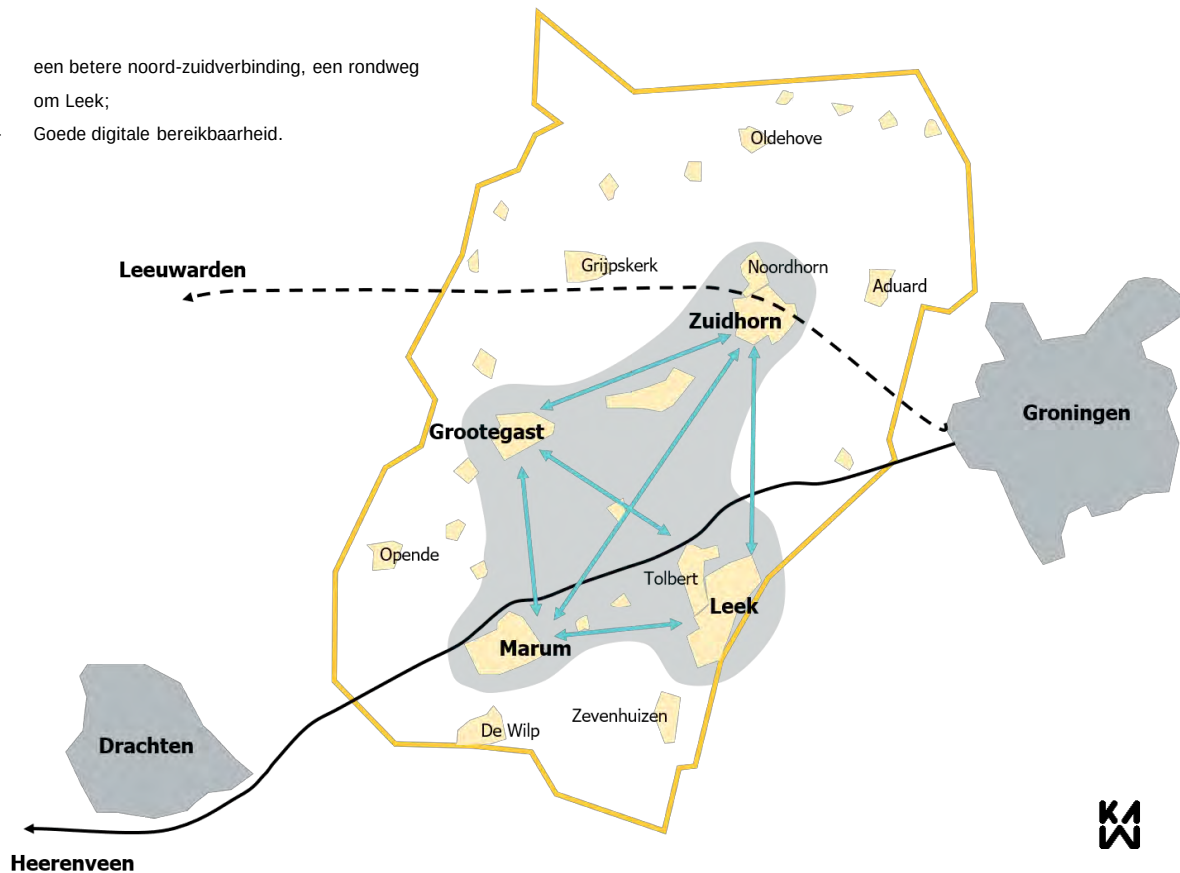
Als het gaat om winkels, werken en leren willen we dat de huidige basis- en voorzieningencentra hun positie vasthouden. Voor sommige functies geldt dat zij slechts op enkele plekken aanwezig kunnen zijn, zoals voortgezet onderwijs, specialistische zorg en overheidsfuncties. Daarvoor zijn de grotere voorzieningendorpen het meest kansrijk. In Grootegast besteden wij daar extra aandacht aan omdat de positie hier minder vanzelfsprekend lijkt te worden. Omdat we willen dat inwoners van het Westerkwartier zoveel mogelijk hun behoeften in eigen gemeente kunnen bedienen, zetten we de komende jaren extra in op de onderlinge verbinding tussen de voorzieningendorpen. Het Westerkwartier wordt daardoor meer één gemeente.

Op lager schaalniveau vinden we het ook belangrijk dat dorpen goed met elkaar, en met basisdorpen en voorzieningencentra, zijn verbonden. Dit is belangrijk omdat wij dorpen in een netwerk zien waarbinnen voorzieningen worden aangeboden. Onze wensen:

- Goede verbindingen tussen de voorzieningencentra en hoofdkernen buiten de gemeente, per OV, auto en fiets;
- Snelle en veilige fietsverbindingen tussen dorpen;
- Oplossen van verkeerskundige knelpunten / wensen: zoals

een betere noord-zuidverbinding, een rondweg om Leek;

- Goede digitale bereikbaarheid.



DOELEN

De drie invalshoeken komen terug in de woonvisie hierna. In de hoofdstukken van de visie gaan we in op:

- Netwerken van dorpen
- De bestaande buurten
- Nieuwbouw
- Duurzaamheid
- Betaalbaarheid
- Wonen en zorg

Bij elk hoofdstuk formuleren we onze doelen en instrumenten, afspraken of andere inzet die we als gemeente plegen om dat doel te bereiken. De woonvisie besluit met een uitvoeringsagenda.

De beste woongemeente van Nederland

1. Netwerken van dorpen: samen kom je verder

- 1. Behoud van netwerk aan voorzieningen
- 3. Dorpen delen kennis en ervaring

- 2. Woonplannen per dorp: ruimte voor goede plannen

2. Bestaande buurten gewild houden

- 1. Werken aan een aantrekkelijke omgeving
- 5. Open voor impulsen in het buitengebied

- 2. Corporaties investeren breed in sociale huur
- 6. Anticiperen op lokale overschotten

- 3. Werken aan sociale veerkracht

- 4. Woonwagenvakken moderniseren

3. Nieuwbouwen maakt dorpen aantrekkelijker

- 1. Groei benutten voor aantrekkelijke dorpen
- 5. Tempo in voorzieningen- en basisdorpen

- 2. Herontwikkeling boven uitbreiding
- 6. Ook in kleine dorpen nieuwbouw bieden

- 3. In Leek kansen voor herontwikkeling
- 7. We geven richting aan bouwplannen

- 4. Gevarieerd ontwikkelen in Zuidhorn
- 8. We bieden ruimte voor kwaliteit

- 9. Experimentele woonvormen zijn welkom

4. Duurzaam wonen

- 1. Meer huiseigenaren investeren duurzaam
- 3. Pilots om verduurzaming te versnellen

- 2. Afspraken met corporaties over het vervolg

5. Voor iedereen betaalbaar

- 1. Voldoende, goede sociale huurwoningen
- 5. Betaalbaar nieuwbouwen in koop

- 2. Verkoop van huurwoningen is een middel
- 6. Aanbod vrije sector iets uitbreiden

- 3. Sociale huur betaalbaar houden

- 4. Samen werken aan goede huishoudboekjes

6. Veilig wonen en goede zorg dichtbij

- 1. Kunnen blijven wonen
- 3. Een zorgstructuur met aanbod op maat

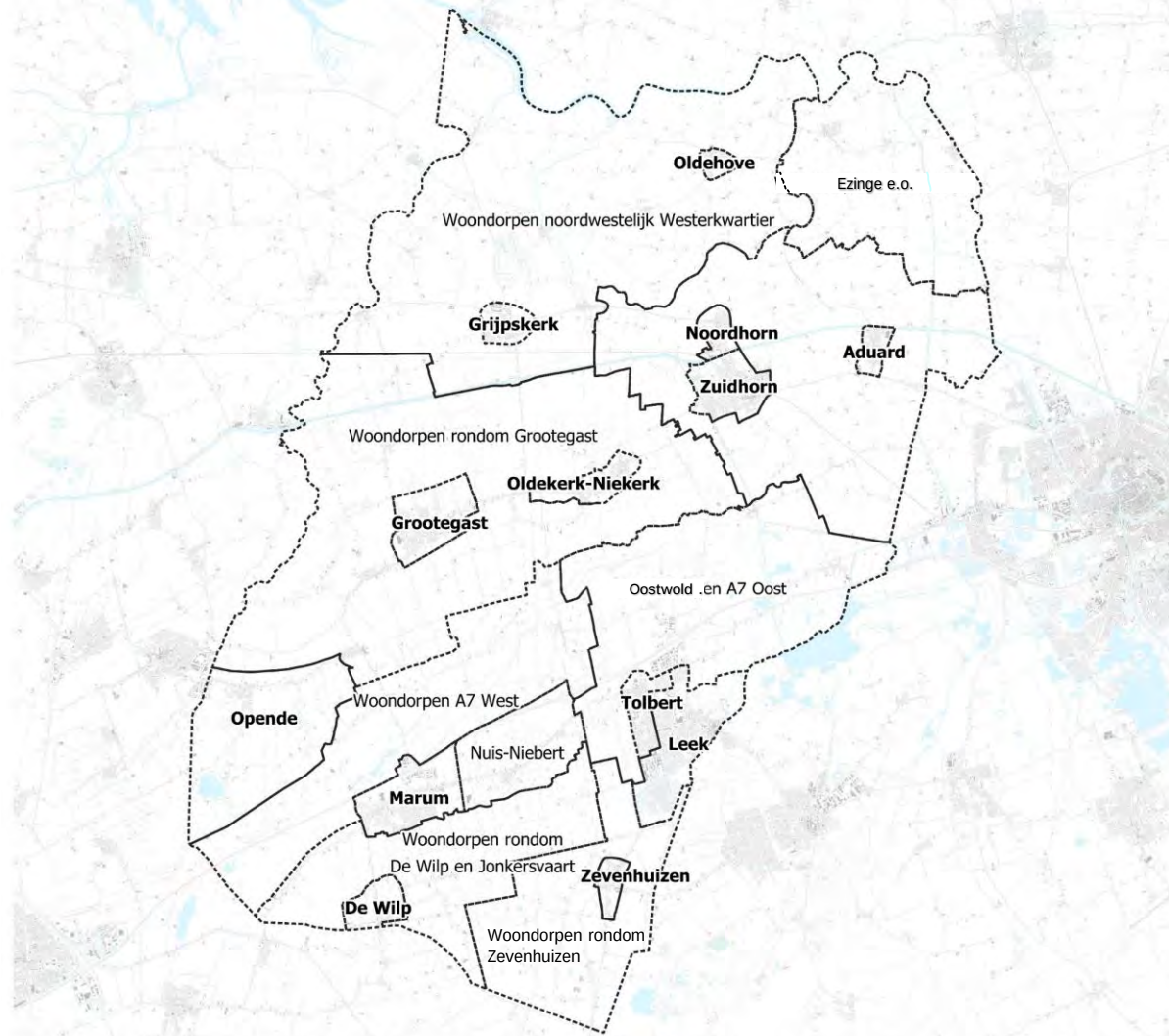
- 2. Passende woonvormen met zorg

GEBIEDSINDELING

De dorpen in onze gemeente

De gemeente Westerkwartier bestaat uit 41 dorpen. Ieder dorp is uniek, maar sommige dorpen zijn qua ligging, voorzieningenniveau en bereikbaarheid vergelijkbaar. We hebben op basis hiervan een clusterindeling gemaakt die op de kaart hiernaast te zien is. Deze indeling is ook voor het woningmarktonderzoek gebruikt. De aantallen betreffen de huishoudens in 2018.

Cluster	HH 18	Cluster	HH 18
Leek	4700	De Wilp	580
Tolbert	1745	Woondorpen rondom De Wilp	460
Zuidhorn	3175	Oldehove	535
Noordhorn	555	Ezinge e.o.	725
Marum	2220	Nuis-Niebert	480
Grootegast	1390	Woondorpen Noordwest	930
Grijskerk	1230	Woondorpen Zuidhorn	315
Oldekerk-Niekerk	935	Woondorpen Grootegast	1585
Aduard	915	Woondorpen A7 West	830
Opende	905	Oostwold en A7 Oost	555
Zevenhuizen	570	Woondorpen rond Zevenhuizen	550



OVER DEZE WOONVISIE

Samen Westerkwartier maken

In ons coalitieakkoord uit 2019 staat dat we een gemeente willen zijn die ruimte biedt aan inwoners, samenwerkingspartners en gemeenteraad om te bouwen aan een mooie gemeente, waar de inwoners trots op kunnen zijn. Met behoud van unieke kwaliteiten die het Westerkwartier kenmerken: gemoedelijkheid, zelfredzaamheid, naar elkaar omzien, ondernemend zijn. Daarbij hoort een leefomgeving met kwaliteit, zowel sociaal als fysiek, waarin het goed wonen is voor iedereen.

Goed wonen is één van de belangrijkste levensbehoeften. Als gemeente willen we daar aan bijdragen en een woonvisie is daarvoor een belangrijk instrument. We hebben te maken met ontwikkelingen die op ons af komen, zoals vergrijzing en maatschappelijke veranderingen. Maar we hebben ook wat te kiezen, samen met onze inwoners en samenwerkingspartners. In de woonvisie geven we aan welke toekomst we wensen en hoe we daar invloed op hebben. Door ruimte te bieden aan anderen, daar bij te helpen, afspraken te maken en door als gemeente zelf stappen te zetten.

Waarom een nieuwe woonvisie?

De vorige woonvisie stelden wij in 2015 vast als voormalige gemeenten Grootegast, Marum, Leek en Zuidhorn. Er is nu een nieuwe visie nodig. Daarvoor zijn meerdere redenen:

- De woningmarkt is veranderd: als antwoord hierop stelden we begin 2020 samen met de corporaties een woningmarktonderzoek op;
- De maatschappij en de regels zijn veranderd. Denk dan aan de Woningwet, Klimaatakkoord, Omgevingswet, uitspraken over woonwagens, veranderde handelingsruimte van corporaties, scherpere hypotheekregels;
- Er zijn sinds 2015 gemeentelijke visies opgesteld, waar de woonvisie bij moet aansluiten. Zo zijn daar de strategische visie herindelingsontwerp Westerkwartier, de woonzorgvisie, het onderzoek naar wonen voor jongeren, het onderzoek naar betaalbaarheid, het convenant huisvesting beschermd wonen en opvang, het gemeentelijk vastgoedbeleid. Op de pagina's hierna staat een samenvatting van deze documenten.
- De nieuwe gemeente Westerkwartier gaat óók over het deelgebied Middag.

Hoe deze woonvisie tot stand kwam

We doorliepen, samen met inwoners en samenwerkingspartners, de volgende stappen:

- Opstellen van een woningmarktonderzoek samen met de corporaties, en met hulp van inwoners die via een online enquête en tijdens een dorpenavond lieten weten wat zij willen behouden en veranderen;
- Een bijeenkomst met de Raad, waarin raadsleden aangeven wat zij belangrijk vinden en welke oplossingen zij overwegen;
- Een werksessie met medewerkers en bestuurders van de gemeente en de corporaties om de doelen van de visie te kiezen, gebruik makend van voorgaande stappen;
- Bijeenkomsten met ambtelijk specialisten om doelen te vertalen naar middelen: deels door te benoemen hoe de gemeente voortaan omgaat met kwesties, deels door concrete vervolgstappen op de agenda te zetten of instrumenten te kiezen.
- Deze visie is middels een webinar voorgelegd aan bewoners op 29 juni 2020.

OVER DEZE WOONVISIE

Status en houdbaarheid van deze woonvisie

Zoals we op de voorgaande pagina aangaven zijn er meerdere redenen om tot een nieuwe woonvisie te komen. Deze visie is qua hoofdlijnen geldig tot 1 Februari 2025, maar is ook onderwerp van evaluatie en bijstelling. Als bijlage is er een uitvoeringsagenda. Deze is bedoeld om projecten in gang te zetten die bijdragen aan het lange termijn doel. Jaarlijks actualiseren we de uitvoeringsagenda en bepalen we ook of er aanleiding is om (delen van) de woonvisie te heroverwegen. Dat kan nodig zijn als gevolg van nieuwe onderzoeksuitkomsten, nieuwe wetgeving of bijzondere maatschappelijke ontwikkelingen.

Deze woonvisie is ook de wettelijke basis onder nieuwe prestatieafspraken, zoals wordt voorgeschreven in de Woningwet uit 2015. De woonvisie legt op hoofdlijnen vast wat corporaties van de gemeente mogen verwachten en wat de gemeente van corporaties vraagt. Die hoofdlijnen werken we samen met de corporaties en de huurdersorganisaties uit door vierjarige, gezamenlijke prestatieafspraken te maken. Jaarlijks zal er een evaluatie moment zijn.

Relatie woonvisie en Omgevingsvisie

De gemeente stelt ook een nieuwe Omgevingsvisie op. Voor het onderdeel wonen levert deze woonvisie daarvoor de basis. De woonvisie is met intensieve inbreng van bewoners en organisaties gemaakt, wat past binnen de richtlijnen voor het opstellen van omgevingsvisies.

Relatie visie hoofdwegenstructuur

De gemeente Westerkwartier werkt aan een nieuwe visie op de (hoofd)wegenstructuur. Ook het coalitieakkoord vraagt aandacht voor bereikbaarheid, goed onderhoud en fysieke veiligheid van de infrastructuur. De manier waarop deze structuur is ingericht, heeft ook invloed op ambities in deze woonvisie (bereikbaarheid in het algemeen, onderlinge verbinding tussen dorpen voor zowel auto, OV als fiets, leefbare woongebieden met minder overlast van doorgaand autoverkeer bijvoorbeeld door aanvullende ontsluitingen of een rondweg).

Actueel: coronacrisis

Deze visie is vastgesteld tijdens de 'coronacrisis'. Het is op voorhand moeilijk te voorspellen wat de effecten daarvan zijn tijdens de looptijd van deze woonvisie. Los hiervan is er altijd kans op crises die de economie, de werkgelegenheid en de woningmarkt raken. Het kan er toe leiden dat groeiverwachtingen lager uitvallen, dat er minder dynamiek te zien is op de woningmarkt. Doorgaans leidt zo'n crisis tot herstel en vaak ook een inhaalreactie in de jaren erna.

