

Woonvisie Westerwolde 2019-2024

Voorwoord

Voor u ligt de nieuwe Woonvisie 2019-2024 van de gemeente Westerwolde. In deze woonvisie omschrijven we de koers die we de komende vijf jaar willen gaan varen op het gebied van wonen, met een doorkijk naar de ontwikkelingen in Westerwolde de komende tien jaar. Samen met onze partners op het gebied van wonen hebben we deze koers uitgezet, en samen gaan we de komende jaren aan de slag om deze te verwezenlijken.

Als gemeente vinden we het belangrijk dat iedereen die in Westerwolde wil wonen, ook een plek kan vinden in de gemeente om fijn en goed te kunnen wonen. Stip op de horizon van deze woonvisie is dan ook dat Westerwolde een aantrekkelijk en vitaal woongebied in de Oost-Groningse regio is en blijft de komende jaren. Met deze koers sturen we op het vitaal houden van de Westerswoldse woningvoorraad, met ruimte voor vernieuwing waar dat nodig is. We creëren meer flexibiliteit en ruimte op het gebied van nieuwbouw, maar wegen dit altijd goed af tegen de bestaande woningvoorraad. De bestaande voorraad staat centraal binnen deze koers. We zetten in op verduurzaming van de woningen om zo te zorgen voor meer wooncomfort, lagere energielasten en waardebehoud. Daarbij houden we rekening met de kaders van wat lokaal en regionaal nodig en mogelijk is. En respecteren we de afspraken die we samen met onze Oost-Groningse partners hebben gemaakt op het gebied van wonen.

Deze koers is uitgezet door nauwe samenwerking met, en met input van diverse partijen: in de grotere Oost-Groningse regio, met de Westerswoldse stakeholders en bovenal de inwoners van Westerwolde. Een woord van dank aan alle betrokkenen is dan ook op zijn plaats, voor de positieve samenwerking en voor de input die is gegeven. Dit weerspiegelt het belang dat men hecht aan een heldere koers op het vlak van wonen in Westerwolde, en de grote betrokkenheid van onze stakeholders. Met deze nieuwe Woonvisie willen we samen werken aan een aantrekkelijke en vitale woonomgeving voor iedereen die in de gemeente woont of wil wonen.

Wonen in Westerwolde doen we samen.

Bart Huizing,

Wethouder Wonen en Leefbaarheid

Samenvatting

Iedereen die wil wonen in Westerwolde moet daar ook kunnen wonen!

We willen dat wonen in Westerwolde aantrekkelijk blijft en waar nodig de woningvoorraad vernieuwen. Om Westerwolde meer op de kaart te zetten als uniek en aantrekkelijk woongebied gaan we sterker inzetten op marketing en promotie van het Westerswoldse woongebied. Maar bovenal willen we inzetten op daadwerkelijke revitalisering en verbetering van het Westerswoldse woonklimaat! In deze woonvisie geven we aan hoe we daar willen komen.

We brengen nieuwe dynamiek en doorstroming op de Westerswoldse woningmarkt weer in gang

Partners en stakeholders die zich bewegen op de Westerswoldse woningmarkt (zowel bewoners, professionals als het maatschappelijk veld) ervoeren de afgelopen jaren een zekere mate van 'stilstand' op de woningmarkt. De wens om weer dynamiek en doorstroming in Westerwolde op gang te brengen is daarom groot. Daar willen we als gemeente dan ook gehoor aan geven.

Belangrijk is aandacht voor de bestaande woningvoorraad: vernieuwen, verduurzamen en monitoren

Naast aandacht voor nieuwe woningen, is het vooral ook belangrijk veel aandacht te schenken aan de bestaande woningvoorraad en de samenhang met de verschillende opgaven die op de woningmarkt van Westerwolde afkomen. Het grootste deel van de in de toekomst nodige woningvoorraad in de gemeente staat er al. De bestaande voorraad in Westerwolde vormt daarom het uitgangspunt in deze woonvisie. In kwantitatieve zin zijn er in principe geen nieuwe woningen nodig, maar een deel van de voorraad is incurant. Voor een aantrekkelijke woningmarkt is het echter noodzakelijk dat er ruimte komt voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering. Op sommige locaties zal (op termijn) gesloopt moeten worden. We focussen ons op vijf speerpunten:

1. Vernieuwen en vitaal houden: ruimte voor kwalitatieve nieuwbouw en vernieuwing

2. Kwaliteitsimpuls voor de (sociale) huurvoorraad

3. Verbeteren van de particuliere voorraad

4. Goed begeleiden van de vergrijzingsopgave

5. Verduurzaming van de woningvoorraad

1. Vernieuwen en vitaal houden: ruimte voor 200 extra nieuwbouwwoningen voor kwalitatieve verrijking en vernieuwing

Om de dynamiek en doorstroming weer op gang te brengen en de woningvoorraad in Westerwolde vitaal te houden, maken we ruimte voor goede nieuwe woningbouwinitiatieven die een toevoeging vormen op de bestaande voorraad. We zetten in op de realisatie van 200 nieuwbouwwoningen om hiaten in de bestaande voorraad in te vullen en de woningmarkt een impuls te geven. Binnen de bestaande planvoorraad kijken we goed naar de plannen die nog wenselijk en reëel zijn (ondanks de behoefte aan nieuwbouw in de gemeente zijn deze plannen namelijk niet ontwikkeld).

Om de nieuwbouw mogelijk te maken moeten we een goede strategie opzetten, zodat het toevoegen van woningen niet voor ongewenste neveneffecten (leegstand, verpaupering, waardedaling, etc.) zorgt. Op basis van de prognoses waarin een verdere daling van het aantal inwoners en huishoudens wordt voorspeld, moeten we voorsorteren om eventuele problemen op de woningmarkt op te kunnen pakken. We slopen echter alleen op basis van goede monitoring van de huishoudensontwikkeling en werkelijke leegstandsontwikkeling.

	Extra mogelijk in centrumkern*	Extra mogelijk in woonkernen**	Extra mogelijk in kleine kernen***	Totaal extra in Westerwolde
Extra nieuwe woningen mogelijk vanuit woonvisie	75	75	50	200
* Ter Apel ** Bellingwolde, Blijham & Vlagtwedde *** Overige kernen				

Gewenste volume nog toevoegen in grotere kernen, en ruimte voor acupunctuur in de kleinere kernen

Met deze extra ruimte wordt tegemoet gekomen aan de wens om beperkt nieuwbouwwolume toe te voegen in de grotere kernen, en in de kleinere kernen 'acupunctuur' te plegen, om doorstromen te bevorderen. Daarom worden in de centrumkern Ter Apel 75 extra nieuwe woningen toegestaan, en in de woonkernen Bellingwolde, Blijham en Vlagtwedde samen eveneens 75 extra woningen. In de kleine kernen kunnen in totaal 50 extra woningen worden toegevoegd. We denken hier niet aan een extra woonwijk, maar hebben een voorkeur voor verspreide kleinschalige plannen, die aansluiten bij de vraag die zich op dat moment aandient in de kleinere kernen. In het buitengebied worden in principe geen bouwmogelijkheden toegevoegd.

Met deze woonvisie scheppen wij als gemeente de kaders waarbinnen de invulling van deze 200 extra nieuwbouwmogelijkheden plaats zal moeten vinden. Het ontwikkelen van initiatieven wordt overgelaten aan de samenleving, corporaties en de markt in Westerwolde – dat betekent dat de gemeente niet zelf als ontwikkelende partij zal optreden, maar extra woningbouw zal faciliteren.

Daarbij de juiste woningen op de juiste plekken toevoegen: voor de juiste doelgroepen en complementair aan de bestaande woningvoorraad...

Door het formuleren van een PMC-strategie (PMC = Product-Marktcombinatie) geven we invulling aan de kwalitatieve opgaven die er nog op de Westerwoldse woningmarkt liggen. Deze PMC-strategie voor de verschillende typen kernen in de gemeente vormt het kader waarbinnen verrijking en vernieuwing van de woningvoorraad wordt vormgegeven. Op die manier zorgen we er voor dat de nieuwbouwmogelijkheden ook op de juiste manier worden ingezet. Zo wordt gebouwd voor de juiste doelgroepen en complementair aan de bestaande woningvoorraad.

...en vernieuwen waar dat nodig is, en daarbij inzetten op structuurversterking

Toevoeging aan de voorraad vindt plaats op plekken waar dit van meerwaarde is voor de omgeving: structuurversterking. Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden is beperkt, dus die toevoeging moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern. Daarnaast kunnen onaantrekkelijk ogende plekken, zoals potentiële 'rotte kiezen' of leegstaande panden, worden opgeknapt. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen.

Op termijn slopen van incurante woningen

Om de extra nieuwbouw van 200 woningen mogelijk te kunnen maken, en de vraag-aanbod balans zo min mogelijk te verstoren, zullen er op termijn naar verwachting 400 woningen worden onttrokken aan de woningvoorraad (worden gesloopt). Het slopen van woningen kost geld en de gemeente zal, wanneer het om koopwoningen gaat, een groot deel van de kosten moeten dragen. Een deel van de op termijn te slopen woningen zal binnen het bezit van de woningcorporaties vallen. Voor het behoud van een goed woonklimaat start de gemeente daarom met het opbouwen van een reserve waaruit, op termijn, de kosten voor het onttrekken van woningen kan worden gefinancierd.

2. Een kwaliteitsimpuls voor de (sociale) huurvoorraad

Het tweede speerpunt is het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de sociale huurvoorraad. Er moeten voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor onze inwoners, en die woningen moeten kwalitatief goed zijn.

We werken met de corporaties aan vernieuwing en kwaliteitsverbetering van de sociale huurvoorraad. Samen met hen ontwikkelen we een toekomstvisie op wijkniveau. Ook doen we mee met het Oost-Groningse inpondfonds¹, en onderzoeken we samen met de regio op welke manier dit instrument zo goed mogelijk kan worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad. Het uitponden² van sociale huur staan we in principe niet toe. Tenslotte blijven we de sociale huurvoorraad en de effecten van flexibele toevoegingen aan de voorraad nauwlettend in de gaten houden door goede monitoring.

3. Verbeteren van de particuliere voorraad

Het overgrote deel van de opgave voor de Westerwoldse woningmarkt ligt in het op peil en vitaal houden van de bestaande particuliere woningvoorraad. We hebben daar verschillende instrumenten voor. We gaan in samenwerking met het RWLP³ gebiedsgericht werken om de keuzegerechten uit de Oost-Groningse Menukaart te bundelen. De gebiedsgerichte aanpak wordt gestart in de kern Vlagtwedde. We maken optimaal gebruik van de regionale samenwerking en slagkracht om stappen te zetten in verbetering en revitalisering van de bestaande particuliere voorraad. Ook blijven we als gemeente verduurzaming en verbetering van de bestaande voorraad stimuleren middels diverse leningen.

4. Goed begeleiden van de vergrijzingsopgave

De vergrijzing van bevolking en huishoudens is een belangrijke demografische en maatschappelijke opgave. Vanuit de huishoudens in onze gemeente zal er in toenemende mate behoefte zijn aan kwalitatief goede en geschikte levensloopbestendige woonvormen. Om de zorg betaalbaar te houden, meer te laten aansluiten op de specifieke persoonlijke situatie en mensen langer thuis te kunnen laten wonen is in de afgelopen jaren het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Daardoor stijgt de vraag naar zelfstandige woningen in combinatie met ambulante zorg. We vangen de toenemende vraag naar levensloopbestendig wonen en de vraag naar wonen met zorg, zo veel mogelijk op binnen de bestaande voorraad. Aanvullend daarop verwachten we vanuit de markt initiatieven voor kwalitatief hoogwaardige levensloopbestendige nieuwbouw met goede prijs/kwaliteitverhoudingen. We zetten daarnaast zo veel mogelijk in op flexibele/adaptieve woonconcepten voor een brede doelgroep. Ook brengen we de kansrijke Woon-Zorginitiatieven aan de hand van een afwegingskader in kaart en faciliteren deze waar mogelijk.

5. Verduurzaming van de woningvoorraad

De totale woningvoorraad in Westerwolde is goed voor zo'n 33% van de energiebehoefte van de gemeente. Veel van de woningen zijn nog niet goed geïsoleerd en er wordt nog slechts beperkt energie opgewekt. Het verduurzamen van de woningvoorraad kan dus een substantiële bijdrage leveren aan het energieneutraal maken van de gemeente. Door te investeren in duurzaamheidsmaatregelen wordt de energierekening lager en gaan (uiteindelijk) de woonlasten omlaag. Dit doen we door middel van verschillende acties: aansluiting bij het RWLP-plan voor woonlastenverlaging en verduurzaming, en

1) Het inpondfonds is een van de instrumenten in de menukaart Oost-Groningen. Inponden is het opkopen van particuliere woningen en deze vervolgens te verhuren.

2) Uitponden is het verkopen van huurwoningen door woningcorporaties.

3) Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan Oost-Groningen: samenwerking tussen Oost-Groninger gemeenten, woningcorporaties, zorgorganisaties en de provincie Groningen.

continuering van het energieloket. Met Acantus worden afspraken gemaakt met betrekking tot de duurzaamheid van de sociale voorraad. Uiterlijk in 2021 wordt een warmtetransitieplan opgesteld, waarbij op wijkniveau duidelijk wordt wanneer de woningen van het gas af gaan en op welk energiesysteem wordt overgestapt. Dit is niet alleen een technische, maar ook een sociale opgave.

Zo zetten we als gemeente, samen met onze partners, in op nieuwe dynamiek in de Westerwoldse woningmarkt: het 'treintje weer op gang brengen' en het realiseren van een voorraad die courant en op peil is, zodat iedereen die dat wil een geschikte woning kan vinden in Westerwolde!

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De fusie van Bellingwedde en Vlagtwedde betekent nieuwe gemeentegrenzen, een nieuw bestuur, een nieuw coalitieprogramma. Daarnaast verandert de woningmarkt, zijn er demografische veranderingen en nieuwe regionale afspraken. Tezamen vragen deze belangrijke veranderingen om één samenhangende, scherpe en actuele woonvisie voor het hele grondgebied van de gemeente Westerwolde.

Deze woonvisie biedt een meerjarig kader voor de vernieuwing en kwaliteitsverbetering van de woningmarkt en verdere uitwerking van de woonopgaven in Westerwolde. Daarnaast geeft de visie handvatten en input voor het maken van lokale prestatieafspraken voor de komende vijf jaar (2019-2024).

In het coalitieprogramma worden onder andere de wensen en ambities van de coalitie ten aanzien van het thema wonen en de Westerwoldse woningmarkt geformuleerd. Expliciet is de wens voor meer sociale woningbouw opgenomen. Er is aandacht voor het opknappen en verduurzamen van bestaande huurwoningen om de leefbaarheid te waarborgen. De wens bestaat om met woningcorporaties afspraken te maken over een ander toewijzingsbeleid, en er zou door corporaties in principe geen verkoop van sociale huurwoningen mogen plaatsvinden. Daarnaast is er in het coalitieprogramma ook aandacht voor (meer) aantrekkelijke seniorenwoningen, en ook 'op maat, kleinschalig en kwalitatief bouwen voor jong en oud'. In de volgende hoofdstukken van deze woonvisie gaan we nader op deze speerpunten in.

In de provinciale omgevingsverordening is vastgelegd dat de regio moet beschikken over een regionale, door de raden vastgestelde woonvisie. In de Oost-Groninger gemeenten gelden afspraken op het gebied van wonen en leefbaarheid. Deze zijn vastgelegd in het Prestatiekader Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan (RWLP) Oost-Groningen 2018-2023 (zie bijlage 4). In het nieuwe prestatiekader is opgenomen dat binnen één jaar na ondertekening van de gemeenten een nieuwe woonvisie vaststellen. Met deze woonvisie voldoen we aan deze vereisten.

1.2 Doel van de woonvisie: vernieuwen en vitaal houden

De woonvisie schetst de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het wonen in de gemeente Westerwolde voor de periode tot 2024 met een doorkijk naar 2029. Op basis van de prognoses (ontgroening, vergrijzing en daling van het aantal inwoners en huishoudens) zullen er op termijn substantiële gevolgen voor de regionale woningmarkt aankomen. Deze ontwikkeling creëert opgaven voor de woningmarkt in Westerwolde en in de regio.

IEDEREEN DIE WIL WONEN IN DE GEMEENTE MOET KUNNEN WONEN IN WESTERWOLDE
Met deze Woonvisie wil de gemeente de aantrekkelijkheid van het Westerwoldse woongebied vitaal houden en daar waar mogelijk vernieuwen, binnen de kaders van het regionale woningmarktonderzoek en de regionale woningmarktafspraken.

1.3 Totstandkoming van de woonvisie

Wonen raakt iedereen. Bij het opstellen van het beleid is dan ook zoveel mogelijk een beroep gedaan op de belanghebbenden in de gemeente. Bij het traject zijn vertegenwoordigers van verschillende beleidsdisciplines binnen de gemeente betrokken geweest, (vertegenwoordigers van) bewoners en externe partners zoals woningcorporaties, organisaties op het vlak van wonen-welzijn-zorg.

In deze Woonvisie geeft de gemeente richting aan het behoud en de ontwikkeling van het wonen in de gemeente Westerwolde voor de komende vijf jaar. Om het programma voor de komende vijf jaar vorm te kunnen geven kijken wij tien jaar vooruit, aansluitend op de afspraken in het Prestatiekader. Dit wordt later onder andere uitgewerkt in concrete prestatieafspraken met Acantus en Woonzorg Nederland aangaande kwantiteit, kwaliteit en de doelgroepen. Deze Woonvisie geeft de gemeente een instrument om de ontwikkelingen in de gemeente te sturen en de koers vast te houden.

In 2017 is in (opdracht van) de regio Oost-Groningen⁴, en specifiek voor de voormalige gemeenten Bellingwedde en Vlagtwedde een (regionaal) woningmarktonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit regionale woningmarktonderzoek hebben als een belangrijk vertrekpunt voor deze Woonvisie gediend. Het onderzoek heeft ook als basis gediend voor de woonafspraken in het nieuwe regionale prestatiekader, en de totstandkoming van de (indicatieve) regionale PMC-strategie⁵.

Het nieuwe gemeentelijke woonbeleid kan echter niet alleen op prognoses gebaseerd worden. Het is van groot belang om de woningmarkt weer in beweging te krijgen. In de voorgestelde strategie worden daarom ook de daadwerkelijke cijfers betrokken. Door een goede monitoring van de huishoudensontwikkeling en werkelijke leegstandsontwikkeling willen we anticiperen op de toekomst, zonder de woningmarkt op slot te zetten.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 hierna gaan we allereerst in op de kaders en context voor deze woonvisie. We omschrijven de belangrijkste trends en ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving, beleidsontwikkelingen en sociaaleconomische ontwikkelingen voor de woningmarkt, op landelijk, provinciaal, regionaal en lokaal niveau.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de belangrijkste speerpunten van deze woonvisie, waaronder sociale huur, levensloopbestendigheid, wonen en zorg en duurzaamheid van de woningvoorraad. Hier leest u meer over de belangrijkste onderwerpen, strategie en instrumenten van deze woonvisie. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op de gemeentelijke strategie voor de woningmarkt (het dynamisch voorraadbeheer). In hoofdstuk 5 worden tot slot de systematiek van monitoring en evaluatie van de woonvisie beschreven.

Sinds juni 2014 bezit Westerwolde het internationale Cittaslow-keurmerk. De kernwaarden van Cittaslow betreffen aandacht voor de authenticiteit, bewustwording, bewuste omgang met landschap, erfgoed, de eigen identiteit, behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Dit zijn redenen geweest om Westerwolde toe te laten tot het internationale Cittaslowgenootschap. De rust, de ruimte, de (cultuur)historie, het landschap en het noaberschap maken van Westerwolde een gebied dat zich bij uitstek leent om te onthaasten, te wonen en te verblijven.



2 Kaders en context

In dit hoofdstuk omschrijven we de belangrijkste trends en ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving, beleidsontwikkelingen en sociaaleconomische ontwikkelingen voor de woningmarkt⁶.

2.1 We gebruiken de sturingsmogelijkheden die de herziene Woningwet ons biedt

Op het gebied van wonen zijn er verschillende veranderingen in het rijksbeleid en -wetgeving, maatschappelijke en sociaaleconomische trends en ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de woningmarkt. De meest wezenlijke landelijke ontwikkeling is de herziene woningwet. Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet van kracht: daarmee verandert de rol van de gemeente. De gemeente krijgt meer invloed op de werkzaamheden van de woningcorporatie(s). Deze nieuwe woonvisie vormt daarmee

4) Companen, 2017: Woningmarktonderzoek Regio Oost-Groningen + uitwerking gemeente Bellingwedde en gemeente Vlagtwedde

5) Stec Groep, 2018: Bijlage A bij Regionaal Prestatiekader RWLP Oost-Groningen; Essentie Companen & vertaling naar indicatieve PMC portefeuillestrategie

6) In bijlage 1: Kaders en context is een uitgebreide, uiteenzetting van de landelijke, provinciale, regionale en lokale context opgenomen, met aandacht voor de gevolgen voor het gemeentelijk beleid.

de basis voor het maken van prestatieafspraken met Acantus en Woonzorg Nederland. Denk hierbij aan afspraken over: investeringen, duurzaamheid, betaalbaarheid, kwaliteit, kernvoorraad, uitponden, vergunninghouders, et cetera. In lijn met de gedachte achter de Woningwet moet deze Woonvisie ook gedragen worden door andere relevante belanghebbenden en partners op de woningmarkt: marktpartijen, zorgaanbieders en bewoners(organisaties). Vandaar dat deze partijen ook meegenomen zijn in het proces.