Met die aanname is het verstandig om te blijven werken aan de doelen die in deze woonvisie zijn gesteld. De meeste zijn onder alle omstandigheden van nut. Als het gaat om ontwikkeling van locaties geldt: voorkom een 'varkencyclus': het schrappen van planvorming tijdens een crisis om vervolgens niet te kunnen reageren op een aantrekkende vraag tijdens herstel van de markt. Daarbinnen zal de gemeente met haar partners steeds moeten zoeken naar manieren om te kunnen versnellen of afremmen.

UITKOMSTEN WONINGMARKTONDERZOEK

1. Het Westerkwartier groeit verder

De gemeente Westerkwartier moet in de periode 2020 t/m 2029 jaarlijks netto 175 à 250 woningen toevoegen om de vraag te bedienen, met als zwaartepunt de eerste jaren. De bovenkant van de bandbreedte is vooral relevant voor Leek en Zuidhorn.

Binnen het totaal nemen Zuidhorn (400-700) en Leek (525-750) de grootste aantallen voor rekening, mede door overloop uit Groningen. Er is een tweedelijns-effect van doorstroming uit deze twee dorpen naar achterliggende dorpen: in Marum (225-275), Tolbert (75-100), Grijpskerk (45-75), Oldekerk-Niekerk (40-50) en Aduard (40-80). Andere dorpen in voormalig Grootegast hebben meer een eigen behoefte te bedienen: Grootegast (125-150), Opende (35-50). Nog kleinere dorpen groeien in kleinere aantallen ook door, zoals De Wilp (ca. 25), Zevenhuizen (ca. 20, ruim 30 inclusief omliggende gebieden) en Oldehove (ca. 20). In de kleinste dorpen is ook behoefte, waarvoor op maat mogelijkheden nodig zijn. Voor uitsplitsing naar voormalig gemeenten en dorpen, zie het woningmarktonderzoek en bijbehorende atlas.

Bevolkingsontwikkeling	Westerkwartier
2020 t/m 2029	-150 tot +1.250
Netto woningbehoefte	Westerkwartier
2020 t/m 2029	1.700 tot 2.425
- Eigen ontwikkeling	1.525
- Migratie en inlopen tekort	175 tot 900
Bron: IPB-prognosemodel provincie Groningen, CBS 2019, bewerking KAW	

De onzekerheid in prognoses neemt toe naarmate we verder de toekomst in kijken. We weten dat de groei sterk terug zal lopen door natuurlijke oorzaken (oplopende sterfte). Tegelijk mogen we vanuit een blijvende aantrekkende werking in de regio Groningen-Assen en de gunstige ligging aan de zuidwestkant van de regio verwachten dat het Westerkwartier ook na 2030 blijft groeien. Zij het in minder hoog tempo dan de komende 10 jaren. Hiervoor zijn in de periode na 2030 extra ontwikkellocaties nodig, maar naar verwachting niet overal in de gemeente.

2. Plannen aanpassen aan de behoefte

In Zuidhorn, Grijpskerk, Zevenhuizen, Marum en Grootegast

betekent inspelen op de vraag vooral: goede bestaande plannen met tempo uitvoeren. In Zevenhuizen gaat de ontwikkeling nu snel: hier breken we steeds kleine vervolgfases aan.

In Noordhorn, Aduard, Tolbert, Oldekerk-Niekerk is het goed om aanvullend programma concreet te maken, zij het in kleinere aantallen. In De Wilp en Oldehove gaat het om het concreet maken van bestaande mogelijkheden. In De Wilp en Opende zijn weliswaar voldoende bouwmogelijkheden aanwezig maar is er geen uitbreidingslocatie (meer) beschikbaar terwijl er vaak wel behoefte is aan zo'n plek. Voor Aduard en Oostwold is het een reële overweging om een deel stedelijke woonvraag te bedienen met extra programma aan woningbouw.

Na 2030 komt er in een aantal dorpen veel aanbod door sterfte, wat tot lokale overschotten kan leiden. Dat mag geen reden zijn om nieuwbouw te stoppen, want overal is er blijvend een kwalitatieve vraag. Voor alle kleine dorpen geldt dus: biedt ruimte voor maatwerk en maak een plan voor die woningen die zonder ingrijpen geen goede toekomst hebben.

UITKOMSTEN WONINGMARKTONDERZOEK

3. Een variatie aan gevraagde producten realiseren

In de grote dorpen biedt de omvang van het programma de mogelijkheid om in een gemengde samenstelling aan producten te bouwen. Zowel huur als koop, zowel kavels als tweekappers en rijen en zowel appartementen als levensloopbestendige grondgebonden woningen. Naarmate de dorpen kleiner worden is het aannemelijker om niet te stapelen. Hier zal het vooral gaan om individuele woningbouw of kleinschalige grondgebonden projecten.

4. Ouder worden en / of zorg

In relatie tot ouder worden en / of zorg is er een behoefte aan meer beschutte woonvormen, met zorg op afroep (al dan niet in de vorm van een dorpscoöperatie) en nabij voorzieningen (met name een supermarkt, plek voor ontmoeting en eventueel een huisartsenpost). In veel dorpen is er vraag naar gezamenlijke vormen van wonen, in huur en koop en in verschillende prijsklassen. Bijvoorbeeld "knarrenhofjes" voor vitale ouderen. De behoefte aan intramuraal wonen blijft ongeveer stabiel.

5. **Sociale huur: een 'rollende voorraad' in elk dorp**

In met name Leek en Zuidhorn is er behoefte aan groei van de sociale voorraad, in kleine aantallen geldt dit ook voor Marum. Verkoop bedient in deze dorpen een vraag, maar het vereist gelijktijdig compensatie in aantallen op andere plekken. In de kleinere dorpen is de netto behoefte aan sociale huurwoningen kleiner of nul. De ingezette afname van het aantal sociale huurwoningen door verkoop zonder nieuwbouw past echter niet bij de marktsignalen in de basisdorpen. Ook is er reden om extra aandacht te geven aan de renovatie van woningen in juist de basisdorpen en woondorpen en om voorzichtigheid bij verkoop van woningen: blijvende versnippering is een risico voor corporaties en verkoop van woningen die ook op de koopmarkt al kwetsbaar zijn, vormen een risico voor dorpen als geheel en voor huiseigenaren. Dat is iets waar gemeente en corporaties goede en lokaal passende afspraken over moeten maken per dorp.

UITKOMSTEN WONINGMARKTONDERZOEK

6. Vernieuwing van bestaande buurten en woningen

De kwaliteit van wonen in het Westerkwartier wordt vooral bepaald door wat er al is, meer dan wat er nieuw bij komt. In alle dorpen is zichtbaar dat delen van de voorraad verouderd raken en dat soms ook de woonomgeving aan een update toe is. Zeker daar waar dat gelijktijdig gebeurt, krijgen plekken een tweede jeugd. Het kan daarbij gaan om bestaande woongebieden maar ook om gebouwen die van functie veranderen of hele gebieden zoals verouderde bedrijfsterrains. Met name de verouderde buurten met veel koopwoningen rondom de centra van de grote dorpen hebben goede perspectieven, vooral als er prikkels zijn om te vernieuwen en te verduurzamen en als de omgeving een impuls krijgt. Verouderd bezit in kleinere dorpen en op het platteland is soms wel echt kwetsbaar. Het zal niet snel om grote aantallen gaan, maar achterblijvende investeringen, de grote impact daarvan op de uitstraling van een dorp, en instroom van 'prijs-opportunisten' is reden genoeg om een plan te maken voor deze woningen.

7. Een duurzamer Westerkwartier

Huiseigenaren (en particuliere verhuurders) verduurzamen veel te weinig om op schema te komen voor de klimaatdoelen die we onszelf gesteld hebben. Er is een reeks van obstakels en onzekerheden waardoor dit het geval is. Onzekerheid over wat goede ingrepen zijn, rompslomp, en bij lage inkomens financiering, zijn grote belemmeringen. Ondertussen zijn er voor veel woningen nuttige en lucratieve no-regret maatregelen beschikbaar, vooral gericht op schilisolatie en installaties als zonnepanelen. De gemeente kan – aanvullend op landelijke regelingen – hierin stimulerend optreden. Voor corporaties geldt dat al langer afspraken bestaan om woningen in elk geval naar een gemiddeld label B te brengen. Ook voor deze organisaties geldt dat vervolgstappen nodig zijn, waarbij betaalbare woonlasten randvoorwaardelijk zijn.

8. Het Westerkwartier betaalbaar houden

Wonen in het Westerkwartier is – vergeleken met bijvoorbeeld de stad Groningen – betaalbaar. Vooral op plekken met een lage 'marktdruk' aan de noordwestzijde kopen mensen veel huis voor hun geld. Wel zijn juist in die delen veel woningen ouder en vaker minder goed geïsoleerd, wat leidt tot hogere energielasten. Bij nieuwbouw worden steeds meer eisen gesteld aan energiezuinig wonen. Hoewel die eisen zich uiteindelijk terugverdienen leidt het nu tot hogere investeringen. Hierdoor zijn momenteel juist bestaande woningen van na 2000 zeer gewild volgens makelaars: betaalbaarder én behoorlijk energiezuinig.

Er is in het Westerkwartier geen wezenlijke 'wal en schip groep': huishoudens met te weinig inkomen om te kopen maar te veel voor sociale huur. Dit verklaart dat er behalve in Zuidhorn en Leek weinig vraag naar vrije sector huur is. Binnen de sociale huursector zijn er minder grote prijsverschillen. Wel zijn hier de grootste betaalbaarheidsproblemen, vooral veroorzaakt door te weinig inkomen in combinatie met hoge (gezins)lasten. Corporaties kunnen door gerichte vastgoedverbeteringen ondersteunen, en de gemeente kan mensen helpen met regelingen en met energiebesparend gedrag.

EVALUATIE VAN DE VISIE UIT 2014

Ruimte om te wonen

In 2014 maakten de voormalige gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn samen een woonvisie voor het Westerkwartier voor de periode 2015-2020. Deze nieuwe woonvisie geeft meer richting aan woningbouw in alle dorpen en speelt in op actueel en voortschrijdend inzicht rond thema's als vergrijzing en verduurzaming.

Betaalbaarheid: meer instrumenten om het te verbeteren
Sinds de woonvisie uit 2014 kwam het woonlastenonderzoek gereed. Daarmee weten we preciezer waar knelpunten bestaan in huishoudboekjes, wat hier de belangrijkste redenen voor zijn en welke maatregelen we als gemeente, samen met de corporaties en andere partners, kunnen nemen om mensen maximaal de kans te geven om volwaardig mee te doen aan de maatschappij. De uitkomsten van dat onderzoek kregen een plek in deze woonvisie en deels zijn zij al vertaald in maatregelen, zoals verlaging van de streefhuur bij een deel van de corporatiewoningen.

De oververhitte woningmarkt zorgt voor nieuwe kansen
Principes uit 2014 gelden nog steeds: overal inbreiding vóór uitbreiding, en in alle dorpen ruimte bieden voor nieuwbouw. De druk op de regionale woningmarkt biedt vooral langs de bereikbaarheidsassen en met name nabij Groningen extra kansen om plekken ingrijpend te vernieuwen. De gemeente heeft nu ook meer specialisme om dat te organiseren dan de afzonderlijke gemeenten voorheen. Tegelijk zijn in veel dorpen meer woningen nodig dan destijds gedacht en dat is gunstig voor het behoud van voorzieningen en vernieuwing in de dorpen. Wel constateren we dat in veel dorpen nog te weinig concrete mogelijkheden zijn om woningen te bouwen: de focus in deze woonvisie ligt daarom meer dan toen op het snel beschikbaar maken van passende ontwikkelplekken.

In alle dorpen een positief perspectief

Niet in alle dorpen is hetzelfde recept nodig voor kwaliteitsverbetering van het wonen. Belangrijk accent in deze woonvisie is wel dat voor elk dorp een duidelijk positief perspectief geboden wordt. Als gemeente maken we plannen voor

de openbare ruimte en bieden we ruimte aan nieuwe bouw mogelijkheden. Met de corporaties en de dorpen gaan we per dorp een plan maken, met daarin een visie over vernieuwing. Zie ook de uitwerkingen in deze woonvisie hierover. Daar gaan de inwoners de komende jaren iets van merken.

Scheiden wonen en zorg: meer oplossingen nodig

In de woonzorgvisie heeft het Westerkwartier uitgesproken dat zij zorg dichtbij en kleinschalig willen aanbieden. Dit is te zien als een verdieping van de gedachte uit 2014. Maatschappelijk is de noodzaak tot scheiden van wonen en zorg doorgegaan. Vanuit de dorpen is in toenemende mate behoefte aan kleinschalige oplossingen, in de zin van gemengde woonvormen voor de groep die wél zelfstandig moet wonen maar óók begeleiding vraagt. In de grotere kernen is er aandacht nodig voor mensen die zelfstandig wonen, maar het risico lopen in de anonimiteit te belanden. Zelfredzaamheid blijft een doel, en vraagt nog meer dan in 2014 om oplossingen.

EVALUATIE VAN DE VISIE UIT 2014

Een nieuwe manier van denken: dorpennetwerken

Waar we in 2014 dorpen vroegen met initiatieven te komen, vragen we nu aan dorpen niet alleen naar zichzelf te kijken, maar ook naar hun buurdorpen. We denken in netwerken van dorpen die samen voorzieningen bieden en bewoners behouden en aantrekken. Dit lijkt een klein verschil, maar het is van belang om te beoordelen wat in dorpen passend en nodig is. Het is juist ook een argument om ook in kleine dorpen woningbouw te verwelkomen: niet per se voor behoud van eigen dorpsvoorzieningen, maar wel voor draagvlak onder voorzieningen in een groter netwerk van dorpen en omdat ook in kleine dorpen een kwalitatieve woonvraag blijft bestaan.

Bijzondere aandacht voor de bestaande voorraad

Meer nog dan voorheen zetten we in op het geschikt houden en maken van bestaande woningen. Behoud van gewildheid valt daarin samen met verduurzaming en het beheersen van energielasten. We ontwikkelen instrumenten voor particulieren, maken vervolgafspraken met de corporaties en bieden ruimte voor experimenten in proeftuinen. Ook gaan we in gesprek met lokale partijen én gebiedoverstijgende stakeholders over de omgang met woningen die op termijn kwetsbaar zijn als gevolg van beginnende krimp.

Gerealiseerd beleid, onderzoeken en regelingen

Naar aanleiding van de in de woonvisie van 2016 gestelde doelen zijn voor het Westerkwartier verschillende onderzoeken uitgevoerd. Ook zijn er nieuwe regelingen geïntroduceerd en is nieuw beleid gevormd. De belangrijkste zijn:

- Woonzorgvisie Westerkwartier 2019
- Woonlastenonderzoek Westerkwartier 2018
- Onderzoek naar woonwensen van jongeren 2018
- Marktonderzoek Regio Groningen Assen 2019
- Marktonderzoek Westerkwartier 2019
- Marktanalyses Aduard, Zuidhorn, Gripskerk, 2017-2019
- Het coalitieakkoord 2019-2023

1

NETWERKEN VAN DORPEN: SAMEN KOM JE VERDER



1. NETWERKEN VAN DORPEN

Samen werken in netwerken van dorpen

De afgelopen decennia zijn mensen mobieler geworden. Dit ging samen met concentratie en schaalvergroting van werk en voorzieningen. Het wonen volgde die ontwikkeling en deze tendens gaat door, ook aangejaagd door digitalisering.

Onder invloed van verhuisstromen ontwikkelden sommige plaatsen zich tot centrumdorpen: bovenlokale 'dragers' van werk en voorzieningen, waar andere dorpen gebruik van maken, als netwerk. Leek, Zuidhorn, Marum en Grootegast hebben die rol het meest zichtbaar. Net buiten de gemeente spelen bijvoorbeeld Drachten, Groningen, Surhuisterveen, Roden en Winsum een rol.

Binnen het Westerkwartier herkennen we ook 'basisdorpen': met een aanbod aan voorzieningen dat voorziet in de dagelijkse behoeften, zoals een toekomstbestendige supermarkt, basisonderwijs en een plek voor ontmoeting. Vaak zijn deze voorzieningen ook nuttig voor aangrenzende woondorpen. De dorpen die dit profiel het duidelijkst hebben zijn Oldehove, Ezinge, Aduard, Grijskerk, Oldekerk-Niekerk, Opende, De Wilp en Zevenhuizen.

Andere dorpen hebben niet veel voorzieningen, maar wel unieke kwaliteiten die voor een groot gebied van waarde zijn.

Al onze dorpen zijn uniek en hebben karakter. Ondertussen horen ze bij elkaar: ze vormen netwerken waarin zij elkaar aanvullen en ondersteunen. Wij hanteren als uitgangspunt in deze visie dat onderling verbonden en samenwerkende dorpen samen meer bereiken dan ieder apart.

Ambitie 1: Behoud van een netwerk aan voorzieningen

We willen dat alle inwoners op redelijke afstand of op een goed bereikbare manier kunnen wonen, leven en werken. Waarbij voorzieningen het liefst zo fijnmazig mogelijk beschikbaar zijn, dus in eigen dorp als dat kan, hoe klein ook. Dit lijkt op gespannen voet te staan met de voortschrijdende clustering en schaalvergroting, maar dat hoeft niet.

- a) In alle dorpen zoeken we naar mogelijkheden om bestaande voorzieningen te behouden.¹ Kan dat niet, dan zetten we in op eenvoudig en snel *bereikbare* voorzieningen (auto, OV, fiets) en op de sociale kwaliteit in eigen dorp.
- b) In de woondorpen is een compleet voorzieningenaanbod niet realistisch. Wel weten zij soms een bijzondere bovendorpse voorziening te behouden, zoals specialistische detailhandel of horeca. We zetten in op goede bereikbaarheid naar dorpen met voorzieningen, waaronder veilige routes voor alle verkeersdeelnemers, eventueel aanvulling op het reguliere openbaar vervoer en plek voor ontmoeting naar behoefte van de dorpen zelf.

1. NETWERKEN VAN DORPEN

- c) In de centrumdorpen werken wij aan randvoorwaarden om die rol te behouden en te versterken. Dat is ook belangrijk voor omliggende dorpen die er gebruik van maken. Dit zijn o.a. basisonderwijs, eerstelijns zorg, dagelijkse én niet dagelijkse winkels, een knooppuntfunctie in OV.
- d) In de basisdorpen proberen we in overleg met bewoners en organisaties het voorzieningenniveau zo goed mogelijk te behouden. Toegankelijkheid van voorzieningen is voor ons als gemeente uiteindelijk belangrijker dan fysieke aanwezigheid. We streven naar minimaal dagelijkse boodschappen, basisonderwijs en goede bereikbaarheid per OV en fiets.

We proberen deze ambitie op de schaal van netwerken van dorpen te realiseren. We zetten onze invloed als volgt direct in:

- o Behoud van maatschappelijke voorzieningen zolang er vraag is (zoals ontmoetingsplekken en huisvesting van basisonderwijs);
- o Ruimte bieden aan winkeliers en organisaties in de centrum- en basisdorpen en daar als gemeente de openbare ruimte op inrichten;
- o Ondersteunen van lokale initiatieven in alle dorpen, mits

passend binnen de doelen van de woonvisie of ander beleid: zie ambitie 2.

Ambitie 2: Woonplannen per dorp: ruimte voor goede plannen

De bewonersavond van oktober 2019 maakte duidelijk dat bewoners zich richten op de kwaliteit en leefbaarheid van hun dorp. Denk aan verbetering (verduurzaming, aanpassing om langer thuis te kunnen wonen), vervanging en nieuwbouw, vrijkomende panden, herinrichting van de openbare ruimte, veranderingen in het voorzieningenniveau, bereikbaarheid of ontmoeting. We herkennen een oproep om goed te bedenken wat een dorp leefbaar en aantrekkelijk maakt voor de inwoners van het dorp zelf.

- a) We nodigen de dorpen uit om met hun eigen integrale dorpsvisies te komen, als input voor woonplannen per dorp.
- b) Dorpen waar het maken van een visie nodig is, of een actualisatie daarvan, helpen wij graag. Het gaat dan om een vast contactpersoon en om financiële ondersteuning voor het proces.
- c) In woonplannen per dorp kunnen plannen staan, maar nieuwe plannen dienen zich stevast ook later aan. Hoe

beter een plan binnen de woonvisie past, hoe groter de bereidheid van de gemeente om mee te werken en te helpen. We beoordelen of en hoe wij daaraan meewerken door te kijken of:

- o deze logisch passen in een door het dorp gedragen dorpsvisie en concreet woonplan per dorp;
 - o de voorstellen en plannen passen in de geest van deze woonvisie;
 - o investeringen er toe bijdragen dat dorpen in hun geheel aantrekkelijker worden als woonplek (zie ook: de beoordelingspunten voor woningbouwplannen in hoofdstuk 3 over nieuwbouw)
 - o plannen haalbaar en toekomstbestendig zijn op de lange termijn, inclusief beheer / exploitatie.
- d) Wanneer een initiatief door ons positief wordt ontvangen, helpen wij initiatiefnemers waar mogelijk met het haalbaar maken er van. Dat kan zijn door ondersteuning in denkkracht of organisatievermogen. In uitzonderlijke gevallen kan het ook leiden tot een financiële bijdrage.

1. NETWERKEN VAN DORPEN

Ambitie 3: Dorpen delen kennis en ervaring

Alle plaatselijke- en dorpsbelangenverenigingen van de dorpen zijn in oktober 2019 uitgenodigd om inbreng voor de woonvisie te geven tijdens de dorpenavond. De aanwezigen gaven te kennen deze avond te waarderen. Dat wij dorpen zien als netwerken, maakt het logisch om deze ontmoetingen te herhalen, om zo kennis en ervaring die in dorpen aanwezig is te delen. Dat helpt dorpen bij het maken van hun plannen en het helpt ons als gemeente om goed te beluisteren wat er nodig is.

- a) We organiseren, bij behoefte van de dorpen, nogmaals een dorpendag om van elkaar te leren, kansen en zorgen met elkaar te delen, plannen uit te wisselen. We inventariseren jaarlijks de animo.
- b) We helpen dorpen actief om elkaar te vinden en te raadplegen, bijvoorbeeld door dorpen die aan dezelfde thema's werken met elkaar in contact te brengen. Hierin ligt een rol voor onze dorpencontactfunctionaris en leefbaarheidsadviseurs.



Dorpen naven op de dorpenavond aan dat zij draan van elkaar leren. We w



Vernieuwing van de woningvoorraad is altijd nodig en onder voorwaarden

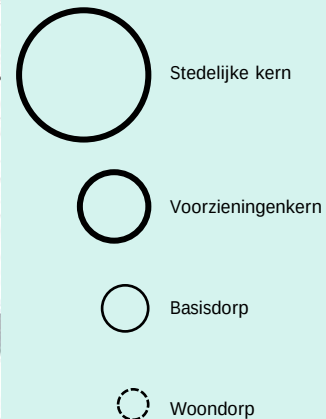
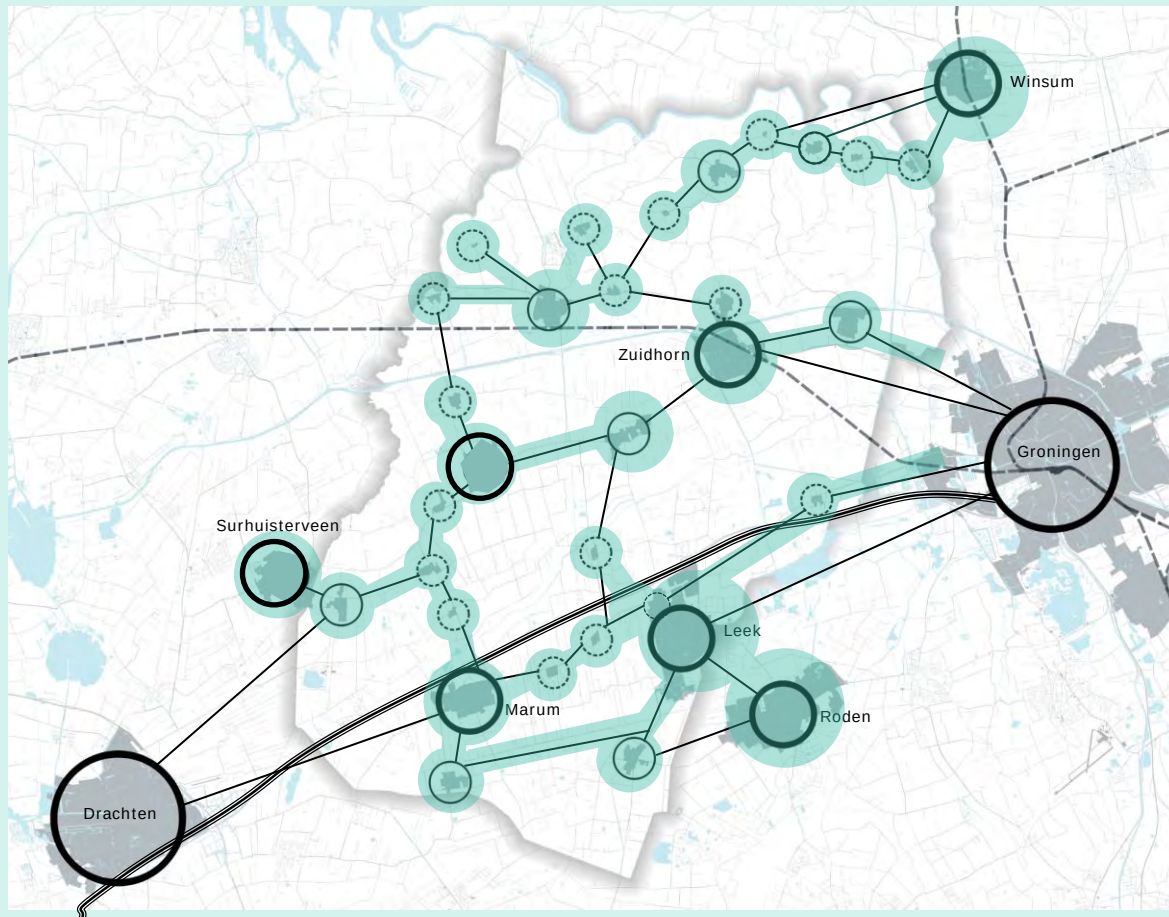
mogelijk, óók in kleine dorpen. Dorpen geven aan dat met een kleine woningtoevoeging dorpen vaak geholpen zijn.

1. NETWERKEN VAN DORPEN

De dorpennetwerken van het Westerkwartier

Deze kaart hiernaast illustreert hoe dorpen met elkaar samenhangen. Uiteraard zijn er veel meer verbanden dan alleen deze. Een deel van de netwerken overschrijdt gemeente- en provinciegrenzen.

We stellen het op prijs als dorpen bij het maken van hun plannen en visies nadenken over de samenhang met andere plaatsen in hun netwerk: hoe kunnen zij gebruik maken van elkaars kwaliteiten, hoe voorkomen zij ongewenste concurrentie?



2

BESTAANDE BUURTEN GEWILD HOUDEN



2. BESTAANDE BUURTEN GEWILD HOUDEN

Investeren in bestaande woningen en de omgeving

Een speerpunt van deze visie is het gewild houden of maken van de bestaande woningvoorraad en omgeving. Immers, het grootste deel van het Westerkwartier van 2030 of 2040 staat er ook nu al. Een gewilde bestaande woningvoorraad is belangrijk voor de mensen die daar wonen en een schakel in de doorstroming. Het is onvermijdelijk dat huizen en straten in de loop der jaren om onderhoud en investering vragen. Woonbehoeften veranderen en daar is nu ook de energietransitie als grote opgave bij gekomen.

Dat zijn pittige veranderingen, die tegelijk óók kansen bieden. Zoals verbetering van woningen door huiseigenaren en daarmee de algehele uitstraling van een buurt. Of het groener maken van de openbare ruimte met het oog op klimaatverandering én betere verblijfskwaliteit. Denk ook aan plekken die van functie veranderen, bijvoorbeeld een bedrijventerrein dat woongebied wordt. Als grote gemeente hebben we meer dan voorheen de slagkracht om dat te doen, met hulp van corporaties, organisaties en inwoners. Belangrijk is bovendien dat naast de stenen ook de sociale kwaliteit in buurten soms aandacht vraagt.

Ambitie 1: Werken aan een aantrekkelijke omgeving

In veel dorpscentra is de openbare ruimte de afgelopen jaren vernieuwd. Dit zijn visitekaartjes voor de dorpen. In dorpen waar dit nog niet gebeurde, zullen dit soort plekken als eerste aan de beurt zijn. Maar ook in de omliggende woonbuurten is er behoefte aan vernieuwing van de woonomgeving, soms wegens slijtage, andere behoeften of klimaatmaatregelen zoals waterberging. Vaak valt dit samen met vernieuwing van woningen.

- a) We maken een overzicht en een voorlopige volgorde van buurten waar niet alleen de woningvoorraad om vernieuwing vraagt, maar waar we het liefst gelijktijdig ook een impuls aan de woonomgeving geven.
- We zoeken afstemming tussen gemeentelijke investeringsagenda's en die van de corporaties, om kansen te herkennen en overlast te beperken. Dit kan reden zijn om een investering naar voren te halen of uit te stellen;
- We zorgen voor vroege en serieuze betrokkenheid van bewoners, ondernemers en organisaties en zoeken naar redenen voor hen om mee te werken en te investeren;

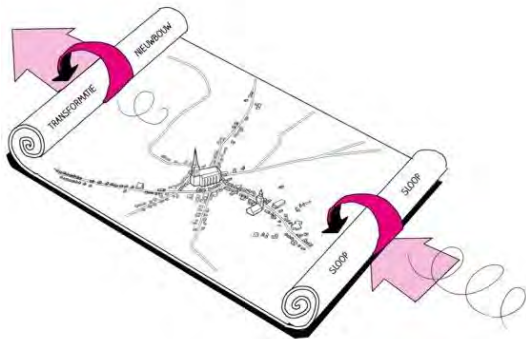
Ambitie 2: Corporaties investeren breed in sociale huur

Corporaties investeren doorlopend in de kwaliteit van hun woningen. Met de energietransitie op de achtergrond, ligt de nadruk op energetische verbetering, met daarbij (behoud van) betaalbaarheid als achterliggende drijfveer. Met de corporaties zijn we óók in gesprek over andere investeringen, gericht op woonbehoeften, woonkwaliteit in het algemeen (veiligheid, comfort, uitstraling). Ook willen we dat woonkwaliteit in alle dorpen zo veel mogelijk gelijkwaardig is. Met de corporaties zoeken we samen naar een balans:

- a) Met de corporaties maken we een plan op hoofdlijnen met daarin voor elk dorp een positief perspectief, met aandacht voor kwaliteit van wonen in een brede definitie. Belangrijke input daarbij: het marktonderzoek, kennis bij de corporaties en de gemeente, signalen uit de dorpen zelf. We beginnen met dorpen waar lange tijd weinig is geïnvesteerd in renovatie of nieuwbouw, en met dorpen waar duidelijk vraagdruk is. Op basis van het marktonderzoek stellen wij voor te beginnen in Opende, Leek/Tolbert en Zuidhorn, elk met een eigen opgave.

2. BESTAANDE BUURTEN GEWILD HOUDEN

Vernieuwen kan met groei, stabiliteit én met afname van het aantal woningen.



Ambitie 3: Werken aan sociale veerkracht

We zien gelukkig vaak dat 'als vanzelf' een goede sociale balans ontstaat in de dorpsgemeenschappen en in straten. Toch is dit geen vanzelfsprekendheid. Meer dan in het verleden komen groepen mensen samen te wonen met sterk uiteenlopende achtergronden, vooral in de sociale huursector, aangestuurd door landelijke regelgeving. Denk aan mensen met een psychiatrische achtergrond, verstandelijke beperkingen, dak- of thuislozen, ex-gedetineerden, statushouders. Bij snelle veranderingen in buurten kunnen bestaande verbanden wegvallen, levensstijlen botsen en kwetsbare situaties ontstaan.

Woningzoekenden hebben recht op vrijheid van vestiging, maar we willen tegelijk de draagkracht van plekken niet overbelasten. Hiervoor willen we ons de komende jaren extra inspannen:

- a) Bij het signaleren, voorkomen en helpen oplossen van problemen werken we vanuit de gemeentelijke organisatie samen met corporaties, zorgpartijen, politie en andere betrokkenen die in direct contact staan met bewoners. We

gaan in gesprek met deze partijen om preciezer uit te werken hoe we probleemsituaties zo snel mogelijk herkennen, liefst voorkomen. Het gemeentelijke team Mens en Gezin heeft hierbij een coördinerende en initiërende rol. Deze actie is in 2019 voor het eerst geagendeerd in de prestatieafspraken. In 2021 werken we hier verder aan.

- b) We bespreken met ons netwerk van zorg- en welzijnspartijen en de corporaties op welke plekken zich actueel urgente situaties voordoen en welke aanpak daar bij past en welke communicatie met betrokken en buurtbewoners daar bij hoort.
- c) Samen met zorgaanbieders en corporaties streven we naar een betere doorstroming tussen beschermd wonen en zelfstandig wonen. Dit zorgt er voor dat opvang in beschermd wonen beter beschikbaar is voor de meest kwetsbare groepen.

2. BESTAANDE BUURTEN GEWILD HOUDEN

Ambitie 4: Woonwagenvakken moderniseren

In onze gemeente zijn verschillende woonwagenvakken.

Bewoners hiervan hebben het recht om hun levenswijze te kunnen behouden en wij dragen daar graag aan bij.

- a) We moderniseren de woonwagenvakken waar nodig in overleg met de bewoners. Denk hierbij aan groen, bestrating en gemeenschappelijke voorzieningen.
- b) We bieden beperkt ruimte aan een aantal extra plekken per woonwagenvak. Dit bepalen we op basis van gesprekken met bewoners over de behoefte aan extra ruimte. Het uitgangspunt is dat deze extra plekken gecreëerd worden voor huisvesting van (directe) familie van huidige bewoners.
- c) We zorgen dat woonwagenvakbewoners één aanspreekpunt hebben bij de gemeente en corporatie, zodat het maken van afspraken en het komen tot een plan vlot verloopt.

Woonboten

We maken geen nieuw beleid voor woonboten in onze gemeente.

We bestendigen het huidige aantal ligplaatsen. Er is een nieuwe ligplaatsenverordening opgesteld, waarover het besluitvormingsproces nog gaande is ten tijde van het opstellen van deze woonvisie. Voor de woonschepen in het Aduarderdiep is een reeds geldend bestemmingsplan.

Ambitie 5: Open voor impulsen in het buitengebied

Naast onze dorpen kent het Westerkwartier een groot buitengebied. Inwoners waarderen de rust, ruimte en natuur van het buitengebied. We willen dit behouden, maar ook ruimte bieden voor plannen die bijdragen aan een fijne leefomgeving of een impuls geven aan recreatie en toerisme.

- a) Bij vrijkomend agrarisch vastgoed kijken we hoe deze het beste invulling kan krijgen en voorkomen kan worden dat het pand verpaupert. Dit kan een andersoortige woonfunctie zijn, maar we staan ook open voor functieverandering, een sloopregeling of de ruimte-voor-ruimte regeling. We kijken in overleg met omwonenden en dichtbij liggende dorpen wat de beste invulling is.
- b) We zijn specifiek uitnodigend naar recreatieve ondernemers. Een actueel voorbeeld betreft paardenhouders (Westerkwartier Paardenkwartier). Zij kunnen woonbestemmingen in vrijkomend agrarisch benutten. Verzoeken voor extra woningen in het buitengebied zien we echter wel als uitzondering en deze vragen ook om provinciale instemming.

2. BESTAANDE BUURTEN GEWILD HOUDEN

Ambitie 6: Anticiperen op lokale overschotten

Op langere termijn is afname van het aantal huishoudens op steeds meer plekken zeer waarschijnlijk, als gevolg van oplopend aanbod door toenemende sterfte. Terwijl we nu vrijwel overal behoefte aan meer woningen zien en daar ook ruimte aan zullen bieden, bereiden we ons ook voor op mogelijke overschotten:

- a) We leggen samen met de corporaties preciezer vast op welke plekken we een risico op vraaguitval in zowel huur als goedkope koop op termijn reëel vinden. Op de kaart uit het woningmarktonderzoek (zie hierna) is zichtbaar waar het risico op zulke situaties het hoogst gemeten is. Op basis hiervan bespreken we waar verkoop van sociale huurwoningen niet verantwoord is, onder voorwaarden of zonder voorwaarden mogelijk is. Dit om problemen op termijn te voorkomen. Dit krijgt een plek in de prestatieafspraken.
- b) Ook inponden (terugkopen) kan wenselijk zijn. Wanneer dit zich voordoet, werken we met de corporaties uit wat ieders rol en bijdrage daarin kan zijn.
- c) Bij overwegingen van corporaties om woningen te slopen,

vragen wij om tijdig overleg. Dat overleg dient om te overwegen welke alternatieven er voor een plek zijn, en om te bepalen op welke manier dorpsbelangen, huurdersorganisaties, bewoners en omwonenden goed betrokken worden.