2.2 Nieuwe regionale afspraken bieden meer flexibiliteit en kansen voor vernieuwing in gemeentelijk woonbeleid

Prestatiekader RWLP regio Oost-Groningen 2018-2023 schept nieuwe kaders voor woonvisies

Eind 2018 zijn de vernieuwde regionale woonafspraken in het 'Prestatiekader RWLP regio Oost-Groningen 2018-2023' door de Oost-Groningse gemeenten, corporaties, zorgpartijen en de provincie opgesteld. In de provinciale omgevingsverordening staat dat de gemeenten aan de hand van de regionale woningbehoefteprognoses, over regionale afspraken met betrekking tot woningbouw dienen te beschikken. Door deze woonvisie in lijn te brengen met het kader, voldoet de woonvisie aan de regionale afspraken en daarmee aan de provinciale verordening⁷.

Een belangrijk uitgangspunt ten opzichte van de eerdere afspraken is 'dat de afspraken moeten leiden tot flexibelere en betere regionale uitgangspunten, op basis waarvan de Oost-Groningse gemeenten een heldere en concrete kwalitatieve visie op de eigen woningvoorraad ontwikkelen met afwegingsruimte voor kwalitatief gewenste nieuwbouw.' Dat betekent dat de gemeente meer invloed krijgt op het eigen woonbeleid. De regionale woonafspraken bieden ons meer ruimte voor flexibele en betere woonprogrammeringen. De gemeenten gebruiken hiervoor een gelijke systematiek: de regionale (PMC-) portefeuillestrategie.

Menukaart Oost-Groningen zet in op verbetering en versterking bestaande woningvoorraad

Op 1 april 2016 stelde de RWLP Stuurgroep Plus de zogeheten 'Menukaart Oost-Groningen' vast. Alle Oost-Groningse gemeenten werken samen met het programmabureau aan de uitvoering van de verschillende keuzegerechten voor de pijler wonen. Westerwolde is maximaal aangehaakt bij de uitvoering van de Menukaart, omdat de projecten zijn gericht op het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit van het gebied.

Keuzegerechten Menukaart Oost-Groningen	
• Aanpak verpaupering & waardedaling	• Het inpondfonds
• Aanpak verduurzaming & woonlasten	• Het transitie- en sloopfonds
• Rotte kiezen aanpak	• Aanpak deprogrammeren

3 Speerpunten woonvisie

3.1 hoofdspeerpunt: wie in Westerwolde wil wonen moet er kunnen (blijven) wonen!

In deze woonvisie staan daarom de volgende vragen centraal:

- Hoe houden we de woningvoorraad in Westerwolde voor iedereen aantrekkelijk?
- Welk deel van de woningvoorraad moet vernieuwd worden?

We willen een goed evenwicht tussen de huidige woningvoorraad, het planaanbod en de toekomstige kwalitatieve opgaven op de woningmarkt (nadere uitwerking in hoofdstuk 4).

Meer inzet op marketing en promotie voor Westerwolde als woongebied

Om Westerwolde meer op de kaart te zetten als uniek en aantrekkelijk woongebied wil de gemeente sterker inzetten op marketing en promotie. We denken aan acties als een website voor (potentiële) bewoners en betere (digitale) informatieverstrekking over woon- en bouw mogelijkheden en woningverduurzaming (energieloket). Bovendien gaan we Westerwolde actief promoten als woongebied op bijvoorbeeld beurzen en congressen. In 2019 stellen we hiervoor een marketing- en promotieplan op.

Focus op vijf belangrijke speerpunten voor de Westerdoldse woningmarkt

Het grootste deel van de in de toekomst nodige woningvoorraad in de gemeente staat er al. De bestaande voorraad in Westerwolde vormt daarom het uitgangspunt. In kwantitatieve zin zijn er in principe geen nieuwe woningen nodig, maar een deel van de voorraad is incurant. Voor een aantrekkelijke woningmarkt is het echter noodzakelijk dat er ruimte komt voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering,

7) Het prestatiekader wordt gelijktijdig met deze woonvisie aan de gemeenteraad voorgelegd.

op sommige locaties zal (op termijn) gesloopt moeten worden. Op de gebieden en de doelgroepen waar kwalitatieve opgaven liggen voor Westerwolde gaan wij hierna in:

1. Vernieuwen en vitaal houden: ruimte voor kwalitatieve nieuwbouw en

2. Kwaliteitsimpuls voor de (sociale) huurvoorraad

3. Op peil houden en verbetering particuliere voorraad

4. Goed begeleiden van de vergrijzingsopgave

5. Verduurzaming van de woningvoorraad

3.2 Vernieuwen en vitaal houden: ruimte voor kwalitatieve nieuwbouw en vernieuwing

We brengen nieuwe dynamiek en doorstroming op de Westerwoldse woningmarkt

De afgelopen jaren heeft de Westerwoldse woningmarkt in zekere zin 'stil gestaan'. Ook uit de gesprekken met de partners en stakeholders kwam dit geluid naar voren. Zowel bewoners, professionals als maatschappelijk veld ervoeren een zekere mate van stilstand op de woningmarkt de afgelopen jaren. De wens en ambities om weer dynamiek in de woningmarkt te brengen zijn groot.

Ruimte voor 200 extra nieuwbouwwoningen voor kwalitatieve verrijking en vernieuwing

Om de dynamiek en doorstroming weer op gang te brengen en de woningvoorraad in Westerwolde vitaal te houden, bieden we ruimte voor goede woningbouwinitiatieven, die een toevoeging vormen op de bestaande voorraad. Daarnaast hechten we waarde aan het bouwen van de juiste woningen op de juiste plekken. Nieuwe woningen worden alleen nog op structuurversterkende plekken in de gemeente gebouwd.

We creëren voor de komende tien jaar ruimte voor 200 extra nieuw te bouwen woningen, bovenop de bestaande woningvoorraad en de huidige 'kansrijke' plancapaciteit. Binnen de bestaande planvoorraad kijken we goed naar de plannen die nog wenselijk en reëel zijn. Met deze extra ruimte wordt tegemoet gekomen aan de wens naar het toevoegen van beperkt nieuwbouwwolume in de grotere kernen, en het plegen van 'acupunctuur' in de kleinere kernen, om doorstroom te bevorderen. Op basis van de strategie is de volgende verdeling gekozen:

- in de centrumkern Ter Apel 75 extra nieuwe woningen;
- in de woonkernen Bellingwolde, Blijham en Vlagtwedde samen 75 extra woningen;
- in de kleine kernen samen kunnen nieuwe kleinschalige plannen voor 50 extra woningen kunnen worden toegevoegd, bij voorkeur verspreid en aansluitend bij de vraag die zich op dat moment aandient;
- In het buitengebied in principe geen toevoegingen.

Het ontwikkelen van initiatieven voor het invullen van deze 200 extra nieuwbouwmogelijkheden wordt overgelaten aan de samenleving, corporaties en de markt in Westerwolde. Dat betekent dat de gemeente niet zelf als ontwikkelende partij zal optreden, maar extra woningbouw zal faciliteren. Met deze woonvisie scheppen wij als gemeente de kaders waarbinnen deze invulling plaats zal moeten vinden.

Bestaande incurante woningen en demografische ontwikkelingen vragen ook om sloop op termijn

Ook uit de gesprekken met de diverse stakeholders blijkt dat een deel van de bestaande voorraad op dit moment al incurant is. Deze woningen sluiten niet aan bij de huidige, noch bij de vraag op lange termijn. In combinatie met de verwachte daling van het aantal huishoudens, ontgroening en vergrijzing ontstaat een veranderende woningvraag. Op termijn zullen we niet ontkomen aan sloop van de incurante voorraad. Van belang is dat we de woningvoorraad op peil houden en ongewenste neveneffecten op de leefbaarheid en economische vitaliteit voorkomen. Want ook als we geen woningen bijbouwen de komende jaren, zal de woningleegstand in Westerwolde de komende jaren naar verwachting oplopen.

Daarom kiezen we met deze woonvisie voor dynamisch voorraadbeheer: een strategische combinatie van nieuwe bouw mogelijkheden, bestaande kansrijke plannen en sloop. In deze woonvisie vormen we een eerste beeld van de sloopopgave die op termijn nodig zal zijn (zie ook hoofdstuk 4). We slopen

echter alleen op basis van goede monitoring van de huishoudensontwikkeling en werkelijke leegstandsontwikkeling: er wordt niets gesloopt als dat niet nodig blijkt te zijn. Een meer gedetailleerde uitwerking van deze kaders, de te verwachten effecten op de bestaande voorraad, en de gemeentelijke strategie om hier op een adequate wijze mee om te gaan, worden in hoofdstuk 4 uitgebreid toegelicht.

CONCRETE ACTIES VOOR STIMULEREN VAN MEER SOCIALE HUUR OP DE KORTE TERMIJN:

- We maken, naast bestaande kansrijke woningbouwplannen, ruimte voor 200 extra woningen in nieuwe goede woningbouwplannen, door een strategische aanpak van nieuwbouw, sloop en goede monitoring. Zo maken we kwalitatieve verrijking en vernieuwing van de woningvoorraad mogelijk en houden we de voorraad in Westerwolde vitaal en op peil.
- We stellen binnen drie jaar na vaststelling van de woonvisie een sloopprogramma op hoofdlijnen op, op basis van de eerste resultaten van de monitoring van huishoudens- en leegstandsontwikkeling.
- We stellen binnen twee jaar na vaststelling van de woonvisie een deprogrammeerstrategie op, waarin een goede en heldere afweging wordt gemaakt van plannen die iets toevoegen en plannen die niet (meer) nodig zijn.

3.3 Op peil houden en verbetering particuliere voorraad

Het overgrote deel van de opgave voor de Westerwoldse woningmarkt ligt in het op peil en vitaal houden van de bestaande woningvoorraad. We werken hiervoor actief samen met de regio in het RWLP.

Aanpak Rotte Kiezen en kwaliteit particuliere voorraad

Leegstand heeft gevolgen voor de leefbaarheid in de gemeente. De veiligheid kan bijvoorbeeld in het geding komen. Daarnaast zorgen verpauperde leegstaande woningen voor een waardedaling voor de omliggende panden. De gemeente is niet verantwoordelijk voor de gehele problematiek, maar wil instrumenten ontwikkelen om de situatie positief te beïnvloeden. In de gemeente Bellingwedde is de notitie *'Rotte kiezen' en verpaupering* vastgesteld. Deze visie wordt in 2019 geëvalueerd en er wordt een beleid voor Westerwolde ontwikkeld. Hierbij worden ook de ervaringen met de regionale RWLP-pilot betrokken.

Ontwikkeling regionaal instrumentarium waardebehoud particuliere voorraad

Regionaal wordt er instrumentarium ontwikkeld om ontwaarding van particulier bezit te beperken. Er is een methode ontwikkeld voor inventarisatie van verpauperde panden en om de eigenaren op hun verantwoordelijkheid aan te kunnen spreken. Met dit project willen we particulieren stimuleren om noodzakelijke woningaanpassingen, zelfbeheer of zelfbouw uit te voeren.

Ontwikkelen regionaal spoorboekje aanpak verpaupering

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

Menukaart zo veel mogelijk benutten voor op peil houden en verbeteren bestaande voorraad

We gaan de gerechten van het RWLP zo optimaal mogelijk inzetten om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad in de kernen en dorpen. We gaan in samenwerking met het RWLP gebiedsgericht werken om de keuzegerechten uit de Oost-Groningse Menukaart te bundelen. De gebiedsgerichte aanpak wordt gestart in de kern Vlagtwedde. Dat houdt in dat we met alle instrumenten uit de menukaart gaan kijken wat nodig en mogelijk is in de kernen: hierbij zetten we niet alleen in op de aanpak rotte kiezen en kwaliteit particuliere voorraad, maar kijken we bijvoorbeeld ook naar de mogelijkheden vanuit het transitie- en sloopfonds.

We blijven verduurzaming en verbetering van de voorraad stimuleren met diverse leenprogramma's

- **Starterslening stimuleert aankoop eerste woning door starters op de woningmarkt**
Deze lening maakt het voor starters mogelijk om maximaal € 25.000,- te lenen onder gunstige voorwaarden.
- **Blijverslening en Verzilverslening stimuleren langer zelfstandig (levensloopbestendig) wonen**
Deze leningen maken het voor eigenaren/bewoners van een bestaande zelfstandige woning, die hun woning levensloopbestendig willen maken, mogelijk om onder bepaalde voorwaarden tot een maximum van € 50.000,- te lenen onder gunstige voorwaarden.
- **Stimuleringslening voor het verbeteren en energiezuiniger maken van een woning**
Deze lening is vanaf februari 2019 beschikbaar in de hele gemeente.

CONCRETE ACTIES:

- De gemeente zet zich vanuit het keuzegerecht Transitie- en sloopfonds in om de benodigde regionale cofinanciering van de benodigde sloopopgave gedekt te krijgen en te borgen.
- Er wordt ingezet op kwaliteitsverbetering, verduurzaming van de bestaande voorraad en aanpak van rotte kiezen door deelname aan de Oost-Groningse Menukaart (RWLP) en het openzetten van een gemeentelijk beleidsplan.
- We gaan in samenwerking met het RWLP gebiedsgericht werken om de keuzegerechten uit de Oost-Groningse Menukaart te bundelen. De gebiedsgerichte aanpak wordt gestart in de kern Vlagtwedde. Later rollen we deze aanpak waar mogelijk uit over de hele gemeente.
- Wij blijven als gemeente verduurzaming en verbetering van de bestaande voorraad stimuleren door diverse leningen.

3.4 Kwaliteitsimpuls voor de (sociale) huurvoorraad

We vinden het belangrijk dat de sociale huurvoorraad op peil is. Er moeten voldoende huurwoningen beschikbaar zijn voor de sociale doelgroep. In deze paragraaf zetten we daarom de belangrijkste conclusies en speerpunten ten aanzien van de sociale huurmarkt in Westerwolde op een rij. In bijlage 2 zijn de achterliggende analyses weergegeven.

Gemeentebreed wordt op basis van het regionale woningmarktonderzoek van Companen (2017) verwacht dat de sociale doelgroep in Westerwolde op de middellange en lange termijn afneemt. Op korte termijn is er op bepaalde plekken in de gemeente nog behoefte aan een beperkte toename van de sociale huurvoorraad.

Inzetten op verbetering en vernieuwing van de sociale huurvoorraad door sloop/nieuwbouw

We sturen op vernieuwing van de sociale huurvoorraad door zo veel mogelijk sloop/nieuwbouw te plegen. Dat houdt in dat eerst nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd, voordat incurante sociale huurwoningen (gekoppeld daaraan) worden gesloopt. Zo voorkomen we dat er op korte termijn onnodige (tijdelijke) tekorten ontstaan, en de voorraad zo veel mogelijk op peil blijft.

Nieuw te bouwen sociale huurwoningen zo veel mogelijk levensloopbestendig

In de kleinere kernen (met name woonkernen) zien we op basis van de analyse van de sociale huurmarkt weinig bijzonderheden: de markt is in die kernen al redelijk in balans. In de grotere kernen Bellingwolde, Blijham, Ter Apel en Vlagtwedde is het beeld wat onstuimiger. De analyses duiden op een kwalitatieve mismatch op de sociale huurmarkt in deze kernen op dit moment: de voorraad lijkt onvoldoende aan te sluiten bij de huidige en toekomstige ontgroening en vergrijzing. Het aantal seniorenwoningen is relatief beperkt, terwijl de vraag vanuit senioren al hoog is en zal groeien de komende jaren.

Bij sociale nieuwbouw leggen we daarom de nadruk op het zo veel mogelijk toevoegen van levensloopbestendige sociale huurwoningen, aansluitend bij de toenemende vergrijzingsopgave die op Westerwolde afkomt. Ook bij sloop/nieuwbouw leggen we de nadruk op het slopen van woningen die niet geschikt zijn voor oudere huishoudens (met mobiliteitsbeperkingen) en het zo veel mogelijk terugbouwen van levensloopbestendige woningen. Dit type woning is namelijk ook geschikt voor andere doelgroepen zoals gezinnen en starters.

Gemeente gaat samen met corporaties invulling geven aan een 'toekomstvisie op wijkniveau'

Om aan bovenstaande ambities vorm te geven, gaat de gemeente samen met de corporaties in Westerwolde invulling geven aan een toekomstvisie op wijkniveau. Op wijkniveau worden stapsgewijze doorstroomplannen uitgewerkt om zo goed en strategisch mogelijk invulling te geven aan sloop/nieuwbouw binnen de verschillende wijken in de gemeente.

Samen met corporaties blijvend monitoren van de sociale huurvoorraad en effecten van toevoegingen

Waar op dit moment en op de korte termijn mogelijk nog behoefte is aan beperkte (enkele tientallen) extra sociale huurwoningen in de gemeente, zullen die met name in deze grotere kernen kunnen worden gefaciliteerd. Met flexibele, kwalitatief hoogwaardige woonconcepten zou voor de korte termijn in Ter Apel, Bellingwolde, Blijham of Vlagtwedde in een korte termijnvraag kunnen worden voorzien. Daarbij blijven we de sociale voorraad en de effecten van deze strategie constant goed volgen en monitoren.

Onderzoeken hoe het inpondfonds uit de Menukaart kan worden ingezet voor kwaliteitsimpuls

Het keuzegerecht inpondfonds waarbij Westerwolde is aangesloten wordt primair ingezet voor een tijdelijke transitie van eigendomsvorm, met onttrekking binnen circa 5 tot 10 jaar als einddoel ('zachte transitie'). Hierbij gaat het om panden die nu nog zonder noemenswaardige renovaties verhuurd kunnen worden, maar die op de langere termijn incurant zijn (bijvoorbeeld langdurig te koop en/of leegstaande rijwoningen of appartementen in particulier bezit). We onderzoeken op welke wijze dit instrument kan worden ingezet voor een kwaliteitsimpuls voor de woningvoorraad.

CONCRETE ACTIES:

- We streven naar een goede inzet van sloop/nieuwbouw en levensloopbestendige sociale huur, door samen met de corporaties een toekomstvisie op wijkniveau te ontwikkelen.
- We doen mee met het Oost-Groningse inpondfonds vanuit de Menukaart, en onderzoeken samen met de regio op welke manier dit instrument zo goed mogelijk kan worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad.
- Uitponden van sociale huur staan we in principe niet toe.
- We blijven de sociale huurvoorraad en de effecten van flexibele toevoegingen aan de voorraad monitoren (samen met de corporaties).

3.5 Goed begeleiden van de vergrijzingsopgave

De ontgroening en vergrijzing van bevolking en huishoudens is een belangrijke demografische en maatschappelijke opgave. In toenemende mate is er behoefte aan goede levensloopbestendige woonvormen voor senioren.

Het aantal oudere (75+) huishoudens zal de komende tien jaar met zo'n 40 tot 50 procent toenemen: zo'n 720 huishoudens. Op de kortere termijn, de komende vijf jaar, groeit deze doelgroep naar verwachting met circa 380 huishoudens. Hierdoor zal de vraag naar seniorenwoningen (nultreden) al op korte termijn toenemen. Een deel van die extra vraag zal bestaan uit de vraag naar extramurale (somatische en psychogeriatrische) zorg.

GROEI EXTRAMURALE ZORGVRAAG ONDERDEEL VAN TOTALE GROEIENDE VRAAG VANUIT SENIOREN
De thema's Wonen & Zorg en Levensloopbestendig wonen zijn daarmee onlosmakelijk met elkaar verbonden. De vraag naar extramurale zorgwoningen maakt onderdeel uit van de grotere totale vraag naar woningen geschikt voor senioren (nultredenwoningen). Deze groep van 150 tot 200 extra vragers moet dan ook worden gezien als de groep waar de komende tien jaar prioriteit aan zou moeten worden gegeven bij het realiseren van de totale kwalitatieve vraag naar geschikte seniorenwoningen tot 2028.

Meer en beter levensloopbestendig wonen stimuleren

Het aantal 'geschikte'⁸ seniorenwoningen is relatief laag ten opzichte van het aantal gezinswoningen en ten opzichte van de totale woningvoorraad in de gemeente. Het aantal woningen dat relatief eenvoudig geschikt te maken is, is wel redelijk omvangrijk. De meeste geschikte woningen bevinden zich in de huursector, de meeste potentieel geschikte woningen juist in de koopvoorraad. Het is daarmee mogelijk om in ieder geval een groot deel van de extra vraag naar seniorenwoningen en woon-zorgconcepten binnen de bestaande woningvoorraad te faciliteren.

Door kwalitatief goede levensloopbestendige woningen toe te voegen stimuleren we doorstroming

Om ouderen een passende woning aan te bieden en om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen is het toevoegen van kwalitatief goede seniorenwoningen noodzakelijk. Hoewel we primair naar mogelijkheden in bestaand vastgoed zoeken, willen we nieuwe verrijkende concepten toevoegen en werken we waar nodig aan flexibele concepten, waar de bestaande voorraad op korte termijn onvoldoende mogelijkheden biedt.

Door senioren meer goede en kwalitatief hoogwaardige mogelijkheden te bieden om in hun huidige kern te blijven wonen, kunnen zij worden verleid om een nieuwe stap in de wooncarrière te zetten. Zo ontstaat ruimte voor doorstroming. Essentieel daarbij is wel, dat er levensloopbestendige producten met een goede prijs/kwaliteitverhouding worden aangeboden: het moet wel echt de moeite waard zijn om te verhuizen!