- d) Bij vrijkomend (maatschappelijk) vastgoed zoeken we in overleg met de omgeving naar een passende oplossing. Dat kan herbestemming zijn, bijvoorbeeld voor jongeren of andere doelgroepen, maar ook vervanging van vastgoed of het herinrichten van een locatie. Als gemeente spannen wij ons maximaal in om tot een goede oplossing te komen.
- e) Samen met andere gemeenten lobbyen we voor een bovengemeentelijke oplossing voor overschotten in particulier bezit. Omdat dit vooralsnog slechts tot incidentele problemen leidt (achterblijvend onderhoud, moeizame verkoopbaarheid) richten we nu geen aanvullende instrumenten in.
- f) We willen verpaupering voor zijn. Bij leegstaand vastgoed leggen wij actief contact met de eigenaar om te bespreken op welke manier het vastgoed of de plek toekomst krijgt.

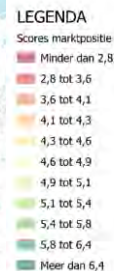
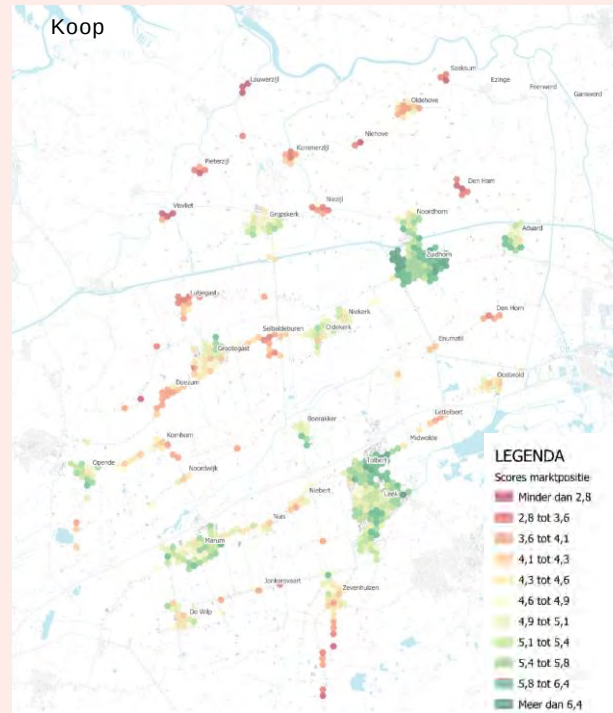
- g) We benutten de excessenregeling zoals deze er nu is. Dat houdt in dat we vastgoedeigenaren soms al aan zullen schrijven bij (dreigende) excessen en we nemen juridische stappen als er op minnelijke wijze geen resultaat geboekt wordt. Als onderdeel van het (op te stellen) omgevingsplan overwegen we of verscherping nodig is.

2. BESTAANDE BUURTEN GEWILD HOUDEN

Kader: plekken en hun aandeel woningen met een kwetsbare marktpositie

In de volgende dorpen is marktkwetsbaarheid opvallend:

- In vrijwel alle basisdorpen en woondorpen een derde tot ruim de helft van de eengezins huurwoningen, waarbinnen tweederde tot 1975 en een derde jaren '80;
- In de grotere dorpen gaat het om dezelfde producten, verhoudingsgewijs om kleinere aandelen, maar in absolute aantallen is het vergelijkbaar;
- In de koopsector betreft het vroeg naoorlogse rijwoningen, in aantallen vooral voorkomend in de grotere dorpen, maar qua marktpositie vooral kwetsbaar in de kleine dorpen;
- Aanvullend betreft het kleine, vooroorlogse vrijstaande koopwoningen in de woondorpen en op het platteland



3

NIEUWBOUW
MAAKT DORPEN
AANTREKKELIJKER



3. NIEUWBOUW MAAKT DORPEN AANTREKKELIJKER

Westerkwartier als centraal woongebied in het Noorden
Het Westerkwartier is gewild als woongemeente. Er is een doorzettende groei van het aantal huishoudens. Tot 2030 is er sprake van maximaal bijna 2.500 huishoudens*, en ook daarna groeit de gemeente (bescheiden) verder. Hierin is rekening gehouden met bijzondere doelgroepen zoals statushouders. De aantallen woningen die we naar verwachting moeten toevoegen liggen hoger dan waar we in het onderzoek en de woonvisie uit 2014 rekening mee hielden. We willen er in onze planvorming voor zorgen dat er altijd voldoende ontwikkelmogelijkheden zijn in onze dorpen. We constateren dat dat in veel dorpen vraagt om nu al te zoeken naar meer ontwikkelbare locaties, voor de korte of de iets langere termijn.

We zien kansen om gebruik te maken van deze situatie op een manier waar we ook over tien of twintig jaar blij mee zijn. Dat lukt door woningen toe te voegen in al onze dorpen, als daar vraag is. Het liefst in een mix aan woningtypen, passend bij de schaal van dorpen en met een accent op producten die echt nog onvoldoende op voorraad zijn.

Het bouwen van woningen is ook een middel om plekken een nieuwe toekomst te geven en daarmee de ruimte in dorpen beter te benutten.

In enkele dorpen zijn grotere aantallen mogelijk. Het gaat om de drie voorzieningenkernen Zuidhorn, Leek en Marum én kleinere dorpen die langs de economische- en vervoersassen, de A7 en treinverbinding met Leeuwarden-Groningen, van onze gemeente liggen.

De vraag naar wonen komt niet alleen uit onze gemeente; we trekken ook inwoners aan uit de stadsregio Groningen-Assen. Dit blijkt onder meer uit migratie-analyses en motieven-analyse (marktonderzoek Westerkwartier, marktonderzoek regio Groningen-Assen, 2019). Op sommige plekken rijst de vraag in hoeverre een dorp wil inspelen op regionale woningvraag.

Er zijn ook dorpen waar nu of op termijn de groei beperkt is of waar vraag naar woningen in totaliteit zal afnemen, als gevolg van meer woningaanbod door oplopende sterfte en onvoldoende instroom van nieuwe huishoudens om dat te compenseren. Ook daar geldt dat we mogelijkheden bieden om nieuwe woningen toe te voegen, met het oog op het binden van mensen en kwalitatieve vernieuwing. Daar horen dan wel instrumenten bij om de minst gewilde woningen een andere bestemming te geven of te slopen.

* Binnen de regio Groningen Assen zijn afspraken gemaakt en aanbevelingen gekozen voor de voormalige gemeenten Zuidhorn en Leek. Regiogemeenten zetten in op een 'middenscenario'. We gaan tot 2030 uit van iets meer dan 2.000 woningen in het Westerkwartier als geheel (afgerond 750 woningen in Leek, 750 in Zuidhorn, en ruim 500 opgeteld in voormalig Grootegast + Marum. Als gemeente houden we in onze locatieontwikkeling echter ook rekening met het hoge scenario.

3. NIEUWBOUW MAAKT DORPEN AANTREKKELIJKER

Ambitie 1: Groei benutten voor aantrekkelijke dorpen
Het Westerkwartier trekt sinds jaar en dag mensen aan. De oververhitting op de stad-Groningse woningmarkt biedt de mogelijkheid om nog meer mensen naar het Westerkwartier te trekken en hen daar te binden. Groei zien we niet als doel, maar als middel om te kunnen investeren in aantrekkelijke dorpen. Het zorgt voor behoud van woningwaarde, kansen voor doorstroming, investeringsbereidheid in bestaande woningen, kansen om nieuwe woningen toe te voegen en daarmee plekken te ontwikkelen die de dorpen beter maken. Ook kunnen nieuwe inwoners in dorpen het verschil maken bij het in stand houden van voorzieningen waar omliggende woondorpen ook gebruik van maken, zoals de basisschool of supermarkt.

- a) We leggen de nadruk op groei in aantallen op bereikbare plekken. Dat betreft vooral Zuidhorn, Leek en Marum. Hier gaat het óók om groei in de sociale huurvoorraad, waarover wij graag met de corporaties plannen maken voor ontwikkelmogelijkheden. In kleinere aantallen, voornamelijk koop, gaat het ook om Aduard en Grijskerk, en de dorpen gelegen langs de A7 zoals Oostwold. Dit zijn dorpen waar we een bovenlokale vraag denken te kunnen bedienen. Ook

in andere dorpen is vaak groei mogelijk, maar vooral om de eigen vraag te bedienen. Hier willen we altijd ruimte voor kunnen aanbieden, passend bij de schaal van het dorp.

- b) We zetten in op doorstroming door producten aan te bieden die leiden tot verhuisketens: gewilde producten voor senioren zoals grondgebonden patio's, een Knarrenhof, of in grotere kernen appartementen voor zover die niet al geboden worden. Daarmee creëren we ook meer ruimte aan de onderkant van de markt wat het binden van jongeren ten goede komt.

Ambitie 2: Herontwikkeling boven uitbreiding

Er zijn vele plekken in onze dorpen waar we met de behoeften van vandaag graag een andere invulling zien. Vooral in de grotere dorpen komen zulke plekken met enige schaalgrootte voor (zie in het bijzonder de uitwerking voor Leek hierna). Op kleinere schaal komen ze ook voor in kleinere dorpen.

- a) We brengen in kaart waar herontwikkeling noodzakelijk of wenselijk is, en welke kansen we daar zien.
- b) We onderzoeken per plek wat er moet gebeuren en leggen dit vast in een plan op hoofdlijnen. We overleggen bij

verdere stappen met de omwonenden (eigenaren en huurders) en dorpsbelangen.

- c) Herstructureringsplannen zijn altijd integraal, waaronder aandacht voor de energietransitie, water, verkeer, etc.



Uitbreidingslocatie De Hoven

Onderdeel van de wijk OostIndië in Leek wordt gepromoot met de slogan 'Een stukje Drenthe in Groningen'. Dergelijke nieuwbouwprojecten worden actief in de markt gezet als alternatief voor mensen die in de stad geen woning kunnen vinden met de kwaliteit en de prijs die zij zoeken.

3. NIEUWBOUW MAAKT DORPEN AANTREKKELIJKER



Bron: Topotijdreis.nl

3. NIEUWBOUW MAAKT DORPEN AANTREKKELIJKER

Ambitie 3: In Leek kansen voor herontwikkeling

In Leek komt de uitbreidingslocatie Oostindie de komende jaren tot afronding. Tegelijk blijft er vraag naar meer woningen. En we zien dat vooral in Leek oudere woonbuurten en bedrijventerreinen aan een grondige update toe zijn. Dit komt mede voort uit de snelle groei van Leek sinds de jaren '70, inmiddels bijna een halve eeuw geleden (zie de illustratie op de pagina hiervoor).

- a) We zullen als gemeente voor Leek komen met een samenhangende visie op wonen en werken, met daarbij aandacht voor revitalisering of functieverandering van locaties. Daaronder valt in elk geval:
- Vervanging van verouderde woningen rondom het centrum, met minder gezinswoningen en meer woningen gericht op kleine huishoudens die nabij voorzieningen willen wonen (veelal: jongeren, ouderen);
 - Waar mogelijk ontwikkelruimte voor wonen creëren door transformatie van binnendorpse locaties. Hier liefst een gemengd programma realiseren met sociale huur, particuliere huur en koop;
 - Daarbij aandacht voor de entree van Leek als

visitekaartje voor het dorp.

- Aanwijzen van zoekgebieden voor uitbreiding, als aanvulling op de binnendorpse mogelijkheden en op het benodigde kwalitatieve programma voor woningbouw.
- b) Uit het regionale marktonderzoek blijkt dat er zoveel mogelijk profiel gewenst is: dorpscentrum-gericht of juist ruim en groen. We sturen aan op meer locaties, met een gemengde samenstelling:
- voldoende vrije kavels, in verschillende maten, omdat ook ouderen vaker op een (kleinere) kavel bouwen;
 - projectmatige bouw van tweekappers en rijen, óók in lagere prijsklassen geschikt voor starters, waarbij ook inbreidingslocaties passend zijn;
 - ruimte voor koopappartementen en grondgebonden levensloopbestendige seniorenwoningen, waarbij er afstemming nodig is tussen initiatiefnemers om overaanbod te voorkomen, met speciale aandacht voor een gemengde samenstelling in prijssegmenten.

INDUSTRIEPARK LEEK

Tussen Leek en Tolbert ontstond in de jaren '60 het Industripark, dat daar ook nu nog te vinden is. Sinds de jaren '80 is dit gebied ingesloten geraakt door woongebieden. We zien in dit gebied kansen om over een langere periode toe te werken naar een transformatie, waarin wonen steeds meer een rol krijgt. Daarmee kunnen we invulling geven aan de behoefte aan meer woningen, zonder daarmee extra te hoeven uitbreiden buiten de bebouwde kom van Leek. In de periode 2020-2025 werken we aan een masterplan voor dit gebied.



3. NIEUWBOUW MAAKT DORPEN AANTREKKELIJKER

Ambitie 4: Gevarieerd ontwikkelen in Zuidhorn

Voor Zuidhorn geldt dat er voldoende ruimte is om de komende jaren gevarieerd woningaanbod te realiseren. We werken aan:

- a) Meer variatie in het productaanbod op Oostergast (Zuidhorn): ook kleine kavels voor senioren (of anderen), meer rijkoopwoningen, kansen voor beleggers die grondgebonden woningen of een appartementencomplex (landmark) willen realiseren, grondgebonden sociale huur.
- b) Hoge kwaliteit in het centrum. We benutten in elk geval de locaties direct bij de voorzieningen: hier is gestapelde woningbouw passend in koop of huur, ook vrije sector huur. Op locaties daaromheen is realisatie van grondgebonden wonen in huur en koop over het algemeen passend. Op andere locaties proberen we aan te vullen wat op Oostergast of in het centrum niet kan.
- c) Benutten van de relatie met de stad Groningen en de markt voor bijzondere woonvormen. De trend is dat juist 50-plussers hier initiatieven voor ontwikkelen. We gaan actief plekken aanbieden en klanten werven voor deze vormen van wonen, voor inwoners van Zuidhorn en mensen van elders.
- d) Inzicht in in waar een volgende uitbreiding mogelijk is. De komende jaren besluiten we of die nodig is of niet.

Ambitie 5: Tempo in voorzieningen- en basisdorpen

In andere voorzieningen- en basisdorpen werken we er aan dat steeds voldoende locaties ontwikkelbaar zijn om in de vraag te voorzien. In sommige dorpen, zoals Grijskerk, heeft dat lang geduurd waardoor er onnodige uitstroom was van woningzoekenden.

- a) In Marum, Grijskerk, Oldehove en Zevenhuizen ligt de focus op voortgang in de uitvoering van reeds bekende locaties;
- b) In Aduard, Noordhorn en Oldekerk-Niekerk zoeken we urgent naar meer ontwikkelmogelijkheden omdat er nu of binnenkort onvoldoende ruimte voor woningbouw is;
- c) In Opende, De Wilp en Ezinge zoeken we vanuit een kwalitatieve afweging naar plekken voor kavels op inbreidingslocaties of anders is beperkte uitbreiding denkbaar;
- d) In Grootegast heroverwegen we de kaders: de huidige kwaliteitscriteria worden als te specifiek en daardoor beperkend ervaren, waarbij we overigens wél zullen blijven sturen op kwaliteit (zie ook de ambitie: ruimte voor kwaliteit bieden in hoofdstuk 3 over nieuwbouw).

Ambitie 6: Ook in kleine dorpen nieuwbouw bieden

Overall is nieuwbouw mogelijk en noodzakelijk om de gewenste woonkwaliteit te bieden.

- a) We bieden ook ruimte voor nieuwbouw in kleine dorpen, passend bij de behoefte van huishoudens en bij de schaal van het dorp. Hiervoor gaan we in gesprek met de dorpen om draagvlak te bepalen en afspraken te maken over een programma in type, plekken en uitstraling. Hierbij zijn 'rood voor rood' en 'ruimte voor ruimte' regelingen vaak van toepassing;
- b) De bandbreedtes voor woningbouw voor de (clusters van) dorpen gaan over het totaal aantal woningen dat er ten opzichte van 2020 nodig is, als resultaat van sloop en nieuwbouw. De bandbreedte is een inschatting. Door steeds enige bouwruimte paraat te hebben, kan een grotere behoefte steeds zijn weg vinden. Bij grotere nieuwbouwaantallen op korte termijn maken we in maatwerkdorpen ook een visie op omgang met potentiële overschotten op termijn.