We concentreren de levensloopbestendige nieuwbouw het liefst in kernen waar voorzieningen zijn. Maar ook kleinschalige initiatieven die goed aansluiten bij de daadwerkelijke behoefte van de (moderne) senioren worden in kleinere kernen toegestaan. Voorbeelden van nodige kwaliteiten zijn: woningen dicht bij voorzieningen, woningen met minimaal drie kamers, goede ruime buitenruimte, trap- en drempelloos, brede deurposten, brede trapopgangen, et cetera.

8) Op basis van het regionale woningmarktonderzoek van Companen (2017). Hierin wordt een geschikte woning gedefinieerd als: een woning met alle primaire voorzieningen gelijkvloers of zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen en die als hulpmiddelen eventueel een wandelstok of kruk(ken) gebruiken. De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken: - woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning; - appartementen/(galerij)flats (aangenomen is dat deze over een lift beschikken); - (semi)bungalows, woonboerderijen.

Faciliteren en stimuleren van woon-zorginitiatieven: de woonvisie schept daarvoor de kaders

We willen iedereen een passende woning bieden, dus ook senioren met een extramurale zorgvraag en andere mensen met een zorgvraag. Het stimuleren en faciliteren van goede woon-zorginitiatieven is daarmee een belangrijk speerpunt van deze woonvisie. We willen echter geen wildgroei van verschillende zorginitiatieven en stellen daarom een toegesneden afwegingskader op.

Extramurale zorgwoningen zijn aangepaste, zelfstandige woningen, met de mogelijkheid om zorg af te nemen. Op dit moment zijn er in Westerwolde naar schatting zo'n 1.285 personen die extramurale zorg ontvangen. Naar verwachting loopt dit aantal tot 2030 op naar circa 1.435 tot 1.465 personen, een groei van circa 150 tot 200 personen. Prognoses voor Westerwolde laten vooral een groei zien van het aantal ouderen, met name in de leeftijdsgroep 75 tot 85 jaar. De groei van het aantal extramurale zorgbehoevenden komt voor het overgrote deel voort vanuit de sterk groeiende groep ouderen met behoefte aan somatische zorg en een kleiner deel psychogeriatrische zorg. Daarnaast zal er als gevolg van decentralisering van de opvang van kwetsbare inwoners ook een toename zijn van extramuraal zorgbehoevenden op het vlak van 'Beschermd Wonen' en 'Maatschappelijke Opvang' en vanuit de uitstroom van jongeren uit de verplichte jeugdzorg die een lichtere vorm van begeleiding nodig hebben voordat ze echt zelfstandig kunnen wonen.

De totale additionele extramurale zorgvraag in Westerwolde zal de komende tien jaar voornamelijk groeien door de toename van het aantal senioren (75+) huishoudens. Allereerst is dus belangrijk dat nieuwe woonzorg initiatieven aansluiten bij de kwalitatieve vraag. Voor andere extramurale zorggroepen is in principe geen uitbreiding van de voorraad meer nodig, en zal alleen vervangende nieuwbouw worden toegelaten. Voor een groot deel kunnen ook de extramurale zorgbehoevende huishoudens terecht in de bestaande woningvoorraad. We zoeken daarom primair naar mogelijkheden in bestaand vastgoed, en voegen nieuwe verrijkende concepten toe daar waar de bestaande voorraad onvoldoende mogelijkheden biedt.

Afwegingskader (extramuraal) wonen met zorg schept de kaders voor nieuwe initiatieven

De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken voor initiatieven voor nieuwe Woon-Zorgplannen in Westerwolde. Om ten aanzien van de Westerwoldse woningmarkt goede en transparante keuzes hierin te kunnen maken, is een afwegingskader voor woon-zorginitiatieven opgesteld.

Het is van belang dat een initiatief past in de zorgbehoefte en binnen de PMC-strategie voor de desbetreffende locatie. Past dit, dan wordt beoordeeld of het plan ook binnen de kwalitatieve opgave voor wonen en zorg past: de komende tien jaar is een toevoeging nodig van circa 150 tot 200 extramurale zorgwoningen, volledig gericht op somatische en psychogeriatrische extramuraal zorgbehoevenden. 80% tot 90% van deze vraag moet binnen de bestaande voorraad worden gerealiseerd. Daarmee verwachten we dat er ruimte voor maximaal zo'n 15 tot 40 nieuw te bouwen extramurale zorgwoningen is.

Voor alle nieuwbouwinitiatieven voor overige vormen van extramuraal wonen met zorg (anders dan vanuit de somatische of psychogeriatrische doelgroep) geldt, dat vervangende nieuwbouw (als dat past in het bestemmingsplan) in principe is toegestaan. Voor daadwerkelijke toevoegingen aan de voorraad, dient de initiatiefnemer aan te tonen dat er een regionale uitbreidingsbehoefte is. Bij het bepalen van deze uitbreidingsbehoefte gelden dezelfde regels als voor reguliere woningbouw en dienen ook de verwachte effecten op de bestaande voorraad in de regio, en de bredere effecten op de directe leefomgeving in kaart te worden gebracht.

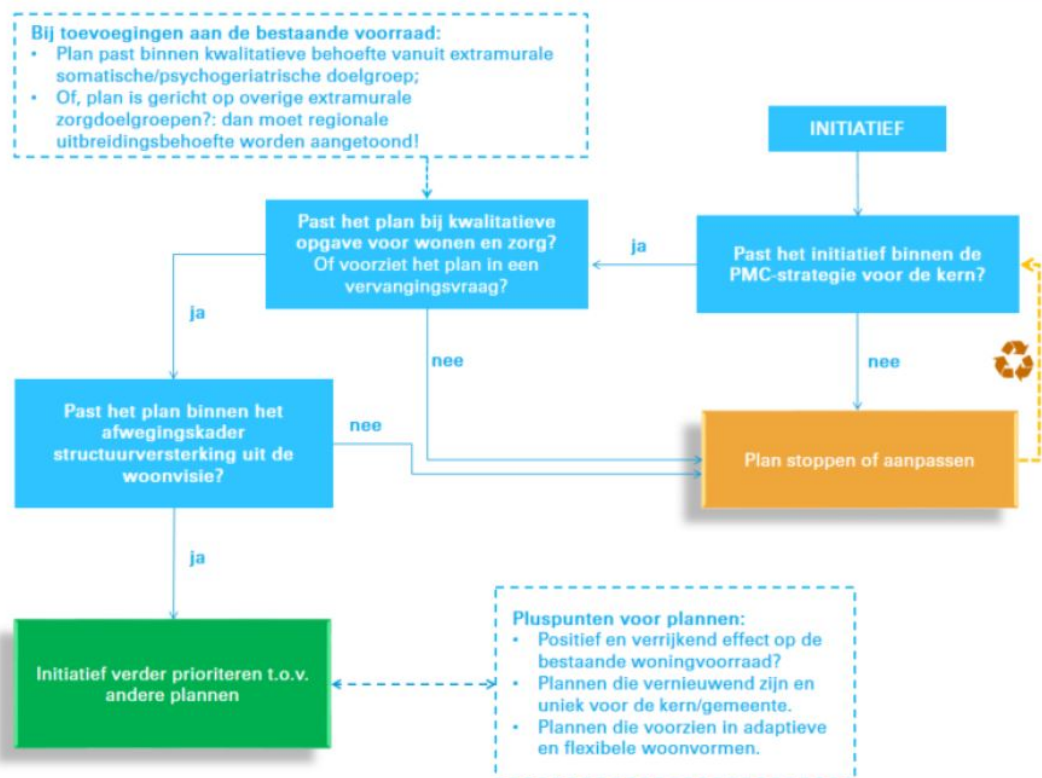
Een initiatief moet passen binnen de voorwaarden voor structuurversterking (zie hoofdstuk 4). Alleen wanneer het plan aan deze voorwaarden voldoet, krijgt het een positief oordeel. Een initiatief kan prioriteit krijgen wanneer het gaat om een plan dat een positief effect heeft op de bestaande voorraad, zoals plannen die vernieuwend en uniek zijn. Het krijgen van prioriteit wil zeggen dat het wordt afgewogen tegen eventuele andere initiatieven. De plannen die het beste aansluiten bij de voorwaarden voor nieuwe toevoegingen krijgen vervolgens de ruimte om tot ontwikkeling te komen.

Alle nu bekende Woon-Zorg initiatieven en initiatieven die zich in de toekomst aandienen zullen na vaststelling van de woonvisie worden beoordeeld aan de hand van dit afwegingskader.

CONCRETE ACTIES:

- We vangen de vraag naar levensloopbestendig wonen zo veel mogelijk op binnen de bestaande voorraad, en laten aanvullend daarop kwalitatief hoogwaardige levensloopbestendige nieuwbouw met goede prijs/kwaliteitverhoudingen toe.
- We zetten zo veel mogelijk in op flexibele/adaptieve woonconcepten voor een brede doelgroep, vooral in de grotere kernen, maar ook acupunctuur in de kleinere kernen kan.
- We vangen de vraag naar wonen met zorg zo veel mogelijk op binnen de bestaande voorraad, en laten aanvullend daarop nieuwbouw toe aan de hand van het afwegingskader.
- We brengen kansrijke Woon-Zorginitiatieven aan de hand van het afwegingskader in kaart en stimuleren en faciliteren deze waar mogelijk (vooral in de grotere kernen).

Afwegingskader (extramuraal) woon-zorg initiatieven



3.6 Verduurzaming van de woningvoorraad

Huishoudens zijn goed voor zo'n 33% van de energiebehoefte van de gemeente. Veel van de oudere woningen in de gemeente zijn niet goed geïsoleerd en er wordt nog slechts beperkt energie opgewekt. Het verduurzamen van de woningvoorraad zal een substantiële bijdrage leveren aan het energieneutraal maken van de gemeente (in 2035). Naast de duurzaamheidsambitie is er nog een belangrijke reden om het energieverbruik in de woningvoorraad terug te brengen, namelijk de betaalbaarheid. Voor het eerst sinds jaren zien we een flinke stijging in de energielasten aankomen. We willen voorkomen dat er een tweedeling in de gemeente ontstaat waarbij inwoners met een laag inkomen in verhouding de zwaarste lasten dragen. Door te investeren in duurzaamheid wordt het energieverbruik lager en gaan (op termijn) de woonlasten omlaag.

Isoleren en stimuleren

Als gemeente stimuleren we onze inwoners om hun woningen te verduurzamen. We willen dat zij meer grip krijgen op hun eigen energievoorziening. Met de provincie en de andere gemeenten werken we aan de Regionale Energie Strategie waarin afspraken worden gemaakt over de realisatie van de actiepunten uit het Klimaatakkoord. Naast techniek en de financiering is ook het menselijk gedrag een aandachtspunt. Een prettig woonklimaat voor alle inwoners staat daarbij voorop. We vinden het van groot belang dat iedereen kan meedoen. Uit de inwonersbijeenkomsten blijkt dat veel inwoners behoefte hebben aan informatievoorziening en advies. Men maakt zich ook zorgen over de kosten. We sluiten aan bij de gestelde ambities uit het *visedocument 2019-2022 Westerwolde samen verduurzamen*.

Het verduurzamen van de woningvoorraad start met het zo veel mogelijk terugbrengen van het verbruik door met name isoleren van woningen. Om in 2035 energieneutraal te zijn is alleen isolatie van woningen echter niet genoeg. De energiebehoefte die over blijft zal duurzaam moeten worden opgewekt, bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken.

Maximaal aansluiten en verder uitrollen plan RWLP voor verduurzamingen en woonlastenverlaging

Vanuit de Oost-Groningse menukaart wordt verduurzaming en woonlastenverlaging van de particuliere voorraad opgepakt. Het doel hiervan is het verlagen van de totale woonlasten (hypotheeklasten en energielasten) voor woningbezitters vanuit een integrale woonlastenbenadering. Als gemeente sluiten we maximaal aan bij het plan. In dit programma worden inwoners aangezet tot het verduurzamen van hun woning door goed advies, betrouwbare uitvoerders en hulp bij financiële vraagstukken.

Lening voor duurzaam wonen en energie besparen

Deze lening voor duurzaam wonen en energiebesparing is vanaf februari 2019 beschikbaar voor al onze inwoners. De lening is bijvoorbeeld beschikbaar voor gevelrenovatie, isoleren van vloeren en daken en voor zonnepanelen. Hiervoor kan een bedrag worden geleend van maximaal € 15.000.

Opstellen van een gemeentebreed warmtetransitieplan

Gemeenten hebben de opdracht gekregen om uiterlijk 2021 een warmtetransitieplan op te stellen. In dat plan moet per wijk en dorp worden uitgewerkt welke alternatieve warmtevoorziening de gemeente in een gebied verwacht en wanneer deze gerealiseerd moet zijn. Dit plan wordt in samenspraak met inwoners en andere belanghebbenden opgesteld. We gaan in 2019 starten met het maken van dit warmtetransitieplan. Het warmtetransitieplan stelt inwoners in staat om toekomstbestendige keuzes in de verduurzaming van hun woning te maken. We gaan daarvoor bekijken welke inzet op welke plek nodig is om tot een duurzame woningvoorraad te komen.

Duurzaamheid sociale huurvoorraad

De woningcorporaties die in onze gemeente actief zijn hebben hun eigen verduurzamingsprogramma en doelstellingen. De doelstellingen zijn vastgelegd in (landelijke) convenanten. De gemeente vraagt de corporaties niet om een hoger ambitieniveau dan de landelijke afspraken aan te houden. De maatregelen die nodig zijn voor het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen van de corporaties worden vastgelegd in de lokale prestatieafspraken.

Ecodorp Ter Apel

Een bijzonder project in de gemeente is de ontwikkeling van Ecodorp Noordeland in Ter Apel. Op het verlaten (vervuilde) bedrijfsterrein van de voormalige Aardappelmeelfabriek Ter Apel en omstreken wordt dit dorp met kleinschalige, natuurlijke, energie-neutrale bebouwing, autarkische duurzame energieopwekking, voedselproductie, waterwinning, waterzuivering en afvalverwerking ontwikkeld. We verwachten dat het ecodorp een impuls is voor de economische ontwikkeling en kan bijdragen aan het aantrekken van nieuwe inwoners voor Westerwolde. Het is een nieuwe doelgroep voor de gemeente van mensen die op zoek zijn naar nieuwe manier van leven en andere vormen van wonen en woningen. Het dorp vormt hierdoor geen concurrentie voor de huidige woningmarkt, omdat zij niet geïnteresseerd zijn in een normale woning in de gemeente. Ervaring op andere locaties leert dat het overgrote deel van ecodorp-bewoners van buiten de directe omgeving komt. Het ecodorp valt daarom buiten de PMC-strategie en heeft een pilotstatus waardoor de woningen niet binnen de nieuwbouwruiimte vallen.

CONCRETE ACTIES:

- Wij sluiten maximaal aan bij het RWLP voor woonlastenverlaging en verduurzaming en rollen dit plan samen met hen verder uit.
- Het energieloket wordt gecontinueerd.
- Met de corporaties worden afspraken gemaakt over duurzaamheid zoals opgenomen in de prestatieafspraken.
- Uiterlijk in 2021 wordt een warmtetransitieplan opgesteld.

4 Strategie

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de strategie rondom nieuwbouw en sloop (dynamisch voorraadbeheer) en de toekomstvisie voor de woningmarkt van Westerwolde. Daarvoor gaan we eerst kort in op de demografische ontwikkelingen en vervolgens beschrijven we hoe de bestaande voorraad er voor staat (een uitgebreide analyse van demografie en woningmarkt is weergegeven in bijlage 2). Op basis van de regionale afspraken hebben we een Product Markt Combinatie strategie voor de Westerwoldse woningmarkt opgesteld, met bijzondere aandacht voor de verschillen tussen de kernen. Ook geven we invulling aan het begrip structuurversterking voor Westerwolde.

4.1 Demografische- en woningmarktontwikkelingen als basis voor woningmarktstrategie

Per saldo nam aantal inwoners en aantal huishoudens afgelopen 10 jaar af

Het aantal inwoners in Westerwolde is de afgelopen tien jaar (2007-2017) per saldo met bijna 1.300 inwoners afgenomen. Er was sprake van een relatief constante daling van gemiddeld 130 per jaar. De ontwikkeling van het aantal huishoudens liet een meer grillige trend zien, en nam soms toe en soms weer af. In totaal nam het aantal huishoudens de afgelopen tien jaar per saldo met circa 250 af.

In de basis verdere afname aantal inwoners en huishoudens komende 10 tot 20 jaar in Westerwolde

Op basis van de regionale bevolkingsprognose (2017) zal de bevolking van Westerwolde ten opzichte van 2017 met ongeveer 9% afnemen tot ongeveer 21.135 inwoners in 2037. Gelijktijdig neemt ook het aantal huishoudens af. Het aantal huishoudens daalt de komende tien jaar naar verwachting met circa 3% waardoor er zo'n 400 huishoudens minder zullen zijn in 2027. Met goede en constante monitoring willen we de werkelijke ontwikkeling op de voet volgen en op basis van de werkelijke ontwikkelingen ingrijpen wanneer dat nodig is.

Komende 5 tot 10 jaar in kwantitatieve zin geen nieuwe woningen meer nodig Westerwolde

In kwantitatieve zin zijn er in principe geen nieuwe woningen meer nodig. Ook niet wanneer de krimp minder sterk zou doorzetten dan op basis van de huidige prognose wordt verwacht. In kwalitatieve zin ligt er een grote opgave om de bestaande woningvoorraad vitaal te houden.

Gezien de verhuisdynamiek zal de krimp zich de komende jaren met name manifesteren in de kleinere kernen van de gemeenten. In de grotere kernen is het effect mogelijk minder groot.

Belangrijke kwalitatieve opgaven voor de woningmarkt door ontgroening en vergrijzing

In Westerwolde is gelijktijdig sprake van vergrijzing en ontgroening. Hoewel er in kwantitatieve zin verwacht wordt dat woningvraag in totaal daalt, groeit de groep senioren (75+) aanzienlijk. Daartegenover staat een afname van de huishoudens van middelbare leeftijd (30 tot 75 jaar) en van vooral de jonge huishoudens tot 30 jaar. Dit heeft gevolgen voor de woningmarkt.

Demografische ontwikkelingen in relatie tot de bestaande voorraad

Op basis van analyses van de demografie en bestaande voorraad in Westerwolde blijkt dat in heel Westerwolde de voorraad grondgebonden woningen zeer dominant is. Het aandeel vrijstaande woningen bedraagt ongeveer 60% van de totale voorraad. Het aandeel nultredenproducten is in Westerwolde is met circa 9% laag. Om te kunnen voldoen aan de woningvraag van senioren ligt er op het gebied van (vooral koop) nultredenwoningen nog een kwalitatieve opgave.

De WOZ-waarden van de koopwoningen concentreren zich tussen de € 100.000 en € 250.000 (circa 80% van alle woningen). Vooral de goedkopere prijsklassen zijn in Westerwolde sterk aanwezig (vooral de rij- en hoekwoningen en twee-onder-een kappers). Ook in de huursector zijn de relatief goedkope huurwoningen oververtegenwoordigd. Veel huurwoningen bevinden zich in segmenten ver onder de liberalisatiegrens van circa € 711 per maand. In deze segmenten zullen naar verwachting dan ook sneller overschotten ontstaan. Relatief goedkope en dure nultredenproducten zijn maar beperkt aanwezig in de gemeente. In deze segmenten ligt dan ook de grootste opgave voor de komende jaren.

De woningvoorraad in Westerwolde is relatief oud en niet alle woningen zijn goed onderhouden. De kwetsbare delen van de woningvoorraad bevinden zich met name in het grondgebonden segment, vooral de (goedkopere) rij- en hoekwoningen waarvan bijna alle woningen zijn gebouwd in de periode tussen 1945 en 1990. Ook is een groot deel van de tweekappers en vrijstaande woningen relatief oud. De meer structurele leegstandsproblemen lijken zich in Westerwolde met name voor te doen in de (goedkope) koopwoningenvoorraad.




In de grotere kernen Ter Apel (centrumkern), Blijham, Bellingwolde en Vlagtwedde (woonkernen) staan er in potentie bijna 2.200 woningen die geschikt te maken zijn voor bewoning door senioren.

4.2 PMC-Strategie Westerwolde: de juiste woningen voor de juiste doelgroepen

Op basis van het regionale woningmarktonderzoek (2017) en de vertaling hiervan in het regionale prestatiekader, zijn er drie typen kernen in Westerwolde te onderscheiden:

- Centrumkernen (Ter Apel)
- Woonkernen (Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde)
- Kleine kernen (overige kernen)

Met de PMC-tool wordt per kern een indicatieve PMC-strategie opgesteld, die de achtergrond vormt voor de acties op het gebied van de bestaande woningvoorraad en voor de gewenste nieuwbouw:

PMC-oordeel	BESTAANDE VOORRAAD:	NIEUWBOUW:
Groeien (beperkt) 	Instandhouden: <ul style="list-style-type: none"> Toekomstige vraag is (beperkt) groter dan bestaande voorraad. Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad mogelijk. 	Toevoegen: <ul style="list-style-type: none"> Woningen toevoegen, maar niet méér toevoegen dan de additionele behoefte. Benodigde plancapaciteit uitbreiden, en omvormen bestaande plannen met slechte PMC's op goede plekken, indien bestaande planvoorraad te weinig ruimte biedt.
Vernieuwen 	Instandhouden: <ul style="list-style-type: none"> Vraag en bestaande voorraad zijn op termijn (redelijk) in evenwicht. Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad wenselijk. 	Zeer beperkt tot niets toevoegen: <ul style="list-style-type: none"> Vernieuwen: liefst alleen toevoegen indien kwalitatief slechte PMC uit bestaande voorraad vervangen wordt. Deprogrammeren van plannen met deze PMC's, tenzij plannen voorzien in een vervangingsvraag.
Beperken 	Beperken: <ul style="list-style-type: none"> Bestaande voorraad is te groot voor de toekomstige vraag. Zwakke PMC's in bestaande voorraad mogelijk reduceren. 	Niets toevoegen: <ul style="list-style-type: none"> Tenzij daar een groter aantal te slopen woningen (en te schrappen plantitels) tegenover staat. Plannen met deze PMC's deprogrammeren of omvormen naar goede PMC's op de juiste plekken.

Op basis van de indicatieve strategieën⁹, bovenstaande analyses van de woningmarkt, gesprekken met bewoners en overige woningmarktpartners, en de aanvullende achtergrondanalyses (zie bijlage 3), zijn voor de kernen in de gemeente de volgende PMC-strategieën opgesteld:

PMC-strategie per type kern/woonmilieu Westerwolde: ontwikkeling komende tien jaar

Woningtype	Centrumkern Ter Apel	Woonkernen Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde	Kleine kernen (overige kernen)
• Goedkope grondgebonden koop	Beperken	Beperken	Beperken
• Middeldure grondgebonden koop	Vernieuwen	Vernieuwen	Vernieuwen
• Dure grondgebonden koop	Vernieuwen	Vernieuwen	Vernieuwen
• Goedkope grondgebonden huur	Beperken	Beperken	Beperken
• Koop nultreden	Vernieuwen	Vernieuwen	Vernieuwen
• Goedkope huur nultreden	Groeien (beperkt)	Vernieuwen	Beperken
• Middeldure huur nultreden	Vernieuwen	Beperken	Beperken
• Dure huur nultreden	Vernieuwen	Beperken	Beperken

Toelichting PMC-strategie Westerwolde per kerntype

Centrumkern Ter Apel; ruimte voor vernieuwing en toevoegen van beperkt volume

De PMC-strategie voor de centrumkern voor goedkope (sociale huur) nultredenproducten in Ter Apel zet in op beperkte groei van de voorraad. Uit aanvullende analyses, gegevens van Acantus en gesprekken met bewoners is gebleken dat er (op korte termijn) behoefte is aan een beperkte uitbreiding van het aantal levensloopbestendige sociale huurwoningen. Er is nu sprake van een kwalitatieve mismatch, die de komende jaren naar verwachting zal groeien. Hier moet dus worden afgeweken van de indicatieve

9) Vanuit de regionale afspraken gelden deze indicatieve strategieën per kern als uitgangspunt, maar is onderbouwd afwijken hiervan mogelijk wanneer uit aanvullende informatie en analyses blijkt dat dit realistisch en mogelijk is.

PMC strategie. Bij het toevoegen van deze PMC ligt de nadruk op kleinschaligheid, enkel op structuurversterkende plekken nabij voorzieningen en het centrum.

Daarnaast dienen toevoegingen zo veel mogelijk flexibel van aard te zijn, waardoor ze voor meerdere doelgroepen in te zetten zijn. Bij voorkeur gaan toevoegingen zo veel mogelijk gepaard met onttrekkingen van andere PMC's in de woningvoorraad op termijn: met name in de goedkope grondgebonden sector in verouderde en eenvoudige buurten aan de randen van de kernen. In de effectenanalyse gaan we nader in op de mogelijke effecten van deze strategie.

Ten aanzien van de meer reguliere grondgebonden goedkope koop en goedkope (sociale) huur wordt met de PMC-strategie ingezet op een reductie van de voorraad in de komende tien jaar. De huidige voorraad is op dit moment al te groot, en de toekomstige vraag zal verder afnemen. Toevoegingen door nieuwbouw zijn alleen mogelijk als daar een grotere sloopopgave van dezelfde PMC (op termijn) tegenover staat.

Ten aanzien van middeldure en dure grondgebonden koop en middeldure en dure huur nultredenwoningen, wordt voor Ter Apel ingezet op behoud. De huidige voorraad is redelijk in balans is met de huidige en toekomstige vraag. Toevoegingen zijn in principe niet nodig zijn, maar kwaliteitsverbetering wel.

Enkele zeer kleinschalige toevoegingen van deze PMC's op structuurversterkende plekken zijn nog mogelijk, maar zullen gepaard moeten gaan met een gelijke onttrekking van deze PMC (op termijn) elders in verouderde delen van de voorraad aan de randen van de kern.

CONCREET VERLEENT DE GEMEENTE IN TER APEL MEDEWERKING AAN:

- Toevoeging van (flexibele) nultredeproducten in de goedkope (sociale) huursector (dit kunnen ook appartementen zijn).
- Alle overige kleinschalige toevoegingen of vernieuwing van nultredeproducten in de koop- en huursector (dit kunnen ook appartementen zijn).
- Kleinschalige toevoeging of vernieuwing van middeldure en dure grondgebonden eengezins koopproducten.
- Initiatieven moeten passen binnen de toegestane ruimte voor extra nieuwbouw in de Centrumkern.

IN TER APEL WORDT IN PRINCIPE GEEN MEDEWERKING VERLEEND AAN:

- Toevoegingen (per saldo) van grondgebonden (reguliere) eengezinswoningen in de goedkope koopsector en goedkope (sociale) huursector. Op de lange termijn is van deze woningtypen per saldo een afname wenselijk. Vernieuwing door kleinschalige toevoegingen op korte termijn en onttrekking op langere termijn (10 jaar) is toelaatbaar.
- In beginsel zijn initiatieven die niet op structuurversterkende plekken zijn voorzien niet toegestaan (zie afwegingskader structuurversterking).

Woonkernen: vernieuwen en beperkt toevoegen volume: doorstroming op gang brengen

De PMC-strategie voor de woonkernen Bellingwolde, Blijham en Vlagtwedde zet in op behoud van de hoeveelheid woningen¹⁰. Gebleken is dat in deze woonkernen (op korte tot middellange termijn) behoefte is aan behoud van het aantal levensloopbestendige sociale huurwoningen, om in te kunnen lopen op de kwalitatieve mismatch op dit moment. Eventuele zeer kleinschalige toevoegingen van deze PMC op structuurversterkende plekken is nog mogelijk nabij voorzieningen en de centra van de kernen. Bij voorkeur gaan toevoegingen zo veel mogelijk gepaard met onttrekkingen van andere PMC's in de sociale huurvoorraad op termijn met name in de goedkope grondgebonden sector aan in verouderde en eenvoudige buurten aan de randen van kernen. In de effectenanalyse gaan we nader in op de effecten van deze strategie.

Voor de meer reguliere grondgebonden goedkope koop en goedkope (sociale) huur, maar ook middeldure en dure nultredenproducten wordt ingezet op een reductie van de voorraad de komende tien jaar. De huidige voorraad is op dit moment al omvangrijk, en in de toekomst zal de vraag verder afnemen. Toevoegingen door middel van nieuwbouw zijn alleen mogelijk als daar een grotere sloopopgave van dezelfde PMC's tegenover staat. In dat geval wordt vervangende nieuwbouw enkel toegevoegd op structuurversterkende plekken.

¹⁰)De strategie is op basis van de analyses bij deze woonvisie op één onderdeel bijgesteld ten opzichte van de indicatieve Oost-Groningse strategie: de strategie voor goedkope (sociale huur) nultredenproducten is ingezet op behoud van de voorraad in plaats van reductie.

Ten aanzien van middeldure en dure grondgebonden koop en koop nultredenproducten in verschillende prijsklassen, wordt voor de woonkernen ingezet op behoud. De huidige voorraad van deze PMC's is in deze kernen al in balans met de huidige en toekomstige vraag. Kwantitatieve toevoegingen zijn in principe niet meer nodig, kwalitatieve verbetering wel.

Enkele zeer kleinschalige toevoegingen van deze PMC's op structuurversterkende plekken zijn nog mogelijk, maar gaan bij voorkeur gepaard met een onttrekking van deze PMC elders in verouderde delen van de voorraad aan de randen van de kern: bij voorkeur wordt dus enkel voorzien in een vervangingsvraag voor deze PMC's.

CONCREET VERLEENT DE GEMEENTE IN DE WOONKERNEN MEDEWERKING AAN:

- Zeer kleinschalige toevoegingen of vernieuwing middels (flexibele) nultredenproducten in de goedkope (sociale) huursector.
- Zeer kleinschalige toevoegingen of vernieuwing van (flexibele) nultredenproducten in de koopsector.
- Zeer kleinschalige toevoeging of vernieuwing van middeldure en dure grondgebonden eengezins koopproducten.
- Initiatieven moeten passen binnen de toegestane ruimte voor extra nieuwbouw in de woonkernen.

IN DE WOONKERNEN WORDT IN PRINCIPE GEEN MEDEWERKING VERLEEND AAN:

- Toevoegingen (per saldo) van grondgebonden (reguliere) eengezinswoningen in de goedkope koopsector en goedkope (sociale) huursector. Op de lange termijn is van deze woningtypen per saldo een afname wenselijk. Vernieuwing door kleinschalige toevoegingen op korte termijn en onttrekking op langere termijn (10 jaar) is toelaatbaar.
- Toevoegingen van nultredenproducten in de middeldure en dure huursector. Op lange termijn is van deze woningtypen per saldo een afname wenselijk. Vernieuwing door kleinschalige toevoegingen op korte termijn en onttrekking op langere termijn (10 jaar) is toelaatbaar.
- In beginsel zijn initiatieven die niet op structuurversterkende plekken zijn voorzien niet toegestaan (zie afwegingskader structuurversterking).

Kleine kernen: ruimte voor 'acupunctuur'-ingrepen die aansluiten bij concrete actuele behoefte

In de kleine kernen en linten is vooral een behoefte gebleken aan 'acupunctuur'-ingrepen: kleinschalige ingrepen om te voorzien in vernieuwing van de voorraad, of zeer specifieke concrete behoeften.

Voor de middeldure en dure grondgebonden koop en koop nultredenwoningen in verschillende prijsklassen, wordt voor de kleine kernen ingezet op behoud. De huidige voorraad van deze PMC's is in deze kernen in balans met de huidige en toekomstige vraag: kwantitatieve toevoegingen zijn in principe niet meer nodig.

Enkele zeer kleinschalige toevoegingen van deze PMC's op structuurversterkende plekken zijn nog mogelijk, maar gaan bij voorkeur gepaard met een onttrekking van deze PMC elders in verouderde delen van de voorraad aan de randen van de kern: bij voorkeur wordt dus enkel voorzien in een vervangingsvraag voor deze PMC's.

Ten aanzien van de overige PMC's in de kleine kernen (de grondgebonden goedkope koop en goedkope (sociale) huur, maar ook goedkope, middeldure en dure huur nultredenproducten) wordt met de PMC-strategie ingezet op een reductie van de voorraad de komende tien jaar. De huidige voorraad is op dit moment al omvangrijk ten aanzien van de vraag, in de toekomst zal de vraag naar deze PMC's in de woonkernen verder afnemen. Toevoegingen door middel van nieuwbouw zijn niet meer wenselijk, tenzij daar een grotere sloopopgave van dezelfde PMC's tegenover staat. In dat geval wordt vervangende nieuwbouw enkel toegevoegd op structuurversterkende plekken.

CONCREET VERLEENT DE GEMEENTE IN DE KLEINE KERNEN MEDEWERKING AAN:

- Zeer kleinschalige toevoegingen of vernieuwing van nultredenproducten in de koopsector.
- Zeer kleinschalige toevoeging of vernieuwing van middeldure en dure grondgebonden eengezins koopproducten.
- Initiatieven moeten passen binnen de toegestane ruimte voor extra nieuwbouw in de kleine kernen.
- Individuele initiatieven die in principe niet groter zijn dan 6 woningen.

IN DE KLEINE KERNEN WORDT IN PRINCIPE GEEN MEDEWERKING VERLEEND AAN:

- Toevoegingen (per saldo) van grondgebonden (reguliere) eengezinswoningen in de goedkope koopsector en goedkope (sociale) huursector. Op lange termijn is van deze woningtypen per saldo

een afname wenselijk. Vernieuwing door kleinschalige toevoegingen op korte termijn en onttrekking op langere termijn (10 jaar) is toelaatbaar.

- Toevoegingen van nulredenproducten in de koopsector en goedkope (sociale), middeldure en dure huursector. Op de lange termijn is van deze woningtypen per saldo een afname wenselijk. Vernieuwing door kleinschalige toevoegingen op korte termijn en onttrekking op langere termijn (10 jaar) is toelaatbaar.
- In beginsel zijn initiatieven die niet op structuurversterkende plekken zijn voorzien niet toegestaan (zie afwegingskader structuurversterking).

4.3 Structuurversterking: de juiste woningen op de juiste plekken bouwen

Als gemeente vinden we het belangrijk dat we, daar waar nog ruimte is voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering, dit doen op de meest wezenlijke plekken in onze kernen. In principe moet éérs binnen bestaand stedelijk gebied worden gezocht naar mogelijkheden, voordat daarbuiten wordt gebouwd. In het regionale prestatiekader is de afspraak gemaakt dat in principe enkel nog op structuurversterkende plekken wordt gebouwd.

Structuurversterking: focus op wezenlijke plekken in de kernen

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, dus toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Onder structuurversterkende plekken in deze verschillende typen kernen verstaan we:

Type kern	Structuurversterkende plekken
Centrumkern	In of direct rondom het centrum (centrumlocaties);
	aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek;
	(eventueel) hergebruik van bestaand vastgoed;
	binnen bestaand stedelijk gebied.
Woonkernen	In de dorpskern;
	aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek;
	(eventueel) hergebruik van bestaand vastgoed;
	binnen bestaand stedelijk gebied.
Kleine kernen	In de dorpskern of het bestaande lint;
	aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek;
	(eventueel) hergebruik van bestaand vastgoed;
	binnen bestaand stedelijk gebied.

De gemeente kan in uitzonderlijke gevallen afwijken van bouwen op structuurversterkende plekken

Vanuit de Oost-Groningse afspraken geldt dat in principe alleen nog woningen worden gebouwd op structuurversterkende plekken. Westerwolde zet hier ook primair op in. Echter zijn er enkele uitzonderingssituaties denkbaar, bijvoorbeeld wanneer:

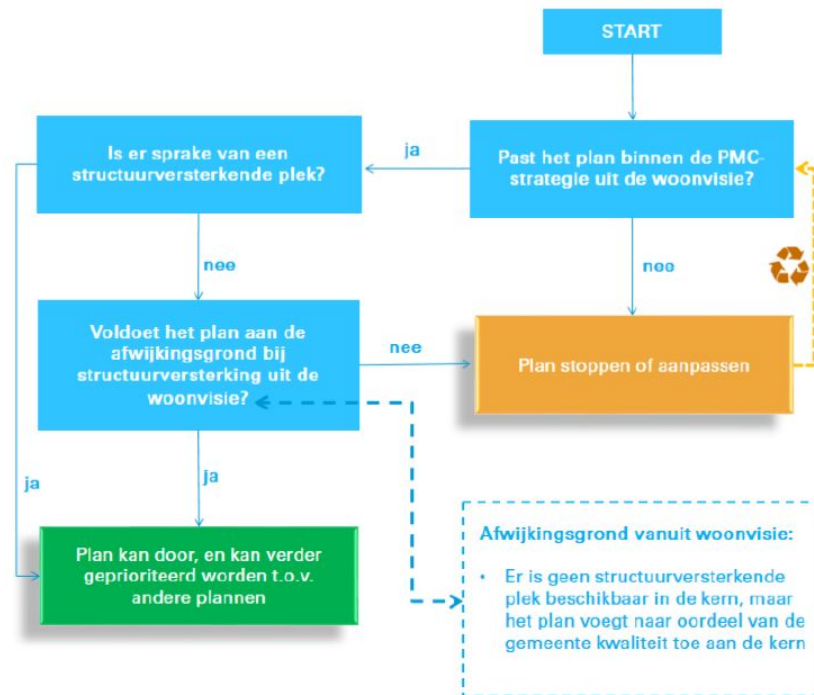
- Er geen alternatieve structuurversterkende plekken in de kern beschikbaar zijn: wanneer een plan past binnen de PMC-strategie voor de betreffende kern, en de gemeente vanuit dat perspectief belangrijk vindt voor de kern, maar het plan zich niet op een structuurversterkende plek bevindt, kan worden besloten om voor dat geval af te wijken van het principe van structuurversterking.

Dergelijke gevallen en situaties vormen voor gemeente Westerwolde een mogelijke afwijkingsgrond om in bepaalde (uitzonderlijke) gevallen te mogen afwijken van het bouwen op structuurversterkende plekken.

Let wel: de afweging om gebruik te maken van deze afwijkingsgrond ligt bij de gemeente zelf: het college van B&W mag daarbij zelf per geval bepalen of gebruik wordt gemaakt van deze afwijkingsmogelijkheid. In principe wordt zo veel mogelijk gebouwd op structuurversterkende plekken, en wordt er zo min mogelijk van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik gemaakt.

Hieronder wordt het volledige afwegingskader voor structuurversterking schematisch weergegeven.

Afwegingskader structuurversterking



4.4 Extra woningen in de nieuwe plannen mogelijk en nodig voor vernieuwing en vitalisering van de Westerwoldse woningvoorraad

Ruimte voor 200 extra nieuwbouwwoningen voor kwalitatieve verrijking en vernieuwing

Om de woningvoorraad in Westerwolde vitaal te houden hebben we ruimte nodig voor nieuwe woningbouwinitiatieven die een toevoeging vormen op de bestaande voorraad. Om die vernieuwing te faciliteren, creëren we voor de komende tien jaar ruimte voor 200 extra nieuw te bouwen woningen, bovenop de bestaande woningvoorraad en de huidige 'kansrijke' plancapaciteit.

	Extra mogelijk in centrumkern	Extra mogelijk in woonkernen	Extra mogelijk in kleine kernen	Totaal extra in Westerwolde
Extra nieuwe woningen mogelijk vanuit woonvisie	75	75	50	200

Met deze extra nieuwbouwräume kunnen we de gewenste aanpak van de woningvoorraad realiseren. In de centrumkern Ter Apel worden 75 extra nieuwe woningen toegestaan, en in de woonkernen Bellingwolde, Blijham en Vlagtwedde samen eveneens 75 extra woningen. In de kleine kernen kunnen nieuwe kleinschalige plannen voor 50 extra woningen worden toegevoegd, bij voorkeur verspreid over de kleine kernen. De extra ruimte voor 50 woningen laat het toe om in de kleinere kernen van de gemeente 'acupunctuur' toe te passen: het op kleine schaal toevoegen van verrijkende PMC's of vernieuwing van de bestaande voorraad, aansluitend bij de vraag die zich op dat moment aandient in de kleinere kernen.

De invulling van de extra nieuwbouwmogelijkheden vindt plaats aan de hand van de hiervoor beschreven PMC-strategie en het principe van structuurversterking. Waar initiatieven inzetten op kleinschalige vernieuwing van de bestaande voorraad, afwijkend van de PMC-strategie, zal bij het onttrekken van woningen aan de voorraad op lange termijn (middels goede monitoring) blijvend aandacht worden geschonken aan de beoogde ontwikkelrichtingen volgens de PMC-strategie.

VERVANGENDE SLOOP/NIEUWBOUW EN ADDITIONELE SLOOP OF NIEUWBOUW DOOR CORPORATIES:

- Iedere nieuwbouwwoning van een corporatie waar rechtstreekse sloop van een woning in hetzelfde gebied aan is gekoppeld valt buiten de hierboven genoemde 200 extra nieuwbouwmogelijkheden.
- Zodra door een corporatie per saldo een extra nieuwe woning in een kern wordt toegevoegd, waar niet direct sloop van een andere woning aan is gekoppeld, valt deze wel binnen de 200 extra ruimte.
- Zodra een corporatie een woning sloopt, die niet is gekoppeld aan nieuwbouw van een woning op een andere plek, telt deze woning mee in de sloopopgave zoals geformuleerd in deze woonvisie. Ofwel: alle per saldo 'extra' sloop door een corporatie, telt wel mee in de totale sloopopgave die nodig is.

4.5 Bestaande planvoorraad biedt ook nog beperkt ruimte voor toevoeging woningen

Op dit moment liggen er in Westerwolde diverse nieuwbouwmogelijkheden vast in juridisch 'harde'¹¹ bestemmingsplannen. De bestaande voorraad harde bestemmingsplannen met bouwmogelijkheden voor woningen bedraagt in totaal zo'n 60 plannen en 165 woningen. Het grootste deel van die plannen bevat bouwmogelijkheden voor één of enkele extra woningen op bestaande (woon)percelen. Daarnaast ligt er harde plancapaciteit in enkele grotere plannen, die voorzien in toevoeging van enkele tientallen woningen.

Een groot deel van de bestaande harde planvoorraad betreft echter plannen waarvan de ontwikkeling in feite al jaren stil ligt, of waarbij tot op heden nog geen sprake is geweest van ontwikkelingen. We achten het onrealistisch dat deze 'stilliggende' plannen de komende tien jaar feitelijk tot ontwikkeling zullen komen. In veel gevallen gaat het dan om de kleinere plannen op bestaande (woon)percelen, met extra bouwmogelijkheden voor één of enkele woningen. Bovendien betreft het grotendeels ook plannen die bezien vanuit de PMC-strategie en het principe van structuurversterking in deze woonvisie, niet of nauwelijks een toevoeging kunnen vormen op de bestaande voorraad.