3. NIEUWBOUW MAAKT DORPEN AANTREKKELIJKER

2020 t/m 2029

Dorpencluster		Sociale huur Vrije sector Koop			Segmenten koop				
					Rijkoop	Tweekapper koop	Vrijstaand / kavels	Appartement	Levensloopbestendig grondgebonden
Dorpencluster									
Zuidhorn	400 tot 700***	100-125 +	40-50	260-525	+	+	+	+	+
Noordhorn	25 tot 40	0 / +	0/+	20-25	+	+	+	0/+	+
Aduard	40 tot 80	0 / +	5-10	35-75**	+	+	+	0/+	+
Oldehove	Ca. 20	0 / -	0/+	Ca. 20	+	+	+	0/+	+
Grijskerk	45 tot 75	0 / +	5-10	40-65	+	+	+	0/+	+
Ezinge e.o.	Ca. 10	-/-	0/+	Ca. 10		0/+	+		
Woondorpen rondom Zuidhorn	Maatwerk	-/-	0/+	Maatwerk			+		
Woondorpen noordwest	Maatwerk	-/-	0/+	Maatwerk		0/+	+		
Leek	525 tot 750***	100-125 +	25-30	400-600	+	++	+	++	+
Tolbert	75 tot 100	0 / +	5-10	70-90	+	+	+	0/+	+
Zevenhuizen*	30 + *	0	0/+	30 +	+	+	+		+
Oostwold en A7 oost**	10 tot 35	0/-	0/+	10-30**	+	+	+		
Marum	225 tot 275	25-35	20-25	180-215	+	+	+	+	+
Woondorpen A7 west	Ca. 10	-/-	0/+	Ca. 10		0/+	+		+
De Wilp en omliggende woondorpen	Ca. 25	0	0/+	Ca. 25	+	+	+	0/+	+
Woondorpen rond De Wilp Jonkersvaart	Maatwerk	-/-	0/+	Maatwerk		0/+	+		
Nuis, Niebert	Ca. 20	0 / -	0/+	Ca. 20	+	+	+		+
Grootegast	125 tot 150	0 / -	10-15	115-135	+	+	+	+	+
Oldekerk-Niekerk	40 tot 50	0	5-10	35-40	+	+	+	0/+	+
Opende	35 tot 50	0	5-10	30-40	+	+	+	0/+	+
Woondorpen rond Grootegast	Maatwerk	-/-	0/+	Maatwerk		0/+	+		

* In Zevenhuizen onderzoeken we momenteel de precieze behoefte naar type, gewenste plek, beschikbare locaties.

** In Aduard en Oostwold is er potentie voor het opvangen van overdruk uit de stad Groningen. Op de schaal van deze dorpen heeft dit grote impact en we gaan in gesprek met deze dorpen om te bepalen wat passend is.

*** Op basis van gemaakte afspraken en overeengekomen uitgangspunten met de gemeenten in de regio Groningen-Assen.

3. NIEUWBOUW MAAKT DORPEN AANTREKKELIJKER

Onderzoek naar woonwensen onder jongeren

In 2018 stelde de gemeente samen met Wold & Waard een onderzoek op naar de woonwensen onder jongeren. Uit een enquête onder 4.500 jongeren leerden we hun wensen kennen en kansen te herkennen om meer jongeren te binden. Naast de bekende uitstroom naar studiesteden (Groningen met name) is er ook een belangrijke groep die juist in het Westerkwartier wil blijven.

Duidelijk wordt dat er de komende 3 jaar ongeveer 650 jongeren zijn met een concrete verhuishens die zij binnen het Westerkwartier willen invullen. De spreiding over de huur- en koopsector is ongeveer evenredig: voor beide sectoren geldt een bandbreedte van minimaal 275 en maximaal 375 jongeren, afhankelijk van de verdeling van degenen die geen voorkeur voor huur of koop hebben. In de huursector is de meerderheid tussen de 18 en 23 jaar oud, terwijl dat in de koopsector tussen 23 en 30 jaar is. De komende drie jaar gaat het jaarlijks dus om 90 à 125 nieuwe jongerenhuishoudens in zowel de huur- als de koopsector, uitgaande van de wensen zoals geuit in de enquête. Hiervoor is plek nodig in de bestaande woningvoorraad of, als de beschikbaarheid niet genoeg is, via woningbouw.

Per dorp(encluster):

- Leek (en Tolbert) zijn nadrukkelijk in beeld onder deze groepen. Er is veel binding én er is toestroom. Zowel bij huurappartementen als bij rijkoop en tweekappers is er een behoefte aan meer en nieuwer aanbod.
- Zuidhorn vertoont eenzelfde beeld. Vooral in de huur is er veel vraag. Onder jongeren lijkt er weinig behoefte maar juist boven de 30 is er veel vraag vanuit de stad Groningen.
- Grootegast en Marum: de huidige huurvoorraad voldoet, maar in de koop is er wel vraag naar meer en nieuwer.

- In de basis- en woondorpen is een lichte uitstroom te verwachten. Naast een uitstroom in de huur staat ook een kwaliteitswens onder jongeren. Verdund vervangen is dan een mogelijkheid. In de koopsector is er weinig te kiezen in recente betaalbare woningen. Vaak richt de groep zich echter op sparen en meteen duurder kopen.

Er is meer binding mogelijk bij betere bewustwording van de inschrijvingsnoodzaak onder jongeren. Voor de woonvisie betekent dit: de vraag naar nieuwe woningen in kleine dorpen voor jongeren serieus nemen, maar ook kritisch doorvragen op alternatieven (herbestemming bestaand vastgoed, renoveren bestaande woningen).

	HUURSECTOR			KOOPSECTOR		
	VRAAG	AANBOD	DRUK	VRAAG	AANBOD	DRUK
GROOTEGAST	+	+	0	++	+	+
LEEK-TOLBERT	+++	++	+	+++	+	++
MARUM	+	+	0	++	+	+
ZUIDHORN	+++	+	++	++	++	0*
BASISDORPEN	+	+	0	+	++	-
WOONDORPEN	+	++	-	+	++	-

Vraag en aanbod voor jongeren. Een '+' geeft aan waar toevoeging gewenst is, '-' wijst op een overschot. Bron: onderzoek woonwensen jongeren (2018).

3. NIEUWBOUW MAAKT DORPEN AANTREKKELIJKER

Ambitie 7: We geven richting aan bouwplannen

- a) We willen dat plannen een meerwaarde hebben voor het dorp. Daarom gebruiken we criteria op hoofdlijnen om eigen en andermans plannen te beoordelen, keuzes te maken (ja/nee) of een prioritering *tussen* plannen te bepalen. We zijn sterker geneigd mee te werken naarmate een plan duidelijk aan meer van deze criteria voldoet:
 - o Het is vraagvolgend en de initiatiefnemer kan dit aantonen of zeer aannemelijk maken: type, eigendom, prijsniveau;
 - o Er moet oog zijn voor concurrentie met andere plannen;
 - o Er is draagvlak in het dorp;
 - o Het past bij de schaal van het dorp en bij grotere aantallen is er variatie in de productsamenstelling;
 - o Het verrast met een bovengemiddelde aandacht voor duurzaamheid, materiaalgebruik, ruimtelijke inpassing;
 - o Het zorgt er voor dat bestaand vastgoed een nieuwe invulling krijgt;
 - o Het maakt de plek of omgeving ruimtelijk beter of lost een (potentieel) ruimtelijk probleem op;
 - o Wanneer er in een dorp meer ruimte is dan vraag naar

woningen, is een lagere woningdichtheid een pluspunt.

- b) Over de samenstelling van plannen: voor elk dorp streven we naar een gevarieerd aanbod in nieuwbouw. Elk plan beoordelen we in het totaal van plannen. Zijn er genoeg:
 - gangbare producten als tweekappers, kavels voor vrijstaand wonen;
 - woningen die geschikt zijn voor senioren, niet alleen in huur, maar ook in koop; niet alleen appartementen maar ook grondgebonden;
 - woningen die bereikbaar zijn voor starters;
 - woningen voor opkomende markten, zoals tiny houses, seniorenkavels, off-the-grid en circulair bouwen.
 - Sluit het aan op de oproep in het regionale marktonderzoek Groningen-Assen (2020): zorg voor meer onderscheidend vermogen, dus óf juist centrum-dorps, óf juist groen en met veel ruimte.Het is niet altijd nodig dat al deze typen woningen in een dorp, laat staan in één plan, worden toegevoegd en soms zijn praktische mogelijkheden beperkt. We zien het als toetspunten.
- c) We stemmen actief en doorlopend af met initiatiefnemers

om te zorgen dat plannen vlot tot uitvoering komen.

Wanneer een plan onvoldoende kwaliteit heeft, vragen wij op basis van de criteria om een beter voorstel. Als een plan blijvend onvoldoende kwaliteit heeft, zoeken we naar een alternatief in het dorp. We maken daar vooraf afspraken over, zoals over de termijn waarop wij stappen van een initiatiefnemer verwachten en wat zij van ons mogen verwachten. Dit geeft ons ook het recht om toezeggingen na verloop van tijd weer terug te draaien. We verankeren dit in ons proces.

- d) Soms ontstaat er de situatie waarin er al veel locaties een juridische planstatus hebben, terwijl er geen zicht is op snelle bouw. Als zich dan nieuwe locaties aandienen waar wél een vraag te bedienen is, nemen we de vrijheid om die locaties voorrang te geven. Dit kan consequenties hebben voor de ontwikkelbaarheid van andere locaties. Waar nodig stemmen we dit af met de provincie. En we zoeken desgewenst contact met andere grondeigenaren om de veranderingen in de situatie voor te leggen.

3. NIEUWBOUW MAAKT DORPEN AANTREKKELIJKER

Ambitie 8: We bieden ruimte aan kwaliteit

We bieden ruimte aan kwaliteit. We willen inwoners vrijheid bieden om hun woning en woonomgeving zoveel mogelijk passend te maken bij hun individuele wensen in samenhang met de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving. Hiervoor werken wij toe naar een nieuwe werkwijze die past bij de geest van de Omgevingswet. We vragen bij nieuw-of verbouwplannen om rekening te houden met waardevolle ruimtelijke structuren en het karakter van het dorp. Dit is iets waarover we liever in gesprek gaan op basis van open kwalitatieve regels/uitgangspunten, dan dat we gesloten regels vooraf vastleggen. Daarbij sluiten wij overigens niet uit dat er op basis van de gebiedskwaliteiten verschillen ontstaan in detailniveau van regels of dat zelfs gebieden onderscheiden worden waar geen regels voor het uiterlijk van bouwwerken gelden. De omgevingsvisie zal richting geven.

- a) We vragen in de op te stellen Omgevingsvisie aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, zowel qua landschap, stedenbouw als architectuur, respectievelijk het uiterlijk van gebouwen. Het doel zal zijn de ruimtelijke kwaliteiten te behouden en waar

mogelijk te versterken. De Omgevingsvisie dient op hoofdlijnen richting te geven aan de kwaliteit van nieuwbouw en verbouw, waarin de ruimtelijke en historische structuren alsook elementen belangrijk zijn. Indien we gaan werken met regels voor het uiterlijk van bouwwerken, in welke mate dan ook, dan zal dit plek krijgen in ons toekomstige Omgevingsplan. En daaropvolgend op de wijzigingen van het omgevingsplan bij locatie-ontwikkeling. We vragen initiatiefnemers daarbij om zelf te onderbouwen waarom hun plan past bij de omgeving, als startpunt voor een gesprek. Deze andere benadering past bij de beoogde werkwijze van de Omgevingswet. De organisatie van de gemeente alsmede haar medewerkers dienen hier op te worden voorbereid.

Ambitie 9: Experimentele woonvormen

Onze (nieuwe) inwoners hebben steeds vaker behoefte aan bijzondere woonvormen, bouwvormen en ontwikkelconcepten. Op voorhand is niet te meten om welke vormen dat moet gaan – juist doordat ze nog niet grootschalig voorkomen. Denk hierbij aan

vormen van wonen met zorg, zeer duurzaam wonen, klein wonen zoals in tiny houses, *off the grid* wonen, tijdelijke woningen op een woonkavel of op een bestaand woonerf. We verwelkomen vernieuwende, innovatieve en/of experimentele woonvormen.

- a) We nodigen initiatiefnemers uit om met voorstellen te komen. Deze treden wij positief tegemoet (ja, mits-principe)
- b) We zoeken actief naar locaties in de gemeente waar vernieuwende woonvormen de ruimte krijgen. Nu zijn dat: Leek en Zuidhorn.
- c) Bij de ontwikkeling van nieuwe locaties overwegen we steeds of ook daar vernieuwende woonvormen en / of woonproducten passen.

Dat krijgt zijn beslag in het omgevingsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Hierbij betrekken we uiteraard de omgeving en belanghebbenden.

4

DUURZAAM WONEN



4. DUURZAAM WONEN

CONTEXT

In het klimaatakkoord staat dat in 2030 de uitstoot van CO₂ in ieder geval 49% minder moet zijn dan in 1990. Dit komt overeen met 3,4 megaton CO₂-reductie in 2030 in de gebouwde omgeving en daarvoor moeten er in Nederland ongeveer 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd worden. We zullen ons als gemeente extra gaan inspannen om aan te blijven haken op de landelijke ambities. Ook de corporaties sluiten aan op deze ambitie en willen hun bijdrage leveren.

Als invulling van de regionale energiestrategie besloot de gemeenteraad over het duurzaamheidsbeleid, uitgewerkt in de pijlers woonomgeving, leefomgeving en circulaire economie. Zie de hoofdpunten op de pagina hierna.

In 2021 behandelt de Raad de transitievisie warmte, gericht op het gasloos maken van de gemeente. Daarin staat een stappenplan met wijken waarin de gemeente voor 2030 aan de slag gaat en wat dat voor betrokkenen betekent. Er is aandacht voor energiebesparing en opwekking, individuele en collectieve

oplossingen, en de bijdrage van corporaties en particulieren.

Een belangrijk aandachtspunt voor een succesvolle energietransitie is draagvlak. Gebruik maken van de organisatiekracht in onze dorpen is daarin een belangrijke schakel, met een grote rol voor de gebiedscoöperatie en inrichting van een participatieplatform. Een randvoorwaarde is de toegankelijkheid voor alle inkomensgroepen en financiering voor alle huishoudens.

Deze ambities in deze woonvisie zijn te zien als invullingen van het duurzaamheidsbeleid.

4. DUURZAAM WONEN

Duurzaamheidsbeleid gemeente Westerkwartier

De gemeente Westerkwartier besloot over haar duurzaamheidsbeleid. Het conceptbeleid is tot stand gekomen als uitwerking van (inter)nationale afspraken over verduurzaming en klimaatdoelstellingen. De centrale doelstelling van de gemeente Westerkwartier:

“Het realiseren van een duurzame samenleving in het Westerkwartier, waarin invulling wordt gegeven aan ons deel van de (inter)nationale klimaatdoelen: 50% CO2-reductie in 2030 en volledig CO2-neutraal in 2050”.

Deze centrale doelstelling is uitgewerkt aan de hand van 3 zogenoemde zuilen. Deze vormen de drie thema's van het verduurzamingsbeleid. De zuilen zijn:

- Een toekomstbestendige woonsituatie;
- Een klimaatvriendelijke leefomgeving;
- Een circulaire economie.

14 speerpunten voor verduurzaming

De zuilen zijn uitgewerkt in 14 speerpunten. De speerpunten in zwarte tekst zijn relevant voor deze woonvisie. Zij vallen onder de zuilen toekomstbestendige woonsituatie en klimaatvriendelijke leefomgeving.

1. Wij hebben voorlichting over energiebesparing op een effectieve manier vormgegeven.
2. We hebben energiearmoede in onze gemeente bestreden.
3. We hebben ten opzichte van 2020 de CO2-uitstoot van woningen in 2030 met 15% verminderd door woningisolatie en woningverbetering.
4. Wij hebben een transitievisie warmte opgesteld en hieraan uitvoering gegeven met (pilot)projecten.
5. Duurzame mobiliteit hebben we actief gestimuleerd en bijbehorende laadfaciliteiten gefaciliteerd.
6. In 2030 is de CO2-uitstoot van het gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed met 50% gereduceerd en beschikken we over een fossielvrij wagenpark.
7. We hebben samen met waterketenpartners uitvoering gegeven aan het Watertakenplan 2020-2024.

8. In 2030 wekken we 0,35 TWh per jaar aan duurzame elektriciteit op, zoveel mogelijk in lokaal eigendom.
9. De gemeente Westerkwartier is een proeftuin in het Noorden als het gaat om energie- en klimaatinnovaties.
10. Bij de (her)inrichting van gebieden en transformatie van gebieden hebben we standaard klimaatvriendelijk ontwerpprincipes toegepast.
11. We hebben een excellente afvalinzameling en –verwerking in onze gemeente
12. We hebben lokaal economiebeleid ontwikkeld met aandacht voor duurzame, circulaire verdienmodellen voor ondernemers.
13. We hebben kortere voedselketens en kringlooplandbouw actief gestimuleerd.
14. We hebben invulling gegeven aan een duurzaam en circulair inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Voor maatregelen, aantallen, afspraken en andere uitwerking van de speerpunten, zie het duurzaamheidsbeleid.

4. DUURZAAM WONEN

Ambitie 1: Meer huiseigenaren investeren duurzaam

We willen dat meer huiseigenaren investeren in bestaande woningen. Omwille van klimaatdoelen, maar ook om energielasten beheersbaar te houden. Randvoorwaarden voor succes zijn: dat het technisch kan, dat het financieel haalbaar is en dat huiseigenaren daadwerkelijk enthousiast zijn en stappen zetten.

Technisch is er veel mogelijk. Wel constateren we dat verduurzaming van bestaande woningen vaak bestaat uit kleine stapjes die niet altijd een logische volgorde en samenhang kennen. Het Energieloket heeft als rol om huiseigenaren hier in te begeleiden.

Qua financiering zijn er inmiddels meer landelijke mogelijkheden, zoals het Warmtefonds en op termijn ook een fonds voor gebouw-gebonden financiering. Met dat laatste instrument wordt het ook voor mensen met een smalle beurs toegankelijk om hun huis te verduurzamen. Wij bieden aanvullend lokale instrumenten ter overbrugging van de periode tot deze instrumenten breed beschikbaar zijn.

- a) Meer en toegankelijker aanbod aan maatregelen voor woningverduurzaming: we dagen het bedrijfsleven uit. Omdat dit een bovengemeentelijke vraag is, agenderen we dit bij de vernieuwing van het provinciale energieloket voor de periode 2021 en daarna.
- b) Intensivering van het energieloket. Dit als onderdeel van herziening van het provinciale energieloket. Hieronder valt het organiseren van inkoopacties met lokale ondernemers en het actief benaderen van inwoners om met lokale collectieve initiatieven te starten.
- c) Herziening van onze leenvormen bij het SVN (starters, blijvers- en duurzaamheidsleningen). We willen deze zo hervormen dat ze één gebundeld fonds voor duurzame woningverbetering vormen. Daarmee zijn zowel starters, doorstromers als ouderen geholpen bij het maken van kwaliteitsstappen.
- d) Sociaal krediet: we werken aan een 'zachte lening' gericht op de groep die onvoldoende leencapaciteit heeft binnen landelijke regeling. Juist zij hebben vaak veel baat bij energetische maatregelen en kunnen uit hun besparing de

investering financieel dragen. Dit tot er brede toegang is ter overbrugging tot gebouw-gebonden financiering voor alle huishoudens.