Deprogrammeren: concreet deprogrammeerplan wordt opgesteld na vaststelling woonvisie

Om een goed uitgangspunt te hebben voor de effectenanalyse in deze woonvisie, is een zo goed mogelijke eerste inschatting gemaakt van de te schrappen bestaande (harde) plancapaciteit¹², en de te handhaven woningbouwplannen. Een meer nauwkeurige inschatting van de exacte aantallen en plannen wordt gemaakt bij het opstellen van een concreet deprogrammeerplan na vaststelling van de woonvisie. Daarvoor gaan we binnen twee jaar na vaststelling van de woonvisie een concreet deprogrammeerplan opstellen voor het verder schrappen van overbodige plancapaciteit in de gemeente. De volgende aantallen geven een eerste globaal beeld dat dient ter ondersteuning van een goede en volledige effectenanalyse.

Zo'n 80 woningen in harde planvoorraad behouden is uitgangspunt voor de effectenanalyse woonvisie

Er zijn naar schatting maximaal zo'n 80 woningen in de bestaande planvoorraad, die vanuit een kwalitatief oogpunt wenselijk zijn en die waarschijnlijk tot ontwikkeling zullen komen in de komende tien jaar. Deels kan met deze plannen ook worden ingezet op vernieuwing van de bestaande voorraad in de kernen. In totaal gaat het (ter indicatie) om harde plannen voor zo'n 45 woningen in centrumkern Ter Apel, 30 in de woonkernen Bellingwolde, Blijham en Vlagtwedde, en 5 in de kleine kernen. Van deze plannen is het wenselijk om de ontwikkeling ervan door te zetten en is het realistisch dat deze ook tot ontwikkeling zullen worden gebracht. Bestaande 'zachte' plannen zullen, net als nieuwe initiatieven, moeten passen binnen deze woonvisie.

4.6 Naast nieuwbouw, sloop nodig van naar verwachting 400 incurante woningen op de langere termijn

Om de extra nieuwbouw van 200 woningen mogelijk te kunnen maken, en de vraag- aanbod balans zo min mogelijk te verstoren, zullen er op termijn naar verwachting 400 woningen worden onttrokken aan de woningvoorraad (worden gesloopt). Het slopen van woningen kost geld en de gemeente zal, wanneer het om koopwoningen gaat, een groot deel van de kosten moeten dragen. Een deel van de op termijn te slopen woningen zal binnen het bezit van de woningcorporaties vallen. Voor het behoud van een goed woonklimaat start de gemeente daarom met het opbouwen van een reserve waaruit, op termijn, de kosten voor het onttrekking van woningen kan worden gefinancierd.

Zowel in particuliere als in sociale voorraad sloop op basis van (monitoring) werkelijke leegstand

We zeggen in het kader van de sloopopgave nadrukkelijk 'naar verwachting': voorwaarde voor het genoemde slooprogramma van 400 woningen, is een goede en constante monitoring van de bestaande voorraad, huishoudensontwikkeling, leegstand en toevoegingen, om te volgen of wellicht meer of

11) Vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen worden als juridisch hard beschouwd.

12) De afgelopen jaren is al een groot deel van de ongewenste plancapaciteit gedeprogrammeerd.

minder inzet op sloop nodig blijkt te zijn op termijn. Als de ontwikkelingen op het gebied van huishoudens, woningvoorraad en leegstand fors afwijken van de in deze woonvisie beschreven ontwikkeling, dan kan aanpassing of herijking van de woonvisie noodzakelijk zijn. Omdat gesloopt wordt op basis van werkelijke leegstand is het moeilijk precies te voorspellen waar woningen gesloopt moeten worden. Onderstaande tabel geeft een indicatie van de verwachte sloop per type kern.

	Indicatie sloop centrumkern	Indicatie sloop woonkernen	Indicatie sloop kleine kernen	Totaal sloop Westerwolde
Indicatie sloopopgave per type kern	125	140	135	400

Blijkt op den duur bijvoorbeeld dat de leegstand in bepaalde kernen harder toeneemt dan op basis van de woonvisie wordt verwacht, dan moet daar actie op worden ondernomen, en zal het toevoegen van woningen wellicht moeten worden teruggebracht of stopgezet op die plekken. Daarnaast kan echter ook blijken dat de leegstand van woningen (in bepaalde kernen) op termijn minder hard toeneemt dan verwacht, bijvoorbeeld doordat het aantal huishoudens minder hard afneemt dan verwacht. In een dergelijk geval zou het juist ook wenselijk en verantwoord kunnen zijn vanuit de woonvisie meer nieuwbouwmogelijkheden toe te laten, aangepast aan de werkelijke ontwikkelingen in de gemeente.

Ook binnen het sloopprogramma wordt maximaal bij de PMC-strategie uit deze woonvisie aangesloten. Sloop zal naar verwachting vooral plaatsvinden in de segmenten waar verdunning van de voorraad op termijn wenselijk is. De kwetsbare delen van de woningvoorraad bevinden zich vooral in de oudere (goedkope koop en huur) rij- en hoekwoningen. Effecten op leegstand en waardedaling zullen waarschijnlijk dan ook als eerste in deze delen van de woningvoorraad merkbaar zijn (denk aan toenemende structurele leegstand en waardedalingen). Door goed te monitoren in welke delen van de voorraad daadwerkelijk leegstand optreedt, kan op termijn met sloop goed worden ingespeeld op de daadwerkelijke leegstandsontwikkeling.

Goede monitoring is dan ook essentieel onderdeel van een goede uitvoering van de strategie van nieuwbouw en sloop binnen dit systeem van dynamisch voorraadbeheer. De monitoringssystematiek wordt in het laatste hoofdstuk van deze woonvisie nader uitgewerkt.

Kosten en financiering sloopopgave vragen om reservering van middelen in gemeente en regio

Financiering van de sloopopgave wordt op verschillende manieren geborgd. Deels zullen de sloopkosten op termijn voor rekening van de corporaties komen, omdat het hun bezit betreft. Dit wordt afgestemd met de corporaties en geborgd binnen de prestatieafspraken.

Het overige deel van de sloopopgave zal in de particuliere voorraad plaatsvinden, waarvan de kosten voor het opkopen en slopen van woningen hoofdzakelijk voor rekening van de gemeente komen. In de regio Oost-Groningen is een systeem van cofinanciering overeengekomen voor het slopen van woningen: 75% wordt gefinancierd vanuit het regionale sloopfonds voor woningen, en 25% van de kosten komt direct voor eigen rekening van de gemeente. Op deze basis kunnen we een goede kwaliteitsslag slaan.

Uitgaande van een sloopprogramma van zo'n 400 woningen de komende tien jaar, en een gemiddelde investering van € 50.000 per te slopen woning, schatten we de totale kosten van de sloopopgave in op circa € 20 miljoen. Naar verwachting komt daarvan ongeveer twee derde voor rekening van de gemeente. Met toepassing van bovenstaande regeling betekent dat een gemeentelijke cofinanciering van ongeveer € 3,5 miljoen.

De gemeente bouwt daarvoor de komende jaren een reserve op. Daarnaast zet de gemeente zich in voor het voorzetten van de regionale aanpak vanuit het sloop- en transitiefonds en neemt met maximale inzet deel aan het organiseren van de financiering binnen dit fonds. We zullen in 2019 meewerken aan een strategisch plan om dit te kunnen realiseren.

De strategie om nu te bouwen en op termijn pas te slopen, indien dat op dat moment ook nodig blijkt te zijn, maakt de sloopopgave ook meer financieel haalbaar. Door nu woningen toe te voegen aan een woningmarkt die steeds meer ontspannen raakt, ontstaat er ook daadwerkelijk ruimte voor waardedaling in de echt kwetsbare delen van de bestaande voorraad waardoor de geschatte sloopopgave op termijn, en bij daadwerkelijke leegstandseffecten, pas ook echt praktisch en financieel haalbaar wordt.

4.7 Effecten nieuwbouw en sloop: ook zonder nieuwbouw leegstandseffecten, daarom strategische inzet op combinatie van nieuwbouw en sloop

Omdat op basis van de woonvisie vraag en aanbod de komende tien jaar naar verwachting niet volledig in balans zullen zijn, beoordelen we in dit onderdeel beknopt de mogelijke effecten van de ontwikkelingen volgens de woonvisie op de bestaande voorraad en op de leegstand in de gemeente. In de uitgebreidere effectenanalyse in de bijlage is een meer gedetailleerde omschrijving van de huidige leegstand en de effecten op basis van verschillende scenario's gegeven. In onderstaande tabel is de huidige leegstand per type kern, en de effecten van de in deze woonvisie gekozen strategie van 200 extra nieuwbouwmogelijkheden en naar verwachting de sloop van zo'n 400 woningen op termijn weergegeven.

	Centrumkern	Woonkernen	Kleine kernen	Totaal gemeente
Werkelijk huidig % leegstand (2017)	2,6%	2,7%	3,1%	2,8%
Toename % leegstand komende 10 jaar	+2,5%	+2,4%	+2,5%	+2,4%
Indicatie % leegstand in 2027	5,1%	5,1%	5,6%	5,2%

Ook wanneer we niets doen, zonder extra nieuwbouw en sloop leegstandseffecten komende 10 jaar

In het nul-scenario (zie ook analyse in bijlage 3) zien we dat de leegstand in heel de gemeente met circa 4,0% toeneemt de komende tien jaar, doordat het aantal woningen licht stijgt terwijl het aantal huishoudens in de hele gemeente afneemt. In de centrumkern en woonkernen neemt de leegstand naar verwachting toe tot circa 6,5%, en in de kleine kernen zelfs tot naar verwachting zo'n 8%. Dat betekent dus dat wanneer we vanuit de woonvisie niet inzetten op extra nieuwbouw of sloop, er naar verwachting ook leegstandseffecten op zullen treden. Niets doen is daarmee in principe geen optie.

Effecten strategische inzet op nieuwbouw en sloop komende tien jaar relatief beperkt en aanvaardbaar

De analyse van de effecten van deze uitgangspunten met betrekking tot de bestaande voorraad in relatie tot nieuwbouw, bestaande plancapaciteit en sloop, loopt de leegstand in de centrumkern op met zo'n 2,5%, tot circa 5,1% leegstand. In de woonkernen neemt de leegstand naar verwachting toe met ongeveer 2,4% naar zo'n 5,1%. De leegstand loopt in de kleine kernen met zo'n 2,5%, tot naar schatting in totaal zo'n 5,6% in 2027.

Op basis van de uitgangspunten van 200 extra nieuwbouwmogelijkheden, 80 woningen in bestaande harde plannen en 400 woningen sloop is de totale verwachte gemeentebrede toename van leegstand tot 2027 relatief beperkt: de totale leegstand zal naar verwachting met net geen 2,5% toenemen in de komende tien jaar. Het huidige leegstandsniveau in de gemeente is nog relatief beperkt en zeer normaal in vergelijking met andere gemeenten door het hele land. De normale ('gezonde') frictieleegstand bedraagt gemiddeld zo'n 2%. Een leegstand van 4% tot 6% is dus wel bovengemiddeld ten opzichte van normale frictieleegstand, maar ook zeker niet bijzonder hoog. De effecten van 4% tot 6% leegstand zijn relatief beperkt, en hebben naar verwachting geen onwenselijke of ontwrichtende effecten op waardedaling of op leefbaarheid teweeg brengen.

Met goede monitoring van de woningvoorraad voorkomen we onnodige sloop en/of nieuwbouw

In de kleine kernen ligt de leegstand op dit moment al wat hoger dan gemiddeld in de gemeente Westerwolde. Bovendien zal de leegstand in de kleine kernen relatief het hardst toenemen. Het verwachte leegstandsniveau van 5,6% in de kleine kernen in 2027 is niet zorgelijk of oncontroleerbaar hoog, maar moet zeker strak gemonitord worden. Daarom zullen met de monitoring de effecten op de bestaande voorraad en de leegstand zeker ook in de kernen continu worden beoordeeld, en waar mogelijk zal dan ook moeten worden ingegrepen wanneer de leegstand zich sneller ontwikkelt dan verwacht. In dat geval kan een herijking van de toegestane extra woningbouwaantallen mogelijk nodig zijn. Datzelfde geldt overigens voor de centrumkern Ter Apel en de woonkernen. Bij een boven- of ondergemiddelde ontwikkeling van de leegstand zal jaarlijks moeten worden beoordeeld of interventie of herijking van de aantallen in de woonvisie wenselijk en noodzakelijk is. In het laatste hoofdstuk van de woonvisie gaan we nader in op de methode van monitoring en evaluatie.

CONCRETE ACTIES VANUIT STRATEGIE DYNAMISCH VOORRAADBEHEER WESTERWOLDE:

- De gemeente staat ruimte voor 200 extra nieuwbouwwoningen voor kwalitatieve verrijking en vernieuwing toe (75 in de centrumkern, 75 in woonkernen, en 50 in kleine kernen).
- Uiterlijk twee jaar na vaststelling van deze woonvisie wordt een deprogrammeerstrategie opgesteld ten behoeve van het schrappen van de bestaande overtollige en 'stilstaande' harde plancapaciteit.

- Uiterlijk drie jaar na vaststelling van de woonvisie stelt de gemeente, mede aan de hand van de resultaten van de monitoring van de bestaande voorraad en leegstand, een sloopstrategie op hoofdlijnen op.
- De gemeente start met het opbouwen van een reserve voor het onttrekken van woningen om de geschatte benodigde middelen van circa € 3,5 miljoen ten behoeve van de sloopopgave op termijn te kunnen betalen. Daarnaast spant de gemeente zich in de regio, vanuit de Menukaart, in om het regionale deel van de nodige financiering (circa € 10 miljoen) gedekt en geborgd te krijgen vanuit het regionale sloop- en transitiefonds.
- De gemeente monitort jaarlijks de effecten van de PMC-strategie en het dynamisch voorraadbeheer op de bestaande voorraad en op de leegstand. En evalueert jaarlijks de uitkomsten, waarbij beoordeeld wordt of wijziging of herijking van de woonvisie wenselijk of noodzakelijk is.

5 Monitoring en evaluatie

5.1 Monitoring

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

- De feitelijke ontwikkeling van het aantal inwoners/huishoudens (i.r.t. de regionale prognose 2017)
- De bestaande harde plancapaciteit in de gemeente (aantal directe bouwtitels, aantal geschrapt)
- De omvang van de woningvoorraad, het aantal toevoegingen en aantal onttrekkingen
- De hoeveelheid woningen in nieuwe initiatieven waar gemeente medewerking aan verleent (vanuit de 200 extra nieuwbouwmogelijkheden (continue bijhouden)
- De feitelijke ontwikkeling van de leegstand (i.r.t. de effectenanalyse in de woonvisie)
- De gemiddelde waardeontwikkeling (WOZ) van de woningvoorraad

Per aspect wordt in de monitoringssystematiek onderscheid gemaakt naar kernen en type kern (centrum-woon- of kleine kern), en naar type PMC (hoeveel van welk type?). Op die manier kan regelmatig worden beoordeeld welk type woningen op welke plekken is/wordt toegevoegd, en hoe de woningvoorraad en leegstand zich ontwikkelt binnen verschillende segmenten en type kernen. Op die manier kan aan de hand van de uitkomsten van de monitor in relatie tot de PMC-strategie en de strategie van dynamisch voorraadbeheer, ook worden beoordeeld in welke kernen, op welke plekken en in welke (PMC) segmenten de sloopopgave op de (middel)lange termijn gericht moet worden.

5.2 Evaluatie

Jaarlijks wordt geëvalueerd in hoeverre de gemeente op schema ligt met de acties en beleidsdoelen zoals genoemd in deze woonvisie. Bovendien wordt op basis van de uitkomsten van de monitoring bekeken in hoeverre aanpassing of herijking van de woonvisie wenselijk is. Op basis van de provinciale omgevingsverordening vindt hier overleg over plaats met de provincie Groningen.

Bijlage 1: Kaders en context

Landelijk

Op het gebied van wonen zijn er verschillende veranderingen in Rijksbeleid- en wetgeving en maatschappelijke en sociaaleconomische trends en ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de woningmarkt.

De herziene Woningwet en regels rondom corporatiebeleid bieden kansen voor woonvisie

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan verandert de rol van de gemeente. De gemeente krijgt meer invloed op de werkzaamheden van de in Westerwolde actieve woningcorporatie(s). Er zijn nieuwe regels voor de positie en activiteiten van woningcorporaties. De Woningwet onderstreept het belang van het maken van een actuele woonvisie, waarin het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid is opgenomen.

We gebruiken de sturingsmogelijkheden die de herziene Woningwet ons biedt

Deze nieuwe woonvisie vormt daarmee dan ook de basis voor het maken van prestatieafspraken met Acantus en Woonzorg Nederland. Denk hierbij aan afspraken over: investeringen, duurzaamheid, betaalbaarheid, kwaliteit, kernvoorraad, uitponden, vergunninghouders, et cetera. Ook deze onderwerpen komen in deze woonvisie aan bod.

In lijn met de gedachte achter de Woningwet moet deze Woonvisie ook gedragen worden door andere relevante belanghebbenden en partners op de woningmarkt: marktpartijen, zorgaanbieders en bewoners. Vandaar dat deze ook uitgebreid meegenomen worden in het proces.

Scheiden van wonen en zorg brengt nieuwe uitdagingen voor de woningmarkt met zich mee

Om de zorg betaalbaar te houden, meer te laten aansluiten op de specifieke persoonlijke situatie en mensen langer thuis te kunnen laten wonen is in de afgelopen jaren het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Dit wordt extramuralisering genoemd. Daar waar wonen en zorg eerst samen werden vergoed vanuit de Algemene Wet Bijzondere Zorg (AWBZ) zijn wonen en zorg nu losgekoppeld. De cliënt betaalt zelf voor de huur- of koopwoning en de zorg wordt, afhankelijk van de situatie, gefinancierd via de Zorgverzekeringswet (ZVW), Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) of Wet langdurige zorg (Wlz, ter vervangen van de oude AWBZ).

Concreet betekent de extramuralisering dat cliënten in de relatieve lagere zorgcategorieën niet langer intramuraal (zorg met verblijf in een instelling) wonen, maar in een zelfstandige woonruimte wonen en daar zorg ontvangen (extramuraal). De zorgzwaartepakketten (ZZP's, uit de oude ABWZ) 1 en 2 zijn voor alle typen zorg inmiddels geëxtramuraliseerd. Voor de VG-sector (verstandelijke gehandicapten) is ook ZZP 3 deels extramuraal gemaakt en voor de V&V-sector (verpleging en verzorging) ZZP 3 helemaal en ZZP 4 deels¹³. In de bijlage worden deze ZZP-categorieën nader toegelicht.

Extramuralisering en overgang naar Wlz landelijk van invloed op vraag naar zelfstandige woonruimte

Door extramuralisering blijven mensen langer thuis wonen. Mensen met een steeds zwaardere zorgindicatie moeten in de reguliere zelfstandige woningvoorraad gehuisvest worden en blijven. Er is daardoor een toenemende vraag naar (intensieve) extramuraal zorg. Dit geldt zowel voor de verstandelijke gehandicapten (VG) en Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) en de ouderenzorg. Landelijk neemt hierdoor de behoefte aan beschermde en beschutte (zelfstandige) woonvormen voor ouderen, GGZ en VG sterk toe. Op het terrein van beschermd wonen is deze trend ook ingezet. Aanvullend hierop hebben de Groninger gemeenten met de woningbouwcorporaties en de zorgaanbieders een convenant afgesloten in juni 2018 met als doel het verbeteren van uitstroombmogelijkheden naar zelfstandig wonen. Ook door vergrijzing neemt het aandeel oudere huishoudens de komende jaren flink toe.

Landelijke sociaaleconomische en demografische trends en ontwikkelingen






In onderstaande schema's staan landelijke sociaaleconomische en demografische trends en ontwikkelingen, met gevolgen voor de woningmarkt. Naast de ontwikkelingen zelf, geven we daarbij beknopt weer wat gevolgen van deze ontwikkelingen zijn.

Demografische en sociaaleconomische trends

Trend	Betekenis	Gevolg
Huishoudensgroei op (middel)lange termijn in steden, krimp in de periferie	• Toename vraag naar woningen in stedelijke gebieden, driekwart (ruim 500.000 huishoudens tot 2040 ¹⁴) van de huishoudensgroei gaat naar grotere gemeenten (vanaf 100.000 inwoners).	• Toenemende druk op de steden, juist minder op krimp- /





¹³)Bron: Kenniscentrum Wonen-Zorg.

¹⁴)CBS/PHL huishoudensprognose (2016).

	<ul style="list-style-type: none"> • De trek naar de stad en krimp in de periferie is een zichzelf versterkend effect. Steeds meer (veelal jonge) mensen trekken weg naar gebieden met meer voorzieningen, opleidingen en carrièrekansen, vaak de grotere steden. In de periferie verdwijnen steeds meer voorzieningen en bedrijven door de demografische krimp, wat verdere krimp weer in de hand helpt. Daarnaast zijn de gevolgen van ontgroening en vergrijzing vaak beter merkbaar in de krimpende gebieden. 	<p>anticipeerregio's, waaronder ook Westerwolde¹⁵.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vooral vertrekoverschot van jongeren vanuit de periferie naar de stad. • Gevolgen van ontgroening en vergrijzing met name merkbaar in gemeenten als Westerwolde.
<p>Vergrijzing</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Oplopende vraag naar woningen geschikt voor ouderen (levensloopbestendig en nabij (zorg)voorzieningen). Zij hebben een bovengemiddelde voorkeur voor nultrade (vrijesector)huurwoningen dicht bij voorzieningen. • De doelgroep 75-plussers groeit de komende 10 jaar met 45% en is in 2040 meer dan verdubbeld tne opzichte van nu. 	<ul style="list-style-type: none"> • Deel bestaande voorraad is niet geschikt voor deze doelgroep. Vooral in de perifere gebieden. • Meer aandacht voor concepten als smart living, om langer thuiswonen mogelijk te maken
<p>Huishoudensverduunning: meer (jonge en oude) eenpersoonshuishoudens</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Het aantal éénpersoonshuishoudens stijgt de komende 10 jaar twee keer zo hard (12%) als het totaal aantal huishoudens (6%) in Nederland. Het gaat vooral om oudere alleenstaanden. Zo'n 80%-85% van de woningopgave tot 2040 wordt veroorzaakt door groei éénpersoonshuishoudens. • Toename vraag naar relatief kleine woningen (appartementen, patio's), afname voorkeur voor relatief grote woningen. • Afname gemiddelde bestedingskracht per huishouden. De gemiddelde bestedingskracht van éénpersoonshuishouden is € 19.600. Van alle huishoudens in Nederland is dat € 34.200¹⁶. 	<ul style="list-style-type: none"> • Druk op betaalbare (huur)voorraad, maar in iets mindere mate in landelijke gemeenten als Westerwolde. • Deel bestaande voorraad ongeschikt voor doelgroep: niet levensloopbestendig en een te groot woonoppervlak. Nultredwoningen, levensloopbestendig en op locaties dicht bij voorzieningen zijn nodig.
<p>Extramuralisering en scheiding wonen en zorg</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Ouderen wonen langer thuis en door afschaffen lichte zzp's, gescheiden financiering en vergrijzing neemt vraag naar zorggeschikte woningen toe. • Ook voor overige kwetsbare doelgroepen is de trend om zorg in de thuisomgeving aan te bieden. Denk aan de doelgroep Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, OGGz, verwarde personen, mensen met (licht) verstandelijke beperkingen, statushouders, nazorg ex-gedetineerden, ouderen met dementie, Ernstige psychiatrische aandoeningen en jongeren die een vorm van begeleid wonen nodig hebben. 	<ul style="list-style-type: none"> • Druk op de huurprijzen voor extramurale zorgwoningen op aantrekkelijke plekken. • Leegkomend intramuraal zorgvastgoed op suboptimale plekken.
<p>Strengere duurzaamheidsnormen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Huishoudens zijn zich steeds meer bewust van de duurzaamheid en energieprestaties van hun woning en hechten hier meer waarde aan. • Vraag naar goedkope, maar zuinige vrijesectorhuur neemt toe. Dit segment concurreert met dure onzuinige sociale huur. 	<ul style="list-style-type: none"> • De EPC wordt steeds verder aangescherpt. Van 0,4 in 2015 naar bijna 0 in 2021. • Woonlastenbenadering koppelt huur- en energielasten.
<p>Waardestijging koopwoning niet langer verdienmodel</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Strengere financieringsvoorwaarden, huishoudensafname (op lange termijn) en afbouw hypotheekrenteaf trek maken waardestijging van 	<ul style="list-style-type: none"> • Toenemende druk op de (vrijesector) huurvoorraad in steden

15)Anticipeergebied: gebied waar de bevolking op dit moment nog niet krimpt, maar in de verwachting wel.

16)CBS (2014).

	de koopwoning niet langer een onomstreden verdienmodel.	waar waardestijging minder vanzelfsprekend is.
Flexibele contracten 	<ul style="list-style-type: none"> • Korte flexibele arbeidscontracten maken financiering van een koopwoning lastig. In 2015 had 20% van de werknemers een flexibel contract. De populariteit van huren neemt hierdoor toe. • Banken ontwikkelen financieringsmogelijkheden voor deze doelgroep en voor zzp'ers. 	<ul style="list-style-type: none"> • Op korte termijn extra druk op de bestaande huurvoorraad, vooral tussen aftoppings- en liberalisatiegrens. Dit segment is het alternatief voor een koopwoning in Westerwolde.
Lage rentestand 	<ul style="list-style-type: none"> • Door de druk op de koopmarkt verleggen huishoudens hun aandacht naar huur, wat ook daar weer zorgt voor een prijsopdrijvend effect. 	<ul style="list-style-type: none"> • Opwaartse druk prijzen voor woningvastgoed.
Economisch herstel 	<ul style="list-style-type: none"> • Consumentenvertrouwen stijgt. Huishoudens kopen graag weer om te profiteren van de stijgende prijzen. • Noodgedwongen voorkeur voor vrijesectorhuur door (te) hoge kooprijzen. De vraag naar huur is mede afhankelijk kooprijzen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Toenemende druk op zowel koop- als (vrijesector)huurvoorraad landsbreed.

Provinciaal

Op het gebied van wonen zijn binnen de provinciale context met name de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie Groningen van belang voor deze woonvisie.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Groningen

Provincie Groningen geeft samen met de regionaal samenwerkende gemeenten het bovenlokale en regionale ruimtelijk-economische beleid vorm. De provincie gebruikt hiervoor onder andere de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (OPG). Bij de structuurvisie hoort de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (OPG). Daarin staan de regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, moeten voldoen.

Bestemmingsplannen brengen we in overeenstemming met provinciale structuurvisie en verordening

Gemeenten moeten ruimtelijke plannen in overeenstemming brengen met de PRV. Daarnaast is in artikel 2.15.1 van de Omgevingsverordening worden de regio's in de provincie, waaronder Oost-Groningen, verplicht tot het opstellen en hebben van een regionale woonvisie. De verordening laat in dit artikel ook ruimte voor het opstellen van een regionaal woon- en leefbaarheidsplan dat kaderstellend is voor gemeentelijke woonvisies en waarbinnen bestemmingplannen moeten passen. In tegenstelling tot de Omgevingsvisie is de verordening direct bindend.

<p>ARTIKEL 2.15.1 WONINGBOUW (IN OMGEVINGSVERORDENING PROVINCIE GRONINGEN 2016) Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadere regels als bedoeld in het tweede lid.</p> <p>Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruijme vaststellen.</p> <p>In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan – onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening – voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:</p> <ol style="list-style-type: none"> een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente; of de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

Regionaal

Regionaal Woon- en leefbaarheidsPlan Oost-Groningen

In 2011 is het Regionaal Woon- en LeefbaarheidsPlan Oost-Groningen (RWLP) tot stand gekomen. Het RWLP is ontstaan omdat er nu en in de toekomst enkele leefbaarheidsproblemen ontstaan die om aandacht en acties op een regionale schaal vragen. In dit regionale plan zijn de belangrijkste ontwikkelingen en aandachtspunten bepaald op acht verschillende gebieden, waaronder woningmarkt, economie, onderwijs en arbeidsmarkt, et cetera. Per gebied/speerpunt is vervolgens een agenda en organisatie opgesteld om het thema op regionaal niveau verder te brengen. Wonen was dus een van de speerpunten binnen het RWLP.

Prestatiekader RWLP regio Oost-Groningen 2018-2023 schept nieuwe kaders voor woonvisies

Vanaf 2016 is door de Oost-Groningse partijen nauw samengewerkt, om te komen tot een actueel regionaal prestatiekader wonen, ter vervanging van het bestaande dat per 2018 zou aflopen. Eind 2018 zijn de vernieuwde regionale woonafspraken in het 'Prestatiekader RWLP regio Oost-Groningen 2018-2023' door de Oost-Groningse gemeenten, corporaties en zorgpartijen en de provincie bekrachtigd.

Regionale afspraken in het Prestatiekader RWLP Oost-Groningen kaderstellend voor woonvisie

Enkele belangrijke uitgangspunten bij deze vernieuwde regionale afspraken (het prestatiekader) zijn: 'dat de afspraken moeten leiden tot flexibelere en betere regionale uitgangspunten, op basis waarvan de Oost-Groningse gemeenten een heldere en concrete kwalitatieve visie op de eigen woningvoorraad ontwikkelen met afwegingsruimte voor kwalitatief gewenste nieuwbouw.' Het regionale woningmarktonderzoek van Companen is daarbij kaderstellend en staat centraal binnen het prestatiekader. De uitkomsten zijn door de regio vertaald naar een regionale (indicatieve) PMC-strategie voor Oost-Groningen, met een doorkijk naar gemeenten en kernen. Deze afspraken en strategie, moeten uiteindelijk leiden tot een inhoudelijk betere afweging van nieuwbouw, ten opzichte van de bestaande voorraad en sloop.

Een voor deze woonvisie wezenlijk onderdeel van de regionale woonafspraken is een flexibele en betere regionale woonprogrammering, die voldoet aan de provinciale verordening, en op basis van de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Uitwerking van een regionale (PMC-) portefeuillestrategie en een regionaal gedragen systeem van dynamisch voorraadbeheer vormen daarbij belangrijke onderdelen van het regionale woonbeleid. De uitkomsten van Oost-Groningse woningmarktonderzoek van Companen (2017) vormen hiervoor het vertrekpunt. Ten aanzien van het opstellen van de lokale woonvisies in Oost-Groningen, zijn de volgende onderdelen uit het prestatiekader met name belangrijk:

OOST-GRONINGSE AFSPRAKEN EN POSITIE LOKALE WOONVISIES

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

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

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

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

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

Vraag-aanbodssituatie over tienjaars periode in balans – De woonvisie heeft een geldigheid van vijf jaar, en een doorkijk van tien jaar. Over die tienjaars periode moet de vraag-aanbodssituatie van woningen in de gemeente in balans zijn conform de regionale huishoudensprognose. De gemeente geeft in de woonvisie onderbouwd aan of dit zo is, en maakt daarmee aannemelijk dat vraag en aanbod over een periode van tien jaar in balans zullen zijn.

Effectenanalyse – Is er in de woonvisie sprake van een kwantitatief overschot aan woningen over de komende tien jaar ten opzichte van de huishoudensprognose, dan onderbouwt de gemeente:

- Wat effecten op bestaande voorraad zijn: in welke kernen, wijken en (typen) woningen slaan de effecten neer?;
- Waar gesloopt wordt: waar zeker, waar waarschijnlijk, waar misschien;
- Hoe verdunning van de voorraad op andere wijzen wordt gerealiseerd;
- Welke leegstands- of leefbaarheidseffecten er zijn, en hoe de gemeente deze beoordeelt en mitigeert.

Deprogrammeren – Onheroepelijke bestemmingsplancapaciteit, die onwenselijk of overtollig is in de tienjaars periode op basis van de portefeuillestrategie, wordt in beginsel binnen twee jaar na vaststelling van de woonvisie herbestemd. In ieder geval wordt hiermee, indien mogelijk, prompt mee gestart. Met deze tweejaars periode is er in beginsel voldoende tijd voor het creëren van voorzienbaarheid en minimaliseren planschade. De woonvisie geeft dan aan om welke plannen het gaat.

Menukaart Oost-Groningen zet in op aanpak en versterking bestaande woningvoorraad

Op 1 april 2016 stelde de RWLP Stuurgroep Plus de zogeheten 'Menukaart Oost-Groningen' op. Deze bevat:

- Zes keuzegerechten voor de pijler Wonen;
- Afspraken om de kwalitatieve en kwantitatieve afspraken uit het Regionaal Prestatiekader Oost-Groningen te herijken, als voorwaarde voor uitwerking van die 6 keuzegerechten;
- Intervisie en Plan van Aanpak Voorzieningen, onder de pijler Voorzieningen;
- Een samenwerkingsagenda.

Met de vaststelling van de Menukaart, zijn alle gemeenten aangehaakt bij de uitvoering van de zes verschillende keuzegerechten voor de pijler wonen (de meeste gemeenten zijn aangehaakt bij alle keuzegerechten). Sindsdien werken de gemeenten samen vanuit diverse trajecten aan de keuzegerechten:

- Aanpak verpaupering & waardedaling
- Aanpak verduurzaming & woonlasten
- Rotte kiezen aanpak
- Het inpondfonds
- Het transitie- en sloopfonds
- Aanpak deprogrammeren

Veel van de keuzegerechten en bijbehorende acties die in regionaal verband vanuit de Menukaart worden opgepakt zijn van invloed op de woningvoorraad in de regio en in Westerwolde. Er zijn dus veel koppelingen te leggen tussen de beoogde doelen en de speerpunten van deze woonvisie en de acties vanuit de Menukaart. Waar nodig en mogelijk hebben we in deze woonvisie de koppelingen met de Menukaart en bijbehorende keuzegerechten gemaakt.

Lokaal

Doelstelling coalitieprogramma 2018-2022 is een leefbaar en vitaal Westerwolde

WONEN IN HET COALITIEPROGRAMMA 2018-2022 WESTERWOLDE

De gemeente Westerwolde is een groene gemeente waar het goed wonen en leven is. Er wordt op maat gebouwd: overwegend kleinschalig en kwalitatief, voor jong en oud, voor de eigen inwoners en voor mensen van buiten, gespreid over de gemeente. Wij strijden echter voor meer sociale woningbouw en aantrekkelijke seniorenwoningen. Alleen op deze manier zal er voor iedereen plaats zijn in Westerwolde. Bestaande huurwoningen moeten, zo nodig, worden opgeknapt en verduurzaamd om onze gemeente leefbaar te houden. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Met de woningcorporaties afspraken maken over een ander toewijzingsbeleid, waarbij de menselijke maat terug komt en rekening dient te worden met de inpasbaarheid in de omgeving.
- Voor woningbouwcorporaties geldt: eerst bouwen en dan pas slopen.
- Uitbreiding van de te verhuren woningvoorraad en geen verkoop van sociale huurwoningen.
- Zo nodig laat de gemeente zelf woningen bouwen om inwoners een goede huurwoning te kunnen aanbieden.
- Starterslening en blijverslening worden gecontinueerd.
- Duurzaamheidsleningen blijven bestaan en worden voor de gehele gemeente Westerwolde toegankelijk.

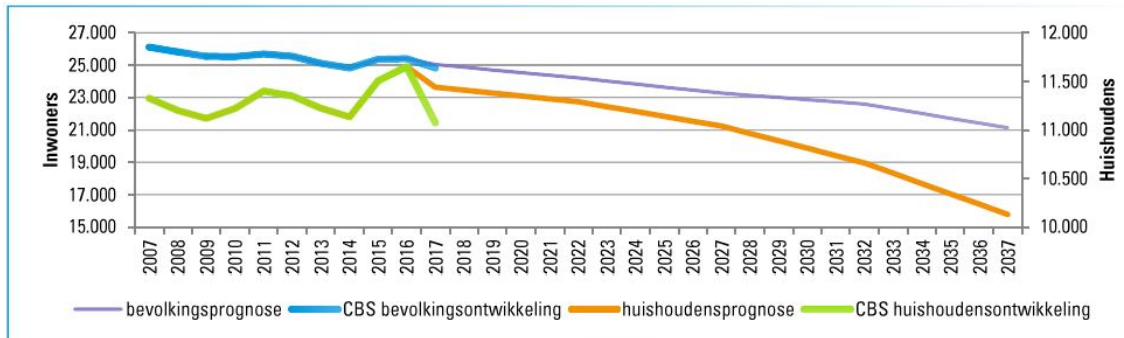
Bijlage 2: Analyse demografie/woningmarkt

Demografie: ontwikkeling van bevolking, huishoudens en doelgroepen

Per saldo nam aantal inwoners en aantal huishoudens afgelopen 10 jaar af

Als we kijken naar de historische ontwikkeling van het aantal inwoners en het aantal huishoudens in Westerwolde, valt op dat beiden per saldo zijn afgenomen van 2007 tot 2017. De afname van het aantal inwoners liet de afgelopen tien jaar een relatief constante daling zien, van in totaal bijna 1.300 inwoners. Gemiddeld nam het aantal inwoners jaarlijks dus met 130 af sinds 2007. De ontwikkeling van het aantal huishoudens liet de afgelopen tien jaar een meer grillige trend zien, en nam soms toe en soms weer af. In totaal nam het aantal huishoudens de afgelopen tien jaar per saldo met circa 250 huishoudens af: gemiddeld een jaarlijkse afname van zo'n 25 huishoudens.

Prognose en ontwikkeling bevolking (links) en huishoudens (rechts) 2007-2037



Bron: 2018, CBS Statline; 2017, Companen: bewerking Stec Groep (2018)

In de basis verdere afname aantal inwoners en huishoudens komende 10 tot 20 jaar in Westerwolde

Op basis van de provinciale prognose uit het regionale woningmarktonderzoek van Companen (2017) zal de bevolking van Westerwolde ten opzichte van 2017, met ongeveer 9% afnemen tot ongeveer 21.135 inwoners in 2037. Gelijktijdig neemt ook het aantal huishoudens af. Onder invloed van de relatieve toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en huishoudens zonder kinderen neemt het aantal huishoudens minder hard af dan het aantal inwoners. Het aantal huishoudens daalt de komende tien jaar met circa 3% waardoor er zo'n 400 huishoudens minder zullen zijn in 2027. De komende twintig jaar daalt het aantal huishoudens in Westerwolde zelfs met zo'n 8% ten opzicht van 2017 (circa 910 huishoudens) naar ongeveer 10.130 huishoudens in 2037.

Ook in hele regio Oost-Groningen wordt voor de korte, middellange en lange termijn afname voorzien

In de gehele regio Oost-Groningen zal de huishoudensgroei de komende jaren stabiliseren, en binnen de komende vijf tot tien jaar omslaan in een krimp van het aantal huishoudens (Companen, 2017). Tot 2027 zal het aantal huishoudens naar verwachting met meer dan 1.000 afnemen in heel Oost-Groningen. Binnen vijftien jaar, tot 2032, zal de krimp naar schatting 2.700 huishoudens bedragen. De kwantitatieve toekomstige opgave voor de regio Oost-Groningen is negatief.

Huishoudensontwikkeling per Oost-Groningse gemeente 2017-2032

	2017	2022	2027	2032	Ontwikkeling 2017-2032
Bellingwedde	4.110	4.080	3.980	3.850	-260
Menterwolde	5.420	5.510	5.540	5.530	+110
Oldambt	17.950	17.770	17.430	16.960	-990
Pekela	5.520	5.370	5.270	5.060	-460
Stadskanaal	14.500	14.530	14.320	14.040	-460
Veendam	12.410	12.580	12.550	12.290	-120
Vlagtwedde	7.330	7.210	7.060	6.810	-520
Totaal	67.240	67.050	66.150	64.540	-2700

Bron: 2017, Companen: bewerking Stec Groep (2018)

Daling aantal huishoudens gevolg van vergrijzing en ontgroening

De daling van het aantal huishoudens in Westerwolde komt de komende jaren voornamelijk tot stand door een dalend aantal jongere huishoudens en gezinnen. Het aantal oudere (75+) huishoudens zal de komende tien tot twintig jaar nog groeien. Alleen de groep 75-plus huishoudens maakt nog een flinke groei door: een inschatting die relatief zeker is. Het aantal 75-plus huishoudens neemt de komende tien jaar met zo'n 40% tot 50% toe. In twintig jaar tijd zal het aantal 75-plus huishoudens in Westerwolde

zelfs met 60% tot 70% toenemen ten opzichte van 2017. Tot 2027 is op basis van deze verwachte ontwikkeling dan ook een groeiende vraag naar geschikte seniorenwoningen (nultredenwoningen) te verwachten vanuit de groep 75+ huishoudens, die naar verwachting met circa 720 in omvang toeneemt.

Ontwikkeling reguliere huishoudens naar leeftijdsklasse Westerwolde 2017-2037

Leeftijdsgroep	Huishoudens			Ontwikkeling	
	2017	2027	2037	2017-2027	2027-2037
15 tot 30 jaar	785	730	635	-55	-95
30 tot 50 jaar	3.020	2.670	2.575	-350	-95
50 tot 65 jaar	3.470	2.970	2.100	-500	-870
65 tot 75 jaar	2.255	2.075	1.935	-180	-140
75+ jaar	1.875	2.595	2.890	+720	+295

Bron: 2017, Companen, bewerking Stec Groep (2018). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen.

In alle kernen is vergrijzing al terug te zien in de huishoudensopbouw, beperkt onderlinge verschillen
Qua leeftijdsverdeling in de kernen van Westerwolde zijn op basis van het regionale onderzoek van Companen (2017) nog weinig onderlinge verschillen waar te nemen. Wel is de vergrijzing van huishoudens al terug te zien in de huishoudensopbouw in de kernen, met een relatief groot aandeel 64 tot 75 en 75-plus huishoudens, ten opzichte van de jongere doelgroepen. In de grootste kern Ter Apel zijn er wat meer jonge huishoudens dan gemiddeld, en in Vlagtwedde en Blijham is de vergrijzing van huishoudens juist al wat beter zichtbaar. Over het algemeen zijn de verschillen verder relatief beperkt.

Verhuisdynamiek

Afgelopen jaren sprake van vertrekoverschot in Westerwolde: verhuisdynamiek vooral binnen regio

Op basis van historische gegevens over verhuisbewegingen tussen 2006 en 2015 van het CBS, en de regionale woningmarktonderzoeken van Companen (2017) is vast te stellen, dat Westerwolde een relatief fors vertrekoverschot kent, want in belangrijke mate bijdraagt aan de negatieve bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de gemeente. Dat betekent dat er meer mensen uit de gemeente weg verhuizen, dan dat er mensen komen wonen.

Daarnaast laten migratiegegevens duidelijk zien dat er sprake is van een relatief sterke verhuisdynamiek met andere Oost-Groningse gemeenten als Stads kanaal en Oldambt en in mindere mate met Pekela. Per saldo verhuizende er de afgelopen jaren meer mensen naar andere gemeenten in Oost-Groningen, dan dat er zich mensen vanuit de regio in Westerwolde vestigden. Daarnaast is vooral een sterke (uitgaande) verhuisrelatie met de gemeente Groningen te zien, en in mindere mate met Emmen.