4. DUURZAAM WONEN

Ambitie 2: afspraken met de corporaties over het vervolg De corporaties verduurzamen hun woningen stapsgewijs. In 2012 spraken zij landelijk af om in 2021 hun woningvoorraad naar gemiddeld energielabel B te verduurzamen. De laatste jaren liepen zij een eerdere achterstand in en halen zij dit doel. Dit geldt ook voor de corporaties in het Westerkwartier. Aansluitend op het landelijk beleid (Aedes, Klimaatakkoord) streven wij naar verdere verduurzaming die bij 'normaal' woongedrag woonlastenneutraal is of de woonlasten doet afnemen. Dat draagt bij aan de financiële middelen die huishoudens hebben om volwaardig mee te doen met de maatschappij, ook bij een laag inkomen. Zie ook het hoofdstuk over betaalbaarheid.

- a) Met de corporaties maken we bij de uitwerking van de transitievisie warmte afspraken over het vervolg.
- b) We zien graag dat corporaties bij verduurzaming kiezen voor brede toepassing van beproefde methoden die bewezen tot woonlastenverlaging leiden bij normaal woongedrag.
- c) We vragen aan corporaties om te beoordelen of er een versnelde verduurzaming mogelijk is bij complexen met een combinatie van veel gezinnen, volumineuze woningen en

waar nog niet is verduurzaamd. We beseffen dat complexen daardoor vertraging op kunnen lopen. Op energielasten bestaat geen toeslag en hier helpt verduurzaming in hoge mate bij het beheersen van huishoudboekjes.

- d) Vernieuwende methoden zijn welkom, maar mogen niet ten koste gaan van de woonlasten. Daarnaast moeten deze een betere oplossing bieden dan beproefde methoden.
- e) Binnen de Woningwet kunnen corporaties huiseigenaren bij versnipperd bezit een aanbod doen voor verduurzaming, waarin zij kunnen meeliften. Wij vragen de corporaties steeds te onderzoeken of er een aanbod te maken is voor deze huiseigenaren. De huiseigenaren zullen wel zelf moeten financieren (zie ambitie 1).

Ambitie 3: Pilots om verduurzaming te versnellen Als gemeente willen we mee voorop lopen in het werken aan gebiedsgerichte oplossingen voor duurzaam en gasloos wonen.

- a) We bieden ruimte aan pilots en proeftuinen. Bijvoorbeeld door een wijk of dorp aan te dragen als proeftuin 'aardgas vrij'. Dit krijgt een plek in de transitievisie warmte (2021).

Belangrijke ontwikkelingen in omgang met de ruimte Steeds meer wordt duidelijk dat duurzaam wonen en leven om meer gaat dan goed geïsoleerde woningen. Thema's die een groeiende aandacht hebben zijn onder meer:

- Een klimaat adaptieve inrichting van de ruimte (hitte, waterberging);
- Circulair bouwen: hergebruik van materiaal krijgt een steeds prominenter plek in de milieuprestatie-eisen voor gebouwen;
- Gezondheid: op steeds meer plekken gaat vernieuwing van de ruimte samen met het simuleren van actief en gezond gebruik daarvan, waaronder 'healthy ageing': een omgeving die uitlokt tot bewegen en ontmoeten en die beleefbaar is.

Dit zijn thema's die in deze woonvisie niet worden verbonden aan concrete doelen of ambities. Wel voorzien we dat dit in de komende jaren op steeds meer plekken / in steeds meer gevallen om aandacht zal vragen. Per geval voegen we dan ambities toe aan onze plannen.

5

VOOR IEDEREEN
BETAALBAAR



5. VOOR IEDEREEN BETAALBAAR

Achtergrond

We vinden het belangrijk dat het wonen in het Westerkwartier betaalbaar is én blijft. Het betaalbaarheidsonderzoek laat zien dat voor de meeste mensen de betaalbaarheid van het wonen in het Westerkwartier op orde is.

Een aantal groepen op de woningmarkt heeft moeite om een passende betaalbare woning te vinden, in huur of koop. Soms gaat het om verbeteren van de doorstroming. Het kan ook zijn dat de voorraad van een product te klein is en dan is toevoeging nodig.

Enkele uitkomsten uit het marktonderzoek:

- Hoewel de inschrijfduur voor seniorenwoningen duidelijk hoger is dan voor andere producten, weten we dat hier gemiddeld genomen een hoog 'preventief' inschrijfgehalte in verborgen zit. Dit blijkt in de praktijk als het gaat om de verhuurbaarheid van seniorenwoningen, vooral als er op onderdelen 'minpunten' zijn zoals afstand tot voorzieningen, een enigszins verouderd product of imago.
- De doelgroep van beleid verandert naar steeds meer kleine

huishoudens. Evengoed blijft er ook een groep gezinnen met kinderen. Enerzijds zien we onder deze groep al jarenlang de tendens dat zij kopen als dat kan, anderzijds leidt de verschuiving naar meer gebroken gezinnen er toe dat de vraag naar betaalbare woningen met voldoende kamers blijft bestaan. Monitoring van reacties op zulke woningen kan lokaal antwoord geven op de vraag.

- Bij nieuwbouw en vervanging zijn bovenstaande twee constatering redenen om de focus te leggen op producten die voor kleine huishoudens, al dan niet zorgbehoevend, passend zijn. Dat maakt het begrijpelijk om met relatief kleine plattegronden te werken (bijvoorbeeld twee slaapkamers) zodat een huurprijs onder de aftoppingsgrens ook financieel te verantwoorden is.
- In de dorpen Zuidhorn, Leek en in mindere mate Marum is behoefte aan voorraadgroei.

Er zijn groepen inwoners die ondanks een redelijke huurprijs toch moeite hebben om rond te komen en volwaardig maatschappelijk deel te nemen. Vaak is een (zeer) laag inkomen de reden. Ook kan het uitgavenpatroon een rol spelen, door toedoen van

bewoners zelf, maar vaak ook door onvermijdelijke kosten voor levensonderhoud. We hebben aandacht voor het verbeteren van hun positie en het voorkomen van zulke situaties

Corporaties spelen een hoofdrol bij het betaalbaar wonen voor mensen met een lager inkomen. Met hen en met de huurdersorganisaties maken we periodiek prestatieafspraken. In deze woonvisie werken we uit wat we van de corporaties verwachten. Op basis daarvan kunnen de corporaties hun jaarlijks 'bod' maken. Als gemeente geven we ook aan wat zij van ons kunnen verwachten. Wij steunen de oproep van de corporaties om de verhuurdersheffing terug te draaien, zodat er meer mogelijkheden ontstaan voor betaalbaar wonen én investeren in voldoende aanbod en woonkwaliteit.

In de koopsector zetten we voor bestaande woningeigenaren met een laag inkomen vooral in op het voorkomen van zogeheten energiearmoede. Stijgende energieprijzen zorgen voor een beperkte investeringsruimte in (verduurzaming van) de woning; een vicieuze cirkel. Bij nieuwbouw proberen we de kosten in toom te houden met grondbeleid en uitdagende vragen aan de markt.

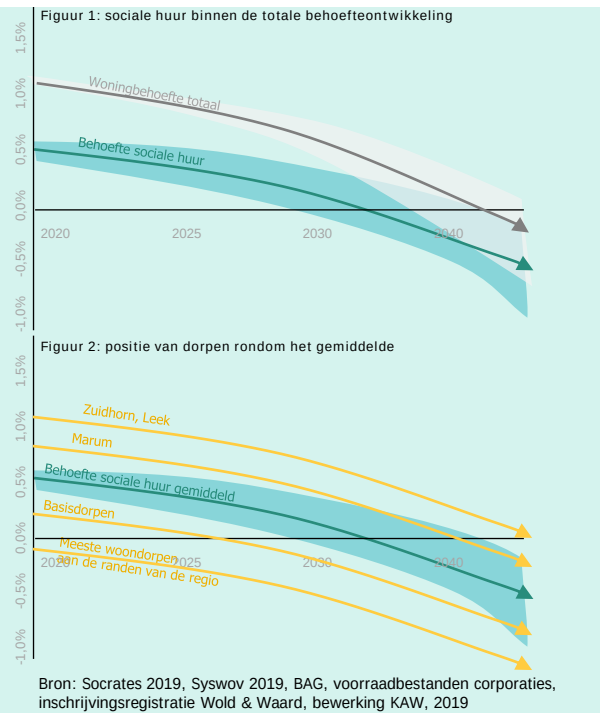
5. VOOR IEDEREEN BETAALBAAR

Ambitie 1: Voldoende goede sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen van goede kwaliteit zijn belangrijk om inwoners te huisvesten die niet kunnen of willen kopen en voor wie de particuliere huur te duur is. Uitgangspunten die wij de corporaties meegeven bij het maken van prestatieafspraken zijn:

- Zoals in hoofdstuk 2 omschreven maken we voor dorpen met de corporaties en huurdersorganisaties een plan op hoofdlijnen met daarin voor elk dorp een positief perspectief. Daarin is ook betaalbaarheid een punt van aandacht.
- In Zuidhorn en Leek leggen we prioriteit bij het ontwikkelen van extra sociale huurwoningen, in nauwe samenwerking met de corporaties.
- Naast voldoende aantallen sociale huurwoningen streven we naar passende woningen. Zie ook hoofdstuk 6 over wonen en zorg.
- We verwelkomen een provinciaal inschrijfsysteem voor sociale huur omdat dit huurders in het algemeen meer keuzevrijheid biedt, maar zullen waar nodig werken aan aanvullende regels om voldoende beschikbaarheid te garanderen voor lokale vraag vanuit de dorpen.

De figuur hiernaast uit het marktonderzoek illustreert de verwachtingen, in tijd en per type dorp. Op dorpsniveau zijn er duidelijke accentverschillen, in de noodzaak tot groei of afname van het aantal woningen en vooral in kwalitatieve opgaven in de voorraad. Dat werken we op de pagina's hierna uit.



5. VOOR IEDEREEN BETAALBAAR

Ambitie 2: Verkoop van huurwoningen is een middel. Het Westerkwartier kent in veel dorpen een sterke 'koopcultuur'. Verkoop is onderdeel van vastgoedsturing door corporaties vanuit de gewenste voorraadontwikkeling voor huurders. We zien echter ook het nut er van voor huishoudens die een betaalbare koopwoning zoeken. We stemmen de verkoop van sociale huurwoningen blijvend af met de corporaties en de huurdersorganisaties, waarbij we kijken naar het grotere geheel van ontwikkelingen en plannen in een dorp:

- a) De woning staat bij voorkeur in een dorp met een stabiele woningmarkt, waar ook vraag blijft bestaan naar dit type als koopwoning. Indien dat niet zo is, zijn we extra terughoudend met verkoop. De kaart in hoofdstuk 2 geeft een indicatie van dorpen waarin dat kan spelen: woondorpen met een minder sterke marktpositie. In deze dorpen ligt de focus op afronden van versnipperd bezit. Alleen met goede argumenten steunen we het aanwijzen van nieuwe complexen. We gaan hierover in gesprek met de corporaties, bij het maken van plannen per dorp.
- b) In dorpen waar meer vraag naar sociale huurwoningen is dan er nu staan, is verkoop wel mogelijk als middel om in

een betaalbare koopvraag te voorzien. Wij helpen daarbij de corporaties bij het vinden van locaties voor het toevoegen van huurwoningen ter compensatie van de verkoop.

Ambitie 3: Sociale huur betaalbaar houden

We willen dat sociaal huren voor inwoners duurzaam betaalbaar blijft. Als gemeente hebben wij een verantwoordelijkheid als het gaat om redelijke heffingen en lasten. Ook de huurprijzen moeten passend zijn bij de woning(kwaliteit) en bij de samenstelling van de doelgroep, naar inkomen. We zijn er aan gewend dat onze corporaties hierin passende afwegingen maken. Zo verlaagde Wold & Waard in 2019 de streefhuur naar aanleiding van het woonlastenonderzoek.

- a) We vragen corporaties oog te houden voor specifieke groepen huurders, zoals:
 - o Huurders met een inkomensval. We onderzoeken graag mogelijkheden hoe zij geholpen kunnen worden, bijvoorbeeld door het aanbieden van een andere, passende woning of hulp bij verhuizen;
 - o Huurders die door verhuizing een grote huursprong maken, vaak senioren. Dit belemmert de doorstroming

en passend wonen;

- b) Wij steunen de oproep van de corporaties om de verhuurdersheffing terug te draaien, zodat er meer mogelijkheden ontstaan voor betaalbaar wonen én investeren in voldoende aanbod en woonkwaliteit.

Dorpen gaven op de dorpenavond aan dat overal behoefte is aan sociale huurwoningen, zowel verspreid binnen het dorp als tussen de dorpen.



5. VOOR IEDEREEN BETAALBAAR

Leek en Zuidhorn

Behoefte aan meer sociale huurwoningen als onderdeel van algehele groei. Voor eigen vraag: 100-125. We zien liever een groter aantal, omdat we in Leek (en Tolbert) en Zuidhorn ook een bovengemiddelde interesse van diverse groepen verwachten (bijzondere doelgroepen, instroom van gezinnen en jonge mensen uit Groningen). Vooral in Zuidhorn is het huidige aandeel sociale huurwoningen laag en met name het segment gezinswoningen na 1990. Als start van het overleg met de corporaties en de dorpen denken we aan:

- verdichting en (vervangend) bouwen voor kleine huishoudens (jong en oud) in en rond het centrum, waarbij ook gestapeld bouwen / appartementen mogelijk is;
- nieuwbouw van traditionele gezinswoningen op andere locaties, in woonwijken, vooral in Zuidhorn;
- verkoop van een deel van de woningvoorraad is van nut op de koopmarkt waar betaalbare koopwoningen relatief schaars zijn. In deze kernen vergroot verkoop de bouwopgave op andere plekken. Als gemeente werken we actief mee om locaties te vinden.

Marum

Hier verwachten we dat er een kleine toename nodig is, 25-35 woningen. Dit dorp heeft al een relatief grote sociale huurvoorraad, maar door haar centrumfunctie is dit verklaarbaar. Recent zijn nieuwe, levensloopgeschikte woningen opgeleverd bij het centrum. Het dorp kent enkele centraal gelegen plekken die zich goed lenen voor een deel sociale huur en waar woningbouw nuttig zou zijn. De recente toevoeging zien we als een voorbeeld van woningbouw die voor meerdere groepen aantrekkelijk is, waarvan in Marum (en in meer dorpen) meer mag verschijnen.



Grootegast

Dit dorp heeft een grote sociale voorraad en er lijkt een verband te zijn met een korte inschrijftijd bij alle groepen. Het afgelopen decennium zijn er veel comfortabele appartementen gebouwd in het dorpscentrum. Voorraadafname lijkt hier passend: door verdunning bij vervanging en verkoop van woningen. Bij eventuele verdunde nieuwbouw ligt het voor de hand om géén appartementen te realiseren, maar grondgebonden woningen voor kleine huishoudens of traditionele gezinswoningen, afhankelijk van wat er onttrokken wordt.



5. VOOR IEDEREEN BETAALBAAR

De basisdorpen Opende, Oldekerk-Niekerk, Grijpskerk, De Wilp, Zevenhuizen, Oldehove, Ezinge

In deze dorpen is er een toekomstbestendige voorzieningenbasis om ook sociale huurders te binden, jong en oud. We gaan uit van een stabiele voorraad. Met de instrumenten verkoop, nieuwbouw en sloop kan de voorraad meebewegen met de vraag. Per dorp is een eigen programma nodig voor beheer, renovatie en eventueel nieuwbouw. Kijkend naar de algemene trend, gaan we er van uit dat nieuwbouw in veel gevallen geschikt moet zijn voor zowel jonge als oudere kleine huishoudens. Soms ontbreekt een aanbod van appartementen, maar ook niet in elk dorp is hier vraag naar.



In sommige dorpen is specifiek de voorraad gezinswoningen op leeftijd en is vervanging of renovatie urgent. Verkoop kan bijdragen in het vervullen van een koopvraag, maar vraagt wel aandacht. We vragen om focus op afronding in reeds versnipperde complexen en om goed na te denken over sloop (en vervanging) van woningen die kwalitatief te ver achterop geraakt zijn. Voor Opende geldt dat de voorraad met 14% klein is voor een basisdorp, dat de energetische kwaliteit relatief laag is en dat er lang niet gebouwd en gerenoveerd is. Ook in Ezinge is de gemiddelde energie-index hoog. We stellen voor om met de corporatie en het dorp in Opende als eerste een plan te maken.



Aduard

Aduard heeft niet de voorzieningenbasis die in de hiervoor genoemde basisdorpen te vinden is. Wel ligt Aduard zeer dicht bij de stad Groningen. Ook wordt Aduard relatief vaak aangemerkt als één van de gewenste woonplekken, ook al uit zich dat nog niet in iets meetbaars als een hogere acceptatiegraad en verloopt de verhuurbaarheid van nieuwe woningen vooralsnog moeizaam. Bij een regionaal zoekmodel is voor met name Aduard extra vraag aannemelijk, gezien de grote druk op de stad. Daarvoor zijn nu nog geen meetbare signalen aanwezig, omdat die situatie nooit bestond.

We vragen de corporaties om op meer (stedelijke) vraag te anticiperen door binnen projecten ook een aantal sociale huurwoningen toe te voegen. Daarbij rekenen we juist op toestroom van jongere groepen, waaronder gezinnen. Naast eigen behoefte (focus op levensloopbestendig) is met het oog op de stad Groningen daarom ook aanbod van meer traditionele gezinswoningen denkbaar.

5. VOOR IEDEREEN BETAALBAAR

Woondorpen

Vanwege het gebrek aan voorzieningen hebben deze dorpen gemiddeld te maken met een langzaam afnemende vraag. Per dorp zijn er echter sterke verschillen bekend, die niet goed in statistieken meetbaar zijn. Een sterke gemeenschap bijvoorbeeld kan zorgen voor behoud van vraag. Vanuit de dorpen komen bovendien signalen dat achterblijvende investeringen leiden tot vertrek om redenen die met de woningkwaliteit te maken hebben. Dit is wel meetbaar: de energie-index is in de dorpen gemiddeld relatief hoog. Specifiek voor Noordhorn geldt dat de huidige voorraad relatief sterk verouderd is (in decennia niet gebouwd, hoge energie-index). We vragen om een specifiek verbeterplan voor dit dorp.