In grotere kernen vooral interne verhuisdynamiek, en inkomende verhuizingen vanuit kleinere kernen

De migratiegegevens laten duidelijk een beeld zien van een sterke interne binding van kernen: met name in de grotere kernen met een relatief hoog voorzieningenniveau is de interne verhuisdynamiek relatief hoog. Het gaat dan vooral om de kernen Vlagtwedde, Ter Apel, Bellingwolde en Blijham. Vanuit de kleinere kernen zijn juist vooral sterke uitgaande verhuisstromen richting de grotere kernen in de gemeente waar te nemen. Het gaat dan met name om Bellingwolde-Oost, Sellingen, Bourtange, Sellingerbeetse, en Ter Wisch.

Gevolgen voor de woningvraag in Westerwolde

Komende 5 tot 10 jaar geen kwantitatieve opgave voor toevoeging aan de voorraad in Westerwolde

Voor de woningmarkt in Westerwolde betekent dit dat er in kwantitatieve zin de komende vijf, tien en twintig jaar in feite sprake is van een negatieve kwantitatieve opgave. Ook wanneer de krimp minder sterk zou doorzetten dan wordt verwacht op basis van de huidige prognoses, is het waarschijnlijk dat er alsnog sprake zal zijn van stabilisatie of lichte krimp: en daarmee geen behoefte aan kwantitatieve toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Een belangrijke opgave in de komende jaren ligt hierdoor in het op peil houden en vitaal houden van de bestaande woningvoorraad.

Gezien de verhuisdynamiek zal de krimp zich de komende jaren met name manifesteren in de kleinere kernen van de gemeenten. In de grotere kernen is het effect mogelijk minder groot, maar alsnog zal er naar verwachting sprake zijn van stabilisatie en krimp.

In Westerwolde komende 5 tot 10 jaar sprake van gelijktijdige ontgroening en vergrijzing

Hoewel er in kwantitatieve zin dus sprake zal zijn van een dalende woningvraag in de gemeente, krimpen niet alle doelgroepen in Westerwolde: tegelijkertijd met de groei van de groep senioren (75+) krimpen de groepen huishoudens van middelbare leeftijd (30 tot 75 jaar) maar met name de jonge huishoudens tot 30 jaar, relatief hard. In Westerwolde is gelijktijdig dus sprake van zowel vergrijzing als van ontgroening. Dit heeft gevolgen voor de vraag naar levensloopbestendig wonen, en daarmee ook voor de vraag naar (wonen met) zorg. Hier gaan we in het volgende hoofdstuk nader op in, en de gevolgen hiervan zullen in dit hoofdstuk ook worden vertaald naar de PMC-strategie voor Westerwolde.

Analyse bestaande woningvoorraad

Typen kernen in gemeente Westerwolde

In de gemeente Westerwolde zijn zo'n tien verschillende hoofdkernen te onderscheiden. Het gaat dan om kernen vanaf minimaal 200 woningen. Een indeling van de kernen in de gemeente naar type (woonmilieu) is onder andere van belang om in het beleid voldoende gedifferentieerd te werk te gaan, door goed te kijken naar de verschillen tussen gebieden en plekken. Daarnaast is een goede kernenindeling naar typologieën nodig om de strategie voor het dynamisch voorraadbeheer zo goed mogelijk te kunnen vormgeven, en de bijbehorende PMC-strategie zo veel mogelijk toe te kunnen snijden op de verschillen tussen kernen en gebieden in de gemeente.

In het regionale onderzoek van Companen (2017) wordt een uitgebreid onderscheid gemaakt naar zes verschillende typen kernen. Om de indicatieve Oost-Groningen PMC-strategie zo handzaam en goed mogelijk in te kunnen steken, is deze kernenindeling vanuit de regionale woonafspraken vereenvoudigd naar vier specifieke typen kernen die in de regio voorkomen. In de tabel hieronder zijn de kernen in de gemeente Westerwolde ingedeeld naar de typologie van de Oost-Groningse PMC-Strategie.

Kernen in Westerwolde en indeling naar Oost-Groningse kernentypologie

Kernen (>200 woningen)	Typologie (woonmilieu)
Ter Apel**	Centrumkernen (Companen indeling: centrumkernen)
Blijham Bellingwolde Vlagtwedde	Woonkernen (Companen indeling: bereikbaar wonen; landschappelijk wonen met voorzieningen)
Overige kernen	Kleine kernen (Companen indeling: landschappelijk wonen geen/beperkte voorzieningen; en lintdorpen)

** Ter Apel is qua omvang een 'randgeval' en heeft qua omvang en verzorgingsfunctie ook raakvlakken met de typologie 'Stedelijke kern'.

Bron: 2018, Stec Groep & Regio Oost-Groningen

Overall beeld bestaande woningvoorraad Westerwolde

De gemeente telt 11.840 woningen, waarvan ongeveer 66% in de koopsector. De huursector maakt bijna een derde deel uit van de totale voorraad. Het overgrote deel van de huurwoningen in eigendom van corporaties, met name van woningcorporatie Acantus. Het aantal particuliere huurwoningen bedraagt ongeveer 9%.

Eigendomsvormen en woningtypen

De koopsector bestaat voor meer dan 80% uit vrijstaande woningen, en daarnaast bijna 20% twee-onder-een kapwoningen en slechts 6% rij- en hoekwoningen. Het aandeel appartementen in de koopsector is met 2% zeer laag.

De sociale huurvoorraad in Westerwolde bestaat daarentegen voor minder dan 5% uit vrijstaande woningen, en voor ongeveer 45% uit rij- en hoekwoningen. Van alle corporatiewoningen is ongeveer 33% een appartement. Ook in de overige (particuliere) huursector zijn vrijstaande woningen dominant aanwezig. Ook in de overige huur is het aandeel appartementen relatief beperkt met circa 13%.

Prijsklassen koopvoorraad en woningtypen

Als we deze prijsklassen afzetten tegen het type woningen, dan valt vooral op dat het aandeel relatief goedkope appartementen en het aandeel relatief dure appartementen zeer gering is. Het overgrote deel van de appartementen (circa 45%) bevindt zich in de WOZ klasse van € 150.000 tot € 200.000, en daarnaast in de klasse van € 100.000 tot € 150.000 (circa 30%). Daarnaast valt het relatief grote aandeel goedkopere grondgebonden rij- of hoekwoningen van € 100.000 tot € 150.000 op: bijna 70% van alle rij- en hoekwoningen. Ook voor twee-onder-een kapwoningen is dit de meest voorkomende prijscategorie. De gemiddelde WOZ waardes voor vrijstaande woningen in Westerwolde liggen gemiddeld wat hoger, met name tussen de € 150.000 en € 250.000.

Kijken we naar de prijsklassen op basis van verschillende woningtypen, dan valt vooral op dat ongeveer een derde van de woningen in Westerwolde een WOZ waarde van minder dan € 150.000 heeft, bijna een derde een WOZ tussen de € 150.000 en € 200.000, en iets meer dan een derde vanaf € 200.000. Wordt verder ingezoomd dan valt ook op dat er vrijwel geen woningen zijn met een WOZ van minder dan € 50.000 en woningen van boven de € 400.000. Ook het aandeel woningen tussen de € 50.000 en € 100.000 is relatief beperkt.

Prijsklassen sociale huurvoorraad

De sociale huurvoorraad kenmerkt zich door relatief lage huurprijzen. De sociale huurvoorraad in Westerwolde bestaat voor zo'n 60% uit woningen tussen de € 414 en de € 593 per maand. Circa 30% van de sociale huurwoningen heeft een huurprijs van beneden de € 414 per maand. Slechts zo'n 10% van de voorraad ligt hoger dan € 593 per maand. Het aantal woningen boven de liberalisatiegrens van ongeveer € 711 is vrijwel nihil. Als we naar de verschillen tussen kernen kijken, dan zien we dat in de kernen Sellingen en Vlagtwedde relatief meer sociale huurwoningen staan met een huurprijs boven de € 593 per maand. Ook is te zien dat in de kernen Blijham en Bourtange een groter aandeel een huurprijs heeft tussen de € 414 en de € 593 per maand. In de kernen Sellingen, Vlagtwedde en Ter Apel zijn bovendien enkele woningen boven de liberalisatiegrens te vinden.

Bouwjaren en woningtypen

De woningvoorraad in Westerwolde is relatief oud. Meer dan 30% van de woningen stamt uit de periode van vóór 1945, en ongeveer de helft van de totale voorraad is tussen 1945 en 1990 gebouwd. Ongeveer 50% van de vrijstaande woningen is vóór 1945 gebouwd, en van de rij- en hoekwoningen stamt ongeveer 50% uit de periode tussen 1971 en 1990. Daarnaast komt een relatief groot deel van de rij- en hoekwoningen en de tweekappers uit de periode tussen 1945 en 1970. Het beperkte aantal appartementen dat er is in Westerwolde, is echter wel relatief jong, en grotendeels van de periode tussen 1991 en 2010.

Energieprestaties

Kijken we naar de (voorlopige) energielabels per type woningen, variërend van energielabel van G (zeer onzuinig) tot A (zeer zuinig), dan valt op dat de totale woningvoorraad in Westerwolde relatief onzuinig is. Het meest voorkomende energielabel (bijna 30%) in de gemeente is energielabel G. Ongeveer 20% van de woningen heeft energielabel A of B. Ongeveer 30% heeft een energielabel C of D, en ongeveer 20% heeft label E of F. Appartementen zijn over het algemeen relatief zuinig, zo'n 65% van de appartementen heeft label A, B, of C in Westerwolde. De onzuinige woningen zijn vooral de vrijstaande woningen: bijna de helft van alle vrijstaande woningen heeft label G en slechts zo'n 20% heeft label A of B. De energieprestaties houden dan ook vaak verband met de ouderdom van de woningen. Oudere woningen zijn over het algemeen minder goed geïsoleerd.

Geschiktheid woningvoorraad

In het regionale woningmarktonderzoek van Companen worden geschikte en potentieel geschikte woningen als volgt gedefinieerd:

Geschikte woning

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel een wandelstok of kruk(ken) gebruiken. De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken: woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning; appartementen / (galerij)flats (aangenomen is dat deze over een lift beschikken); (semi)bungalows, woonboerderijen.

Potentieel geschikte woning

Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria: eengezinswoning is gebouwd na 1998; inhoud bij koop is groter dan 350 m³ en gebouwd na 1965; inhoud bij huur is groter dan 300 m³ en gebouwd na 1980; geschakelde woningen.

Niet geschikte woning

De overige woningen zijn als niet geschikt aangemerkt en die woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

Uit het regionale woningonderzoek blijkt dat in 2017 circa 1.580 woningen (ca. 15%) in de voorraad reeds geschikt waren voor bewoning door senioren. En dat er daarnaast zo'n 2.620 woningen (ca. 25%) potentieel geschikt (te maken) zijn. Daarnaast resteert er wel een redelijk groot deel in de bestaande voorraad, dat niet geschikt is voor bewoning door senioren huishoudens (circa 60%). Het gaat hierbij nadrukkelijk wel om een indicatieve schatting op basis van beschikbare digitale gegevens uit gemeentelijk WOZ-bestanden en de BAG. Bezoek aan de woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. Met name in de huursector is het aandeel geschikte woningen relatief hoog, ten opzichte van het aandeel geschikte woningen in de koopwoningenvoorraad. Van de woningen in bezit van corporaties is een relatief groot deel al geschikt. In de koopwoningenvoorraad zijn daarentegen wel relatief veel woningen potentieel geschikt, en naar verwachting dus relatief makkelijk geschikt te maken. Een groot deel van deze geschikt te maken woningen is te vinden in de voorraad vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen. De reeds geschikte woningen zijn vooral specifieke seniorenwoningen of appartementen. Een relatief groot deel van de rij- en hoekwoningen in Westerwolde is ongeschikt.

Daarnaast blijkt dat een groot deel van de huishoudens tussen de 65 en 75 en die van 75 jaar of ouder al in (potentieel) geschikte woningen in Westerwolde woont, en dan vooral de groep 75-plussers. Een groot deel woont echter ook nog in een ongeschikte woning. Van alle 65 tot 75 jarigen (huishoudens) woon nu nog meer dan de helft in een ongeschikte woningen.

Als we naar de verschillen tussen kernen kijken, dan zien we dat er met name in de grotere kernen als Ter Apel en Vlagtwedde in vergelijking met andere kernen wat meer (potentieel) geschikte woningen aanwezig zijn. Kijken we naar de wat kleinere kernen als Bourtange, De Maten of Sellingen dan valt op dat daar juist overwegend veel niet geschikte woningen staan. In absolute aantallen staan er in Ter Apel echter het meeste ongeschikte woningen (bijna 2.200) en daarnaast in Bellingwolde (bijna 1.050).

Gevolgen demografische ontwikkelingen i.r.t. bestaande woningvoorraad voor woningmarktopgaven
Op basis van bovenstaande analyses van de bestaande voorraad in Westerwolde kan worden geconcludeerd:

Het aandeel vrijstaande woningen bedraagt ongeveer 60% van de totale voorraad. Het aandeel en aantal appartementen in Westerwolde is met circa 9% laag. De relatieve ondervertegenwoordiging van appartementen in combinatie met de vergrijzing de komende jaren, maakt dat er op het gebied van (vooral koop) appartementen nog een kwalitatieve opgave zal liggen in Westerwolde.

De WOZ waarden van koopwoningen concentreren zich in Westerwolde met name tussen de € 100.000 en € 250.000 (circa 80% van alle woningen). Met name de goedkopere prijsklassen zijn in Westerwolde sterk aanwezig, en dan vooral voor wat betreft de rij- en hoekwoningen en twee-onder-een kappers. Ook in de huursector zijn de relatief goedkope huurwoningen oververtegenwoordigd. Veel huurwoningen bevinden zich in segmenten ver onder de liberalisatiegrens van circa € 711 per maand. In deze segmenten zullen naar verwachting dan ook sneller overschotten ontstaan. Relatief goedkope en dure appartementen zijn er daarentegen beperkt aanwezig in de gemeente.

De woningvoorraad in Westerwolde is relatief oud. De kwetsbare delen van de woningvoorraad zullen zich met name in het grondgebonden segment bevinden, en dan vooral bij de (goedkopere) rij- en hoekwoningen waarvan bijna alle woningen zijn gebouwd in de periode tussen 1945 en 1990. Ook is een groot deel van de tweekappers en vrijstaande woningen relatief oud. De effecten van huishoudenskrimp (eventueel in combinatie met toevoegingen aan de woningvoorraad) zullen waarschijnlijk dan ook als eerste in deze delen van de woningvoorraad merkbaar zijn (denk aan toenemende structurele leegstand en waardedalingen). De meer structurele leegstandsproblemen lijken zich in Westerwolde met name voor te doen in de (goedkope) koopwoningenvoorraad.

In de grotere kernen Ter Apel (centrumkern), Blijham, Bellingwolde en Vlagtwedde (woonkernen) staan er in potentie bijna 2.200 woningen die geschikt te maken zijn voor bewoning door senioren. Op basis van de hiervoor genoemde prognose komen er de komende tien jaar naar verwachting zo'n 720 senioren (75+) huishoudens bij, die grotendeels de behoefte aan een levensloopbestendige woning zullen hebben. In de basis ligt er in de Centrumkernen en woonkernen dan ook voldoende potentie binnen de bestaande voorraad om in (een deel van) deze behoefte te kunnen voorzien.

Bijlage 3: Effectenanalyse

Huidige situatie leegstand

op dit moment geen sprake van bijzondere mate van leegstand

In bovenstaande tabel is een overzicht gegeven van de woningvoorraad (WOZ 2018) leegstand (peildatum 2017). In de tabel zijn deze gegevens zowel per kern, als voor de gehele gemeente Westerwolde weergegeven. Het aandeel leegstand bedraagt (peildatum 2017) in Westerwolde zo'n 2,8% en in de (sociale) huursector ook 2,8%. In totaal bedraagt de woningleegstand in Westerwolde dan ook ongeveer 2,8%. In totaal staat ongeveer 2,6% meer structureel leeg (langer dan 1 jaar) waarvan 1,1% langer dan 2 jaar. In totaal staan er circa 305 woningen in de gemeente al langer dan een jaar leeg.

Van alle leegstaande koopwoningen in Westerwolde, staat bijna 65% langer dan 1 jaar leeg. De structurele leegstand, langer dan 2 jaar, bedraagt ongeveer 40% van alle leegstaande koopwoningen. In absolute aantallen gaat het dan om ongeveer 100 koopwoningen. Van de leegstaande (sociale) huurwoningen staat juist een groter deel voor een kortere periode leeg: bijna 55% staat korter dan een jaar leeg, waarvan ongeveer 30% korter dan 3 maanden. Ook in absolute aantallen is de leegstand in de huursector in Westerwolde relatief klein.

Kijken we naar de huidige gegevens over de leegstand in Westerwolde, dan zien we dus nog geen bijzonder hoge leegstand als we naar het gemeentetotaal kijken. Een aantal kernen in de gemeente springen er uit met hogere leegstandspercentages, waaronder Bellingwolde, Bourtange, Veelerveen en Vriescheloo. Die laatste drie zijn relatief kleine kernen waardoor leegstand van enkele woningen al snel effect heeft op het aandeel leegstand. In Bellingwolde zien we vooral dat de kortdurende leegstand op dit moment relatief hoog is. In Bourtange, Sellingen en Vriescheloo is de structurele leegstand wat hoger dan gemiddeld.

Kern	Woningvoorraad	Leegstand < 2 jaar	Leegstand > 2 jaar	Totale leegstand
Bellingwolde	1.495	2,6%	1,1%	3,7%
Blijham	1.255	1,6%	0,8%	2,4%
Bourtange	340	2,9%	1,8%	4,7%
Oudeschans	105	1,9%	1,0%	2,9%
Sellingen	1.135	1,4%	1,4%	2,8%
Ter Apel	3.885	1,4%	1,1%	2,6%
Ter Apelkanaal	425	1,4%	0,7%	2,1%
Veelerveen	265	2,3%	1,1%	3,4%
Vlagtwedde	1.800	1,4%	0,7%	2,1%
Vriescheloo	455	3,3%	1,3%	4,6%
Wedde	670	1,0%	1,2%	2,2%
Totaal Westerwolde	11.800	1,7%	1,1%	2,8%

In de segmenten waarin de leegstand zich concentreert zien we (zie onderstaande tabel) dat het grootste deel van de leegstand (meer dan 70%) zich bevindt in het grondgebonden koopsegment. Daarnaast zien we dat op dit moment met name de woningen met de lagere WOZ-waarden sterk vertegenwoordigd zijn in de leegstand: van alle leegstand bevindt bijna 65% zich in het segment met een WOZ-waarde tot € 150.000. In centrumkern Ter Apel zien we juist dat het aandeel van de nultrede/appartementen in de goedkope prijsklasse in de leegstand het grootst is. In de woonkernen en kleine kernen is de leegstand in de goedkope grondgebonden koopwoningen relatief groot.

WOZ-waarde	grondgebonden huur	grondgebonden koop	nultrede/ appartement koop	nultrede/ appartement huur	Totaal
Tot € 150.000	10%	39%	2%	12%	63%
€ 150.000 tot € 200.000	0%	17%	3%	0%	21%
Vanaf € 200.000	0%	16%	1%	0%	16%
Totaal	11%	72%	5%	12%	100%

Effecten op leegstand bij verschillende scenario's van nieuwbouw en sloop

Om te bezien in hoeverre met de woonvisie ruimte kan worden geboden aan bestaande initiatieven, en aan de wens naar nieuwbouw, afgezet tegen de bestaande voorraad, toekomstige sloop en de huidige planlijst en leegstand, hebben we in deze notitie een analyse van de mogelijke effecten gemaakt. Zo kunnen we de belangrijkste strategische acties, keuzes, en gevolgen van de strategie in de woonvisie scherp krijgen. In voorliggende analyse werken we vervolgens een aantal scenario's uit waarin duidelijk wordt welke strategische keuzes gemaakt kunnen worden ten aanzien van het faciliteren van nieuwbouw.

Scenario 1: nul-scenario

In het nul-scenario gaan we uit van de huidige leegstand in de gemeente en de kernen en een huishoudenskrimp van 400 huishoudens (naar verhouding verdeeld over de kernen). Om een beeld te schetsen van de basisontwikkeling van de leegstand, gaan we er in dit scenario van uit dat er geen sloop en extra nieuwbouw plaatsvindt de komende tien jaar. Wel gaan we uit van de 80 'kansrijke' nieuwbouwmogelijkheden in bestaande harde plannen: deze zijn al juridisch hard en kunnen direct worden uitgevoerd.

Scenario 1: nul-scenario	Centrumkern	Woonkernen	Kleine kernen	Totaal gemeente
<i>Huishoudensontwikkeling</i>	-100	-140	-160	-400
<i>Sloop</i>	0	0	0	0
<i>Harde plancapaciteit</i>	45	30	5	80
<i>Extra nieuwbouwmogelijkheden</i>	0	0	0	0
<i>Woningvoorraad 2027</i>	3.930	4.550	3.400	11.880
<i>Verwachte leegstand 2027</i>	245	290	270	810
<i>Toename leegstand 2017-2027</i>	+3,7%	+3,7%	+4,8%	+4,0%
Verwacht % leegstand 2027	6,3%	6,4%	7,9%	6,8%

In het nul-scenario zien we dat de leegstand in alle kernen van de gemeente met circa 4,0% toeneemt de komende tien jaar, doordat het aantal woningen licht stijgt terwijl het aantal huishoudens in de hele gemeente afneemt. In de centrumkern en woonkernen neemt de leegstand naar verwachting toe tot circa 6,5%, en in de kleine kernen tot bijna 8%. Dat betekent dus dat wanneer we vanuit de woonvisie niet inzetten op extra nieuwbouw of sloop, er naar verwachting ook leegstandseffecten op zullen treden.