Kengetallen uit het marktonderzoek

Voorkeursdorp	Corporatievoorraad	Aandeel	Inschrijvingen*	Inschrijfmaanden direct zoekenden	Voorraad: WWS-punten	Laatste nieuwbouw	Laatste renovatie **	Voorraad: E-index
Leek	1.458	31%	76%	46	173	2018	2019	1,4
Tolbert	481	24%	31%	47	148	2010	2010	1,5
Zuidhorn	570	19%	42%	41	152	2016	2019	1,3
Noordhorn	101	18%	17%	7	145	1990	1992	1,8
Marum	624	27%	26%	34	155	2018	2019	1,5
Grootegast	459	32%	19%	20	150	2019	2019	1,5
Grijskerk	250	20%	17%	35	154	2008	2019	1,5
Aduard	240	25%	21%	19	151	2015	2015	1,5
Oldekerk-Niekerk	200	18%	14%	21	143	2012	2012	1,5
De Wilp	152	23%	8%	39	147	2006	2006	1,5
Oldehove	134	23%	8%	12	147	2006	2006	1,5
Opende	124	14%	9%	14	143	1988	1993	1,7
Zevenhuizen	143	14%	18%	28	152	2016	2016	1,5
Ezinge	116	33%	n.b.	n.b.	126	2014	n.b.	1,9
Woondorpen	568	12%	6%		143	2002	2015	1,7
Totaal	5504	22%	22%					

* Leesvoorbeeld: 76% van de ingeschrevenen zoekt (ook) in Leek.

**NB: het gaat om het jaar waarin corporatie Wold & Waard (een deel van) de woningvoorraad gerenoveerd of nieuwgebouwd heeft. Niet van alle actieve corporaties was deze data over vergelijkbare manier beschikbaar.

5. VOOR IEDEREEN BETAALBAAR

Ambitie 4: Samen werken aan gezonde huishoudboekjes
Woonlasten zijn vaak de grootste kostenpost in een huishoudboekje. Daarvoor is veel aandacht, maar uiteindelijk gaat het om wat je overhoudt om van te leven, na aftrek van kosten. We benutten de uitkomsten van het woonlastenonderzoek uit 2019 om te bepalen waar we aan werken.

- a) We helpen inwoners met het vinden van manieren en regelingen om te besparen of aanvullende inkomsten te ontvangen. Dit doen we door de voorzieningenwijzer in te zetten. Die maakt duidelijk van welke voorzieningen huurders aanvullend gebruik kunnen maken en helpt hen bij het regelen daarvan. We vragen corporaties hier ook aandacht voor te hebben.
- b) Binnen de gemeentelijke organisatie werken we aan het vergroten van de kansen voor het belangrijkste middel om tekorten te voorkomen: het hebben van betaald werk.
- c) We stemmen met de corporaties af waar verduurzaming als eerste nodig is: een lagere energielast helpt direct bij een gezond huishoudboekje. Zie ook het hoofdstuk over verduurzaming.

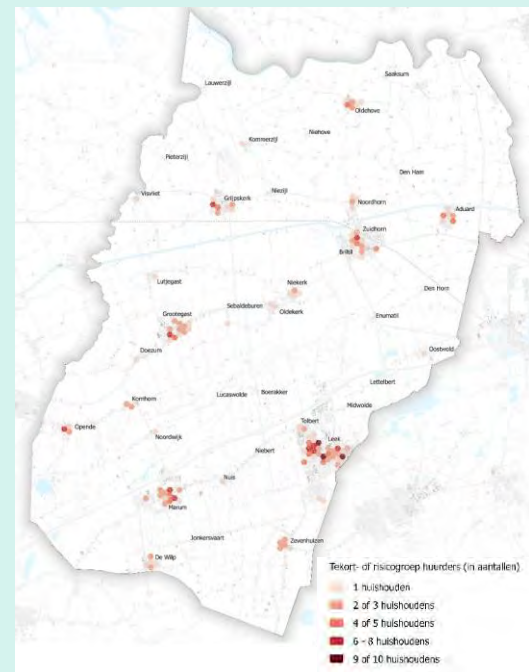
Woonlastenonderzoek 2018

Uit het onderzoek bleek dat zo'n 3.000 huishoudens in het Westerkwartier (een risico op) een tekortsituatie hebben: zo'n 1.500 huurders (32%) en 1.500 kopers (9%). De risico's zijn het grootst onder:

- Gezinnen met lage inkomens in sociale huurwoningen;
- Starters in jongerenhuurflatjes met een (nog) laag inkomen;
- Bewoners in te dure huurwoningen door een inkomensval;
- Gescheiden mensen in te dure koopwoningen;
- Mensen op leeftijd die hun baan verliezen.

Bijna overal is een (té) laag inkomen de hoofdoorzaak. Bij gezinnen kan een bijna modaal inkomen alsnog samengaan met een risico- of tekortsituatie. Een aantal maatregelen die in het onderzoek worden voorgesteld:

- Inzet van de voorzieningenwijzer zodat mensen beter gebruik maken van voorzieningen;
- Intake bij aanvaarding van een huurwoning;
- Versneld verduurzamen van grote gezinswoningen;
- Huurbeleid dat juist voor gezinnen relatief voorzichtig is.



5. VOOR IEDEREEN BETAALBAAR

Ambitie 5: Betaalbaar nieuwbouwen in koop

We vinden het belangrijk dat er een eerlijke en betaalbare prijs voor nieuwbouw wordt gevraagd in het Westerkwartier. Wij dragen daar aan bij door:

- a) Een marktconforme grondprijs te vragen voor marktpartijen en particulieren, ook bij de ontwikkeling van (starters)woningen. Daarmee voorkomen we dat de eerste koper als enige profiteert van een lage(re) koopprijs, omdat bij verkoop er een marktconforme prijs zal gelden. Met corporaties hebben we afspraken over een sociale grondprijs.
- b) We stimuleren bouwvormen waar de kosten voor de bewoner(s) lager zijn dan traditionele projectmatige bouw en zoeken zelf naar locatie-ontwikkeling waarbij de plankosten relatief laag zijn.
- c) We dagen initiatiefnemers uit om betaalbare kwaliteit te bieden, bijvoorbeeld met prijsvragen.
- d) We werken graag samen met lokale bouwers. Zij streven vaak niet alleen naar winst, maar hebben ook oog en hart

voor het dorp. Daarom informeren en benaderen we ons netwerk van lokale partijen bij nieuwe initiatieven en plannen.

Ambitie 6: Aanbod vrije sector huur iets uitbreiden

In het Westerkwartier heeft de groep die te veel verdient voor sociale huur keuze uit een relatief ruim aanbod aan voor hen financierbare koopwoningen. Evengoed is er een groep inwoners die om uiteenlopende redenen niet wil of kan kopen en te veel verdient voor sociale huur van een corporatie. Vaak gaat het om een tijdelijke overbrugging naar een nieuwe woning, senioren met een goed inkomen of jongeren met een goed inkomen, maar weinig zekerheid. Corporaties bieden hen woningen aan boven de liberalisatiegrens van 720 euro, en er worden woningen verhuurd door particulieren en niet-toegelaten instellingen die vrij zijn in hun huurprijsbepaling en toewijzing. Uit het marktonderzoek blijkt dat er in het Westerkwartier een kleine markt is voor een toename van deze voorraad huurwoningen.

- a) Met name in Zuidhorn en in beperkte mate Marum is

volgens het marktonderzoek ruimte voor meer woningen in het segment tussen €737 en ca. €900. In Leek is het aanbod al relatief groot en vraagt het om goed te overwegen welke producten nog ontbreken daarbinnen.

Alleen in Zuidhorn en Leek zien we kansen om woningen incidenteel ook boven deze prijs tot bijvoorbeeld €1100 aan te bieden. We zoeken contact met ons netwerk en vragen hen om te komen met plannen of ideeën voor extra aanbod.

- b) Het is denkbaar dat er ook in kleinere dorpen toch een vraag is naar ontwikkeling in dit segment. Gezien de onzekerheid en de lokale verschillen, nemen we in deze dorpen geen actieve rol in het vergroten van het aanbod: We zien graag voorstellen vanuit de dorpen of de markt komen.

6

VEILIG WONEN EN GOEDE ZORG DICHTBIJ



6. VEILIG WONEN EN GOEDE ZORG DICHTBIJ

Keuzevrijheid over wonen met zorg in het Westerkwartier
Veel van onze inwoners wonen prettig in hun dorp en redden zich zonder hulp. Een deel van hen is echter kwetsbaarder dan anderen. Zij hebben extra aandacht nodig om prettig te kunnen wonen en om te zorgen dat hun burens ook prettig wonen.

Keuzevrijheid en regie over het eigen leven staat in onze gemeente voorop. We willen dat inwoners zo veel mogelijk zelf kunnen kiezen hoe, waar en met wie zij wonen. Vaak gaat dit over ouderen die zo lang mogelijk in hun dorp willen blijven wonen, in hun vertrouwde omgeving en met hun eigen netwerk. Ook gaat het over inwoners in alle leeftijdsgroepen met een beperking die graag dichtbij familie, zorg en voorzieningen wonen.

Binnen de bestaande woningvoorraad is veel mogelijk en aanpasbaar. Maar soms is er meer nodig, zoals het bieden van kleinschalige woonvormen waarin ouderen langer in hun dorp kunnen wonen. Niet alleen de woning is belangrijk in het prettig wonen, ook denken we aan de organisatie van zorg en welzijn, de geschiktheid van de plek van (zorggeschikte) woningen en in

hoeverre de omgeving bijdraagt aan zelfredzaamheid. Bijvoorbeeld door goede bereikbaarheid en/of nabijheid van zorgvoorzieningen en een goede balans van professionele en informele zorg (mantelzorg). We willen samen met bewoners, zorg- en welzijnsorganisaties en corporaties werken aan regie, keuzevrijheid en zelfredzaamheid van alle inwoners.

Ambitie 1: Kunnen blijven wonen

Als je het aan onze inwoners zelf vraagt, willen zij vaak oud worden in eigen dorp, het liefst in hun eigen woning. We willen dit mogelijk maken waar dat kan. Belangrijk daarin is dat inwoners zelfredzaam zijn. We zetten in op het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad, zodat mensen daadwerkelijk oud kunnen worden in hun eigen woning.

- a) We maken inwoners bewust van de mogelijkheden en noodzaak hun woning aan te passen. Dit doen we bijvoorbeeld met de Bewust Wonen Weken, waarin we jaarlijks extra aandacht hebben voor duurzaamheid, veiligheid en leefbaarheid.

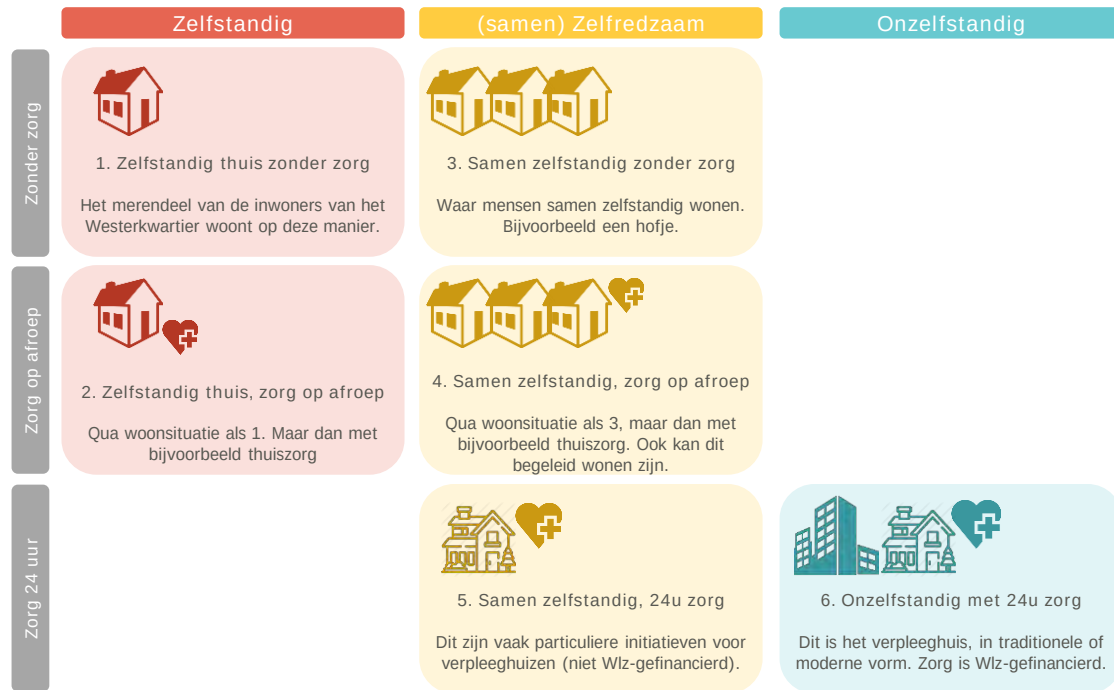
- b) Ook doen we een voorstel over de inzet van een 'coach' die diverse vragen kan beantwoorden, over aanpassing van de woning, het gebruik van regelingen, het organiseren van zorg of welzijn, etc.
- c) We vragen de corporaties om bij renovatieprojecten in buurten nabij dagelijkse voorzieningen niet-geschikte sociale huurwoningen zo veel mogelijk aan te passen. Daarmee ontstaat een huurvoorraad waarin het uit te leggen is dat mensen bij grote woningaanpassing gevraagd wordt om te verhuizen naar een reeds geschikte woning. Dit is onderdeel van het maken van woonplannen per dorp.
- d) Met de corporatie stemmen we af hoe groot de behoefte is aan woningen die (ook) voor ouderen geschikt zijn, en in hoeverre meer doelgroep-specifieke producten wenselijk zijn (jongerenwoningen, traditionele gezinswoningen). Het onderzoek naar woonwensen van jongeren in het Westerkwartier (2018) toont overigens een sterke neiging tot wonen in de grote kernen aan, met name Leek.

6. VEILIG WONEN EN GOEDE ZORG DICHTBIJ

Ambitie 2: Passende woonvormen met zorg

Een relatief klein deel van onze inwoners heeft een echte verhuiswens of –noodzaak als gevolg van ouderdom en/of zorg. De verschillen in wensen zijn enorm. Waar de één een kavel zoekt om zijn eigen bungalow op te bouwen, zoekt de ander samen met de burens een beschutte woonvorm, bijvoorbeeld een hofjeswoning. Weer anderen zijn toe aan een Thuishuis of uiteindelijk een kamer in een intramurale zorgvoorziening. Onze inwoners zoeken zowel koop- als huurwoningen.

- a) We zetten ons in voor toevoeging van diverse woonzorgvormen. Hierbij houden we vast aan ons uitgangspunt: eigen keuze en regie. We zien daarom liever kwaliteit en kleinschalige initiatieven in plaats van grootschalige projecten.
- b) We bieden ruimte en benaderen partijen voor het komen met plannen voor beschutte woonvormen. Dit zijn woonvormen voor kwetsbare inwoners die meer nodig hebben dan alleen een goede woning, zoals ontmoeting. Dat kan bijvoorbeeld een hofje zijn of bestaand verzorgingshuis dat getransformeerd is naar (ver)nieuwe woningen.



Weergave van relevante vormen van wonen, met meer of minder zorg.

6. VEILIG WONEN EN GOEDE ZORG DICHTBIJ

- c) We vinden het belangrijk dat initiatieven met alle betrokken partijen, professioneel en informeel, tot stand komen en een meerwaarde hebben voor het dorp.
- d) In de woonzorgvisie Westerkwartier 2019-2025 hebben we het doel gesteld het zorgaanbod meer over onze gemeente te spreiden. We dagen zorgaanbieders uit te komen met initiatieven die intramurale zorg op kleine schaal aanbieden, bijvoorbeeld door verschillende doelgroepen te mengen.



- ▲ We zetten in op het zelfstandig wonen en staan open voor nieuwe woonzorgvormen die (beter) aansluiten op de behoefte van ouderen nu en in de toekomst.

Ambitie 3: Een zorgstructuur met aanbod op maat
We hebben in de woonzorgvisie Westerkwartier 2019-2025 uitgesproken dat we als gemeente willen dat inwoners zo veel mogelijk in eigen dorp oud kunnen worden, ook als het kleinere dorpen betreft. Dat vraagt niet alleen om passende woningen, maar ook om een goede zorgstructuur daarbij (voorzieningen, diensten en bereikbaarheid daarvan). We herkennen netwerken van dorpen waarbij we bestaande sterke zorgclusters koesteren, en deze als dragers zien voor het dorp zelf én omliggende dorpen.

- a) We zetten in op zorgverlening in elk dorp, zolang dit mogelijk is. Hiermee komen we tegemoet aan de wens van inwoners om in eigen dorp oud te worden of met beperking te wonen (zie ook woonzorgvisie 2019-2025).
- b) We erkennen de 'dragende' dorpen op het gebied van zorg en welzijn in het Westerkwartier en daarbuiten. Hier is ook een breed aanbod aan zorgwoningen, zowel intra- als extramuraal in de nabijheid van voorzieningen. Dit zijn Zuidhorn, Leek, Marum en, in mindere mate, Grootegast. We willen de zorg- en welzijnsvoorzieningen in deze kernen behouden en versterken met als gedachte dat omliggende

dorpen daar ook gebruik van kunnen maken.

- c) We verbeteren de onderlinge bereikbaarheid van dorpen om zorg- en welzijnsvoorzieningen bereikbaar te maken wanneer deze niet in het eigen dorp aanwezig zijn.

UITVOERING



UITVOERING

Van doelen naar manieren van werken en acties

In deze woonvisie hebben we onze ambities op 6 thema's uiteengezet. Om ambities tot uitvoering te laten komen is meer nodig dan het enkel formuleren ervan. Om de ambities operationeel te maken onderscheiden we drie typen ambities:

- I. Ambities die een uitgangspunt of manier van werken weergeven. Dit zijn ambities waar doorlopend aan wordt gewerkt en geen tijdgebonden acties aan verbonden zijn.
- II. Ambities die vragen om een acties, welke tijdgebonden is en waar verschillende actoren bij betrokken zijn.
- III. Ambities die vragen om acties, welke in andere documenten of op andere plekken in de woonvisie zijn uitgewerkt. Hier wordt naar verwezen.

Voor alle ambities die om actie vragen leggen we vast op welke manier we hiermee aan de slag gaan. Zo hebben we handvatten voor het tot uitvoer brengen van onze ambities en daarmee ons woonbeleid. We werken dit uit in een schema.

Uitwerking en toelichting van het schema

In het schema op de volgende pagina's staan de ambities die om een actie vragen (type II en III) opgenomen. Per ambitie geven we, verwijzend naar de hoofdstukken en doelen, aan:

- o Welk type ambitie het is;
- o Wie de betrokken actoren zijn;
- o (beknopt) welke rol de actoren hebben;
- o Wanneer de actie wordt ondernomen;
- o Wanneer de gevolgen van de actie duidelijk worden (indien bekend).

Let op: omdat we in de volgende schema's alleen de subdoelen toelichten die onder type II en III vallen, zullen niet alle ambities (met letter aangegeven) terug te vinden zijn. Bijvoorbeeld: bij hoofdstuk 1, subdoel 1 zijn ambities A en B niet opgenomen (type I), maar ambities C en D wel.

1 VITALE DORPEN: SAMEN KOM JE VERDER

Doel	1. Behoud van netwerk aan voorzieningen	2. Met woonplan per dorp ruimte voor goede plannen	3. Dorpen delen kennis en ervaring
Subdoel	C: In de basisdorpen proberen we in overleg met bewoners en organisaties voorzieningen zo goed mogelijk te behouden. Acties: Op basis van ronde langs dorpen en dorpenavond signalen van urgente situaties verzamelen. Vervolgens ruimte bieden aan lokale initiatieven en bij geen inzet vanuit het dorp: zelf actief benaderen. We zetten dorpenavonden voort (zie 1.3.a). Wanneer: 2021 inventarisatie en weer dorpenavond, dan prioriteren Initiatief: gemeente Betrekken: dorpsbelangen, corporaties, (lokale) ondernemers	B: Dorpen waar het maken van een visie nodig is, of een actualisatie daarvan, helpen wij graag. Acties: We benutten het budget voor een vaste contactpersoon vanuit de gemeente en de beschikbare financiële bijdrage vanuit de perspectiefnota voor de ondersteuning van dorpen bij het maken van een visie. Wanneer: 2021 budget vrij maken, daarna doorlopend Initiatief: gemeente Betrekken: Dorpsbelangen	A: We organiseren, bij behoefte van de dorpen, nogmaals een dorpendag om van elkaar te leren, kansen en zorgen met elkaar te delen, plannen uit te wisselen. Acties: Jaarlijks animo peilen door onze dorpencoördinator. Wanneer: bij behoefte Initiatief: gemeente Betrekken: Dorpsbelangen, corporaties
Subdoel	D: We zetten in op goede bereikbaarheid naar dorpen met voorzieningen, waaronder met veilige routes, eventueel aanvulling op het reguliere openbaar vervoer en plek voor ontmoeting naar behoefte van de dorpen zelf. Acties: Binnen de gemeentelijke organisatie onderbrengen bij verantwoordelijke(n) Wanneer: na 2021 Initiatief: Gemeente Betrekken: dorpsbelangen		B: We helpen actief dorpen om elkaar te vinden en te raadplegen, bijvoorbeeld door dorpen die aan dezelfde thema's werken met elkaar in contact te brengen. Acties: Onze leefbaarheidsadviseurs nemen een rol hierin door actief dorpen die aan gelijke thema's werken met elkaar in contact te brengen, ook buiten de dorpendag om. Wanneer: doorlopend Initiatief: gemeente Betrekken: dorpsbelangen

2 BESTAANDE BUURTEN BIJ DE TIJD HOUDEN

Doel	1. Werken aan een aantrekkelijke omgeving	2. Corporaties investeren breed in sociale huur	3. Werken aan sociale veerkracht	4. Woonwagencampen moderniseren	5. Open voor impulsen buitengebied	6. Anticiperen op lokale overschotten
Subdoel	A: We maken een overzicht van buurten waar niet alleen de woningvoorraad om vernieuwing vraagt, maar waar we het liefst gelijktijdig ook een impuls aan de woonomgeving geven. Acties: We maken een overzicht van dergelijke buurten en maken op basis hiervan een agenda, we zoeken hiervoor samenwerking met de corporaties en de dorpen. Wanneer: 2021 inventarisatie, 2021 agenda maken voor volgorde van plannen maken Initiatief: gemeente Betrekken: corporaties, dorpsbelangen	A: Met de corporaties maken we een plan op hoofdlijnen met daarin voor elk dorp een positief perspectief, met aandacht voor kwaliteit van wonen in een brede definitie. Acties: afspraken maken met de corporatie over welk dorp eerst (voorstel: Opende). Daarna samen verder uitwerken. Wanneer: 2021 voor één dorp (pilot), vanaf 2021 volgende dorpen (streven: vier per jaar). Initiatief: gemeente Betrekken: corporaties, dorpsbelangen, huurderverenigingen	A: Preciezer maken van onze werkafspraken met partners. Acties: Vervolggeven aan wat er in de prestatieafspraken al is geagendeerd. Wanneer: voorzetting in 2021. Initiatief: gemeente Betrekken: corporaties, zorg- en welzijspartijen, politie.	A: We moderniseren de woonwagencampen waar nodig in overleg met de bewoners en hun belangenbehartigers. We bieden beperkt ruimte aan een aantal extra plekken per woonwagencamp. Acties: Plan opstellen en prioriteren aanpak kampen Wanneer: start 2021 Initiatief: gemeente Betrekken: bewoners, belangenbehartigers	A: Bij vrijkomend agrarisch vastgoed kijken we hoe deze het beste invulling kan krijgen en voorkomen kan worden dat het pand verpaupert. We kijken in overleg met omwonenden en dichtbij liggende dorpen wat de beste invulling is. Acties: Inventariseren van panden waar nu al actie ondernomen zou moeten worden. Daarna doorlopend bijhouden op basis van signalen Wanneer: na 2021 Initiatief: gemeente Betrekken: dorpsbelangen	A: We bepalen samen met de corporaties op welke plekken we risico op vraaguitval in huur of goedkope koop een reëel risico is. We bespreken de consequenties (maatregelen, stimulansen). Acties: We agenderen dit bij de prestatieafspraken. Wanneer: na 2021, of bij opstellen woonplannen per dorp onderdeel er van maken Initiatief: gemeente Betrekken: Corporaties, huurdersorganisaties
Subdoel			B: Actief onderzoeken op welke plekken acties nodig is en daar een aanpak op maken. Acties: in gesprek met onze partners inventariseren Wanneer: vast agenda onderdeel van gesprek met deze partners. Initiatief: gemeente Betrekken: corporaties, zorg- en welzijspartijen, politie.	B: We zorgen dat woonwagencampbewoners één aanspreekpunt hebben bij de gemeente en corporatie, zodat het maken van afspraken en het komen tot een plan vlot verloopt. Acties: contactpersoon aanwijzen en capaciteit reserveren Wanneer: in 2021 organiseren Initiatief: gemeente Betrekken: bewoners, belangenbehartigers		D: Samen met de regio lobbyen we voor een bovengemeentelijke oplossing voor overschotten in particulier bezit. Acties: We zetten vanuit Team Wonen een lobby op met de regio. De eerste gesprekken hierover zetten we in 2021 in. Wanneer: na 2021 Initiatief: gemeente Betrekken: regiogemeenten, provincie, rijksoverheid, corporaties

3 NIEUWBOUWEN MAAKT DORPEN AANTREKKELIJKER

Doel	1. Groei benutten voor aantrekkelijke dorpen	2. Herontwikkeling boven uitbreiding	3. Kansen voor herontwikkeling in Leek	4. Gevarieerd ontwikkelen in Zuidhorn	5. Tempo voor voorzieningen- en basisdorpen	6. Ook in kleine dorpen nieuwbouw bieden
Subdoel		A: We brengen in kaart waar herontwikkeling noodzakelijk of wenselijk is, en welke kansen we daar zien. Acties: Inventariseren Wanneer: 2021 beginnen met Leek, na 2021 agenda uitbreiden Initiatief: gemeente	A: We werken een samenhangend plan uit voor herontwikkeling van (delen van) Leek en uitbreiding na afronding van Oostindie. Acties: Wanneer: voorbereiding vanaf 2021 Initiatief: gemeente Betrekken: Corporaties, dorpsbelangen	C: We benutten de sterke relatie met de stad Groningen. Actie: We gaan actief plekken aanbieden en klanten werven voor deze vormen van wonen, voor zowel inwoners van Zuidhorn als voor mensen van elders. Wanneer: na 2021 Initiatief: gemeente	B/C: In Aduard, Noordhorn en Oldekerk-Niekerk zoeken we urgent naar meer ontwikkelmogelijkheden omdat er nu of binnenkort geen ruimte meer voor woningbouw is; In Opende en De Wilp zoeken we naar plekken voor kavels op inbreidingslocaties of anders is beperkte uitbreiding denkbaar. Acties: Inventariseren locaties. Dit moet worden opgenomen in de woonplannen per dorp. Wanneer: 2021 stappen zetten Initiatief: gemeente Betrekken: Dorpsbelangen, corporaties	A: We bieden ook ruimte voor nieuwbouw in kleine dorpen, passend bij de behoefte van huishoudens en bij de schaal van het dorp. Acties: We gaan in gesprek met de dorpen om draagvlak te bepalen en afspraken te maken over type, plekken en uitstraling; Wanneer: onderdeel van gesprekcycclus met dorpen Initiatief: gemeente Betrekken: Dorpsbelangen, corporaties
Subdoel		B: We onderzoeken per plek wat er moet gebeuren en leggen dit vast in een plan. We overleggen plannen met de omwonenden en dorpsbelangen. Acties: Na het vaststellen welke plekken in aanmerking komen voor herontwikkeling maken we plannen voor de locaties in overleg met de omgeving. Wanneer: vervolg op 2. A Initiatief: gemeente Betrekken: Dorpsbelangen, corporaties		D: We onderzoeken waar een volgende uitbreiding mogelijk is. De komende jaren besluiten we of die nodig is of niet. Acties: Inventariseren van locaties. Wanneer: na 2021 Initiatief: gemeente Betrekken: Dorpsbelangen, corporaties		

3 NIEUWBOUWEN MAAKT DORPEN AANTREKKELIJKER

Doel	7. We geven richting aan bouwplannen	8. We bieden ruimte voor kwaliteit	9. Experimentele woonvormen
Subdoel	A: We voegen woningen toe die passen bij de behoefte van het dorp en passend bij de schaal van het dorp. Acties: We gaan in gesprek met de dorpen om afspraken te maken over een programma in type, plek en uitstraling. In deze gesprekken nemen we ook te thema's van ambitie 1.1.c en 1.3.a/b mee. Wanneer: onderdeel van gesprekscyclus dorpen Initiatief: gemeente Betrekken: Dorpsbelangen, corporaties	A: We komen tot één samenhangende Omgevingsvisie voor het Westerkwartier van waaruit wij, steeds in overleg met het dorp en initiatiefnemers, de ruimtelijke en historische structuren en elementen herkennen, waarderen en vastleggen. Acties: Opstellen Omgevingsvisie, vertaling in omgevingsplan Wanneer: vanaf 2022 (vertalen omgevingsvisie naar omgevingsplan) en verder tot 2029 (uitwerken omgevingsplan) Initiatief: gemeente	A: We nodigen initiatiefnemers uit om met voorstellen te komen. Deze treden wij positief tegemoet; Acties: In uitingen (zoals de website, woonbeurs) hier aandacht aan geven. Wanneer: na 2021 Initiatief: gemeente
Subdoel	C: We stemmen actief en doorlopend af met initiatiefnemers zodat plannen vlot tot uitvoering komen, en zo niet, dat er ruimte komt voor een ander plan. Acties: We maken een methode van werken voor intern gebruik waarin we bepalen welke stappen we verwachten van de initiatiefnemer binnen welke termijn. We verbinden hier consequenties aan. Wanneer: 2021 methode ontwikkelen, vanaf 2021 hanteren Initiatief: gemeente	B: We zoeken actief naar steeds minstens twee locaties in de gemeente waar vernieuwende woonvormen de ruimte krijgen Acties: In Leek de bestaande locatie verder ontwikkelen, in Zuidhorn zoeken naar een locatie. Onderdeel van 8A en in het algemeen: maken van plannen per dorp. Wanneer: na 2021 Initiatief: gemeente	

4 DUURZAAMHEID

Doel	1. Meer huiseigenaren investeren duurzaam	2. Afspraken met corporaties over het vervolg	3. Pilots om verduurzaming te versnellen
Subdoel	A: We willen dat het bedrijfsleven komt met meer en toegankelijker aanbod aan maatregelen voor woningverduurzaming. Acties: Omdat dit een bovengemeentelijke vraag is, agenderen we dit bij de vernieuwing van het provinciale energieloket voor de periode 2021 en daarna. Wanneer: 2021 agenderen Initiatief: Gemeente Betrokken: Buurgemeenten, provincie	B: Versneld verduurzamen waar de energielast hoog en bovengemiddeld belastend is. Acties: hierover gaan we in gesprek met de corporaties en huurdersorganisaties. Wanneer: 2021 voorstel corporaties Initiatief: gemeente en corporaties Betrokken: huurdersorganisaties	A: Als gemeente willen we mee voorop lopen in het werken aan gebiedsgerichte oplossingen voor duurzaam en gasloos wonen. Acties: We bieden ruimte aan pilots en proeftuinen. Bijvoorbeeld door een wijk of dorp aan te dragen als proeftuin 'aardgas vrij'. Dit krijgt een plek in de transitievisie warmte. Wanneer: na 2021 Initiatief: gemeente Betrokken: diverse partijen, nader te bepalen
Subdoel	B: We willen meer impact uit het Energieloket. Zoals het organiseren van inkoopacties met lokale ondernemers en het actief benaderen van inwoners om met lokale collectieve initiatieven te starten. Acties: We onderzoeken een intensivering van de activiteiten binnen het provinciale energieloket. Wanneer: 2021 agenderen Initiatief: Gemeente Betrokken: Buurgemeenten, provincie	D: Ook mensen met een smalle beurs moeten kunnen verduurzamen. Acties: Als gemeente overwegen we een sociaal krediet. Dit ter overbrugging tot er brede toegang is tot gebouw-gebonden financiering voor alle huishoudens. Wanneer: 2021 Initiatief: Gemeente Betrokken: -	C: Huiseigenaren laten meeliften met verduurzaming van corporaties. Acties: aan corporaties vragen dit op te nemen in vernieuwingsplannen. Wanneer: doorlopend Initiatief: gemeente en corporaties Betrokken: huiseigenaren

5 VOOR IEDEREEN BETAALBAAR

Doel	1. Voldoende, goede sociale huurwoningen	2. Verkoop van huurwoningen is een middel	3. Sociale huur betaalbaar houden	4. Samen werken aan goede huishoudboekjes	5. Betaalbaar nieuwbouwen in de koop	6. Aanbod vrijesector huur uitbreiden
Subdoel	A: Met dorpen een perspectiefrijk plan maken, waarin ook sociale huur een plek krijgt. Acties: zie ambitie 2.2.a.	B: In dorpen waar meer vraag naar sociale huurwoningen is dan er nu staan, is verkoop mogelijk en helpen wij bij het vinden van locaties voor het toevoegen van huurwoningen ter compensatie van de verkoop. Acties: We agenderen dit thema bij de prestatie afspraken.	B: We vragen corporaties oog te hebben voor specifieke groepen huurders, zoals huurders met een inkomensval of met sober stookgedrag. Acties: We bepalen samen met de corporaties bij welke (groepen) huurders zich urgente situaties voordoen en maken in samenwerking een plan. Wanneer: doorlopend Initiatief: Gemeente Betrokken: Corporaties	B: We helpen inwoners met het vinden van manieren en regelingen om te besparen of aanvullende inkomsten te ontvangen. Acties: We zetten de voorzieningenwijzer in. Wanneer: na 2021 intensiveren met nieuw energieloket Initiatief: Gemeente	B: We stimuleren bouwvormen waar de kosten voor de bewoner(s) lager zijn dan traditionele projectmatige bouw, en zoeken zelf naar locatie-ontwikkeling waarbij de plankosten relatief laag zijn. Acties: uitwerken hoe. Wanneer: doorlopend, vanaf 2021 Initiatief: Gemeente Betrokken: (lokale) bouwers en investeerders	A: We proberen in overleg met initiatiefnemers te komen tot extra aanbod van vrije sector huur. Acties: We zoeken initiatiefnemer voor vrije sector huur actief op om hen via gesprekken te stimuleren tot aanbod in Leek, Zuidhorn en in minder mate Marum. Wanneer: 2021, en bij behoefte ook in volgende jaren Initiatief: Gemeente Betrokken: Bekende partijen vrije sector huur, lokale bouwers en investeerders
Subdoel	B: Prioriteit bij ontwikkelen van meer sociale huurwoningen in Zuidhorn, Leek en in mindere mate Marum. Acties: met de corporaties een plan maken. Wanneer: 2021 eerste stappen. Initiatief: gemeente en corporaties samen.	C: We verwelkomen een provinciaal inschrijfsysteem voor sociale huur omdat dit huurders in het algemeen meer keuzevrijheid biedt, maar onder voorwaarden. Acties: in gesprek gaan met andere gemeenten en corporaties over een dergelijk systeem. Wanneer: na 2021 Initiatief: Gemeente Betrokken: Corporaties, huurdersorganisaties		C: Bij het signaleren, voorkomen en helpen oplossen van betalingsproblemen werken we vanuit de gemeentelijke organisatie samen met corporaties, zorgpartijen, politie en andere betrokkenen die in direct contact staan met bewoners. Acties: is een taak binnen het sociaal domein van de gemeente Wanneer: doorlopend Initiatief: Gemeente	C: We dagen initiatiefnemers uit om betaalbare kwaliteit te bieden, bijvoorbeeld met prijsvragen. Acties: Inventariseren en implementeren van manieren om initiatiefnemers te stimuleren. Wanneer: doorlopend Initiatief: Gemeente	

6 VEILIG WONEN EN GOEDE ZORG NABIJ