Scenario 2: wel nieuwbouw geen sloop

In dit tweede scenario gaan we uit van de huidige leegstand en verwachte huishoudenskrimp. Ook gaan we er in dit scenario van uit dat er extra nieuwbouwmogelijkheden voor zo'n 200 woningen plaatsvindt over een periode van 10 jaar, en dat alle harde 80 woningen in 'kansrijke' harde plannen tot uitvoering worden gebracht vóór 2027. Er vindt in dit scenario geen sloop van woningen plaats de komende tien jaar.

Scenario 2: wel nieuwbouw geen sloop	Centrumkern	Woonkernen	Kleine kernen	Totaal gemeente
<i>Huishoudensontwikkeling</i>	-100	-140	-160	-400
<i>Sloop</i>	0	0	0	0
<i>Harde plancapaciteit</i>	45	30	5	80
<i>Extra nieuwbouwmogelijkheden</i>	75	75	50	200
<i>Woningvoorraad 2027</i>	4.005	4.625	3.450	12.080
<i>Verwachte leegstand 2027</i>	320	365	320	1.010
<i>Toename leegstand 2017-2027</i>	+5,4%	+5,2%	+6,2%	+5,6%
Verwacht % leegstand 2027	8,0%	7,9%	9,3%	8,3%

De woningvoorraad neemt in dit scenario fors toe, terwijl gelijktijdig het aantal huishoudens daalt. Gevolg is dat de leegstand in de gehele gemeente met meer dan 5,5% toeneemt, naar bijna 8,5% gemeentebreed. In de centrumkern en woonkernen zal de leegstand in 2027 naar verwachting bijna 8% bedragen, en in de kleine kernen zelfs bijna 9,5%. Dit laat zien dat relatief fors nieuwbouw toevoegen zonder daar sloop tegenover te stellen naar verwachting zal leiden tot onwenselijke effecten op de leegstand. Zeker leegstandspercentages die bijna 10% bedragen zullen in de praktijk tot effecten op waardedaling en leefbaarheid met zich mee brengen (en dus ook indirecte maatschappelijke kosten). Alleen toevoegen in een krimpende gemeente, zonder daarnaast strategisch te slopen op termijn is

daarmee in principe dus geen optie vanuit het oogpunt van effecten op leegstand, woningwaarden en leefbaarheid.

Scenario 3: extra nieuwbouw in lijn met regionale prognose

In het derde scenario gaan we uit van dezelfde uitgangspunten als in het tweede scenario: behalve dat we voor de sloopopgave uitgaan van het principe van balans tussen vraag en aanbod in lijn met de prognose. Dat betekent dat er 680 woningen gesloopt zullen moeten worden op termijn, gezien het aantal huishoudens naar verwachting met 400 krimpt, er 80 woningen in harde plannen zitten, en er 200 extra nieuwbouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt.

Scenario 3: in lijn met prognose	Centrumkern	Woonkernen	Kleine kernen	Totaal gemeente
<i>Huishoudensontwikkeling</i>	-100	-140	-160	-400
<i>Sloop</i>	220	240	220	680
<i>Harde plancapaciteit</i>	45	30	5	80
<i>Extra nieuwbouwmogelijkheden</i>	75	75	50	200
<i>Woningvoorraad 2027</i>	3.785	4.385	3.230	11.400
<i>Verwachte leegstand 2027</i>	100	125	100	330
<i>Toename leegstand 2017-2027</i>	-	-	-	-
Verwacht % leegstand 2027	2,6%	2,7%	3,1%	2,7%

Zo ontstaat een beeld van de gevolgen van het mogelijk maken van extra nieuwbouw en het behouden van een strikte vraag-aanbod balans in Westerwolde. We zien dan dat de verwachte leegstand niet toe of afneemt, maar dat de geschatte sloopkosten hierdoor wel fors oplopen. Uitgaande van een gemiddelde aanschaf en sloop prijs van € 50.000 per woning op termijn, leidt dit bij sloop van 680 woningen tot een kostenplaatje van bijna € 35.000.000. Gezien de op dit moment relatief lage leegstand in de gemeente, en de extreem hoge kosten van een dergelijke strategie, is dit scenario op het eerste oog niet reëel en haalbaar.

Scenario 4: effecten strategische inzet op 200 extra nieuwbouw, 80 in harde plannen en 400 sloop komende tien jaar relatief beperkt en aanvaardbaar

Op basis van de regionale huishoudensprognose voor het hele grondgebied van Westerwolde, weten we dat we in de basis voor de gemeente rekening moeten houden met een afname van zo'n 400 huishoudens de komende tien jaar. Aangezien we verwachten dat de huishoudensrimp in de kleine kernen harder zal toeslaan dan in de woonkernen en centrumkern Ter Apel, gaan we er voor de effectenanalyse van uit dat 40% van de rimp zal neerslaan in de kleine kernen (circa -160 huishoudens). In de woonkernen schatten we het aandeel op 35% van de totale rimp in de gemeente (circa -140) en in de centrumkern Ter Apel op zo'n 25% (ofwel circa -100 huishoudens). Zie ook onderstaande tabel met de uitgangspunten voor de effectenanalyse.

Voor de effectenanalyse gaan we zoals hiervoor ook beschreven uit van een extra nieuwbouwpoging van 200 woningen, waarvan 75 in de centrumkern, 75 in de woonkernen en 50 in de kleine kernen. Dit om tegemoet te kunnen komen aan de wens om het toevoegen van beperkt nieuwbouvvolume in de grotere kernen, en het plegen van 'acupunatuur' in de kleinere kernen, om doorstroom te bevorderen.

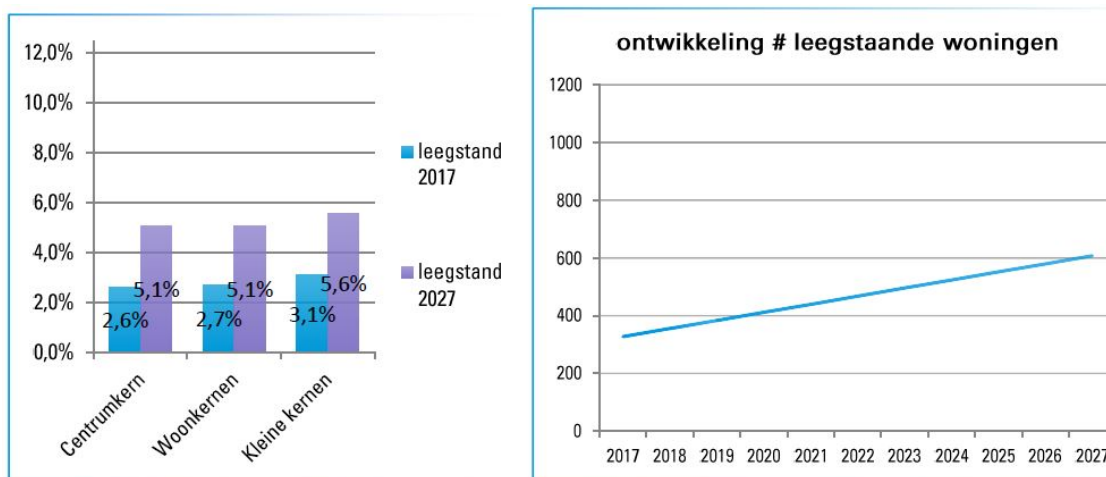
Scenario 4: woonvisie scenario	Centrumkern	Woonkernen	Kleine kernen	Totaal gemeente
<i>Huishoudensontwikkeling</i>	-100	-140	-160	-400
<i>Sloop</i>	125	140	135	400
<i>Harde plancapaciteit</i>	45	30	5	80
<i>Extra nieuwbouwmogelijkheden</i>	75	75	50	100
<i>Woningvoorraad 2027</i>	3.880	4.485	3.315	11.680
<i>Verwachte leegstand 2027</i>	195	225	185	605
<i>Verwacht % leegstand 2027</i>	5,1%	5,1%	5,6%	5,2%
<i>Toename leegstand 2017-2027</i>	2,5%	2,4%	2,5%	2,4%

Daarnaast weten we op basis van openbare gegevens (CBS, 2018) dat er de afgelopen vijf jaar gemiddeld jaarlijks zo'n 40 tot 50 woningen werden gesloopt in heel de gemeente Westerwolde. Projecteren we dat op de komende tien jaar, dan is een sloop van zo'n 400 woningen tot 2027 een reëel uitgangspunt: een reële veronderstelling is dan ook om de sloop voor de komende tien jaar gelijk te stellen aan de huishoudensrimp van 400. Zoals hiervoor omschreven zetten we vanuit de woonvisie dan ook in op

een verwacht sloopprogramma van 400 woningen op de (middel)lange termijn (tot 2028): we hanteren hiervoor (mede o.b.v. de verwachtingen vanuit de gemeente en Acantus) een verdeling van 125/140/135. Ook nemen we de resterende harde plancapaciteit van zo'n 80 woningen voor de hele gemeente in beschouwing bij het beoordelen van de effecten. Daarvan liggen zo'n 45 woningen in plannen in Ter Apel, 30 in de woonkernen en 5 in de kleine kernen.

Ook weten we dat de woningvoorraad op dit moment ongeveer 3.855 woningen in Ter Apel, 4.520 in de woonkernen en 3.395 in de kleine kernen bedraagt. Daarnaast weten we dat de leegstand in centrumkern Ter Apel op dit moment 2,6% (circa 100 woningen) bedraagt, in de woonkernen 2,7% (circa 120 woningen) en in de kleine kernen 3,1% (circa 105 woningen).

Dit zijn de uitgangspunten voor de effectenanalyse. Daarbij hanteren we dat iedere toename of afname van één huishouden, gelijk staat aan één woning. En dat ieder woning extra, in een krimpende gemeente, gelijk staat aan één woning extra leegstand.



De analyse van de effecten van deze uitgangspunten met betrekking tot de bestaande voorraad in relatie tot nieuwbouw, bestaande plancapaciteit en sloop, loopt de leegstand in de centrumkern op met zo'n 2,5%, tot circa 5,1% leegstand. In de woonkernen neemt de leegstand naar verwachting toe met ongeveer 2,4% naar zo'n 5,1%. De leegstand loopt op basis van de effectenanalyse op in de kleine kernen met zo'n 2,5%, tot naar schatting in totaal zo'n 5,6% in 2027. Dit komt vooral doordat de toevoeging van een beperkt aantal woningen in verhouding relatief sterke effecten heeft op de leegstand.

Op basis van de uitgangspunten van 200 extra nieuwbouwmogelijkheden, 80 woningen in bestaande harde plannen en 400 woningen sloop is de totale verwachte gemeentebrede toename van leegstand tot 2027 relatief beperkt. De totale leegstand zal naar verwachting met net geen 2,5% toenemen in de komende tien jaar. Het huidige leegstandsniveau in de gemeente is nog relatief beperkt en zeer normaal in vergelijking met andere gemeenten door het hele land. De normale ('gezonde') frictieleegstand bedraagt gemiddeld zo'n 2%. Een leegstand van 4% tot 6% is dus wel bovengemiddeld ten opzichte van normale frictieleegstand, maar zeker niet bijzonder hoog. De effecten van 4% tot 6% leegstand zijn relatief beperkt, en zal naar verwachting geen onwenselijke en ontwrichtende effecten op waardedaling of op leefbaarheid teweeg brengen.

Met goede monitoring van de woningvoorraad voorkomen we onnodige sloop en/of nieuwbouw

In de kleine kernen ligt de leegstand op dit moment al wat hoger dan gemiddeld in de gemeente Westerwolde. Bovendien zal de leegstand in de kleine kernen relatief het hardste toenemen naar verwachting. Het verwachte leegstandsniveau van 5,6% in de kleine kernen in 2027 is niet zorgelijk of oncontroleerbaar hoog, maar moet zeker strak gemonitord worden. Daarom zal met de monitoring de effecten op de bestaande voorraad en de leegstand zeker ook in de kernen continue worden beoordeeld, en waar mogelijk zal dan ook moeten worden ingegrepen wanneer de leegstand zich sneller ontwikkeld dan verwacht. In dat geval kan een herijking van de toegestane extra woningbouwaantallen mogelijk nodig zijn. Datzelfde geldt overigens voor de centrumkern Ter Apel en de woonkernen. Bij een boven- of ondergemiddelde ontwikkeling van de leegstand zal jaarlijks moeten worden beoordeeld of interventie of herijking van de aantallen in de woonvisie wenselijk en noodzakelijk is. In het laatste hoofdstuk van de woonvisie gaan we nader in op de methode van monitoring en evaluatie.

Bijlage 4: RWLP 2019-2022

Prestatiekader RWLP Regio Oost-Groningen 2018-2023 Stec Groep met Regio Oost-Groningen 28 september 2018

Waarom?

Naar een flexibel en beter regionaal prestatiekader...

Historie

Sinds november 2013 is het 'Regionaal Prestatiekader 2013-2018' van kracht, dat sindsdien als leidraad fungeert voor de Oost-Groningse partijen¹⁷. Het huidige prestatiekader loopt af op 1 januari 2018. Naast de beperkte houdbaarheidsdatum zagen de Oost-Groningse partijen hierin kansen om een vernieuwd, verbeterd en flexibel prestatiekader op te stellen: om zo opnieuw de gewenste sturing te kunnen geven aan de gezamenlijke wensen op de Oost-Groningse woningmarkt. Dit nieuwe regionaal Prestatiekader 2018-2023 zal hieraan een logisch vervolg geven.

Analyse markt en verwachtingen

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

Ontwikkelingen regionale aanpak

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

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

Uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten bij deze nieuwe regionale afspraken zijn:

- Het prestatiekader flexibele en betere regionale afspraken omvatten, op basis waarvan de Oost-Groningse gemeenten een heldere en concrete kwalitatieve visie op de eigen woningvoorraad ontwikkelen met afwegingsruimte voor kwalitatief gewenste nieuwbouw;
- Gemeenten, provincie, corporaties en zorgpartijen zijn als volwaardige partners betrokken bij dit prestatiekader.
- Het Companen-rapport is kaderstellend en staat centraal binnen het prestatiekader. De uitkomsten in het Companen-rapport worden vertaald naar een regionale portefeuillestrategie voor Oost-Groningen;
- De afspraken dienen te leiden tot een inhoudelijk betere afweging van nieuwbouw, ten opzichte van bestaande voorraad en sloop;
- Provincie en gemeenten zijn samen als eerste aan zet wat betreft ruimtelijke ordening en woningbouw: zij scheppen samen de kaders en gemeenten leveren lokaal maatwerk. Corporaties worden daarbij betrokken.

¹⁷De Oost-Groningse partijen zijn: de provincie Groningen, de gemeenten Midden-Groningen, Oldambt, Pekela, Stadskanaal, Veendam en Westerwolde, de woningcorporaties Acanthus, Groninger Huis, Lefier en Woonzorg Nederland, en de zorgpartijen Lentis, Novo, Oosterlengte en Zorggroep Meander

- Gemeenten en corporaties blijven autonoom in het maken van lokale prestatieafspraken (samen met huurdersvertegenwoordiging);
- Met betrekking tot voorzieningen en leefbaarheid: met name aandacht voor meer dialoog en intervisie op Oost-Gronings niveau;
- De gemeenteraden van de betrokken gemeenten stellen dit regionale prestatiekader, en de daaruit voortvloeiende woonvisie, vast.
- Met (het vaststellen en uitvoeren van) het regionaal prestatiekader, inclusief het vaststellen van gemeentelijk woonvisies die daar binnen passen, wordt voldaan aan de Provinciale Omgevingsverordening. Bestemmingsplannen worden door de provincie getoetst aan deze afspraken.

Regionale afspraken

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

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

Afspraken

1. Portefeuillestrategie & dynamisch voorraadbeheer

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

Opstellen en inhoud gemeentelijke woonvisies:

- **Woonvisies** – De gemeenten in Oost-Groningen maken ieder - binnen één jaar na ondertekening van dit prestatiekader - een eigen gemeentelijke woonvisie, en stellen deze in de gemeenteraad vast. In de woonvisie wordt ingegaan op de gemeentelijke portefeuillestrategie¹⁸, ook in Oost-Gronings perspectief. Daarnaast wordt in de woonvisie aandacht besteed aan de samenhang met de portefeuillestrategieën van de betrokken corporaties. Ook is het mogelijk om een reeds bestaande woonvisie middels een aanvulling of actualisatie aan te passen aan, en te laten aansluiten op de regionale afspraken. Door in de gemeentelijke woonvisies in te gaan op de elementen uit dit onderdeel van het prestatiekader, kan worden geborgd dat de woonvisies passen binnen de regionale afspraken en zo voldoen aan de Provinciale Omgevingsverordening.
- **Dynamisch voorraadbeheer op basis van indicatieve PMC-strategie** – In de woonvisie geeft iedere gemeente aan: hoe de bestaande woningvoorraad erbij staat, ook specifiek voor de verschillende kernen; hoe de bestaande voorraad kan worden verbeterd; hoe de (sociale) doelgroepen zich ontwikkelen; waar en welke kwalitatieve nieuwbouw nog gewenst is; en wat de effecten van deze nieuwbouw op de bestaande voorraad zijn. Dit alles noemen we dynamisch voorraadbeheer.

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

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

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

- **Structuurversterkende plekken** – Eventuele nieuwbouw van woningen vindt plaats op plekken die de ruimtelijke structuur van de gemeente versterken. Dus bijvoorbeeld in centrumgebieden, in het hart van een lint, op beeldbepalende rotte plekken, in leegstand met grote maatschappelijke betekenis, et cetera. Gemeenten kunnen enkel onderbouwd afwijken van het bouwen op structuurversterkende plekken¹⁹. Wanneer van deze afwijkmogelijkheid gebruik wordt gemaakt, dienen gemeenten te beschikken over een gemeentelijk afwegingskader.
- **Vraag-aanbod situatie over tienjaars periode in balans** – De woonvisie heeft een geldigheid van vijf jaar, en een doorkijk van tien jaar. Over die tienjaarsperiode moet de vraag-aanbod situatie van woningen in de gemeente in balans zijn conform de regionale huishoudensprognose. De gemeente geeft in de woonvisie onderbouwd aan of dit zo is, en maakt daarmee aannemelijk dat vraag en aanbod over een periode van tien jaar in balans zullen zijn.
- **Effectenanalyse** – Is er in de woonvisie sprake van een kwantitatief overschot aan woningen over de komende tien jaar ten opzichte van de huishoudensprognose, dan onderbouwt de gemeente:
 - Wat effecten op bestaande voorraad zijn: in welke kernen, wijken en (typen) woningen slaan de effecten neer?;
 - Waar gesloopt wordt: waar zeker, waar waarschijnlijk, waar misschien;
 - Hoe verdunning van de voorraad op andere wijzen wordt gerealiseerd;
 - Welke leegstands- of leefbaarheidseffecten er zijn, en hoe de gemeente deze beoordeelt en mitigeert.
- **Deprogrammeren** – Onherroepelijke bestemmingsplancapaciteit, die onwenselijk of overtoollig is in de tienjaarsperiode op basis van de portefeuillestrategie, wordt in beginsel binnen twee jaar na vaststelling van de woonvisie herbestemd. In ieder geval wordt hiermee, indien mogelijk, prompt mee gestart. Met deze tweejaarsperiode is er in beginsel voldoende tijd voor het creëren van voorzienbaarheid en minimaliseren planschade. De woonvisie geeft dan aan om welke plannen het gaat.

Provinciale instemming gemeentelijke woonvisies:

- **Provinciale instemming** – De gemeentelijke woonvisie krijgt instemming van de provincie. Deze beoordeling door de provincie vindt plaats op basis van bovenstaande punten: past de gemeentelijke woonvisie bij deze regionale afspraken? Zo niet: is de mogelijke afwijking op de genoemde punten goed gemotiveerd? Als de gemeentelijke woonvisie is geaccordeerd door de provincie, is dat het toetsingskader voor de provincie voor bestemmingsplannen voor wonen²⁰.
- **Bestemmingsplannen** – Op grond van de gemeentelijke woonvisies, waarmee door de provincie is ingestemd, kunnen gemeenten bestemmingsplannen in procedure brengen die passen binnen deze woonvisie. Woningbouwplannen die afwijken van de gemeentelijke woonvisie, maar wel binnen de regionale afspraken passen, behoeven instemming van de provincie.

Monitoring dynamisch voorraadbeheer woonvisies:

- **Monitoring** – Er wordt een systeem van monitoring opgesteld. Het dynamisch voorraadbeheer volgens de regionale afspraken, doorvertaald in de gemeentelijke woonvisies, zal tijdig en terugkerend²¹ worden gemonitord. Hiertoe zal in 2018 een monitoringsysteem worden opgesteld, waarvoor de voorzet wordt gemaakt door het programmabureau. Het programmabureau zal dit voorstel afstemmen binnen de stuurgroep.

2. Menukaart: meer uitvoeringskracht

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

De partijen spreken hierover het volgende af:

- **Versnellen uitvoering Menukaart** – De gemeenten versnellen de uitvoering van de Menukaart waar dit mogelijk is.

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

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

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

- **Aansluiting op portefeuillestrategie** – Bij de uitvoering van de Menukaart wordt zo veel mogelijk aangesloten bij het Companen-onderzoek, de indicatieve pmc-strategie (bijlage A), en daarnaast op de nieuwe woonvisies die de gemeenten maken. Dit kan door een beknopt afwegingskader of checklist te maken, dat op termijn kan dienen om projecten binnen de menukaart te prioriteren²².
- **Evaluatie Menukaart** – Twee keer per jaar wordt de voortgang van de Menukaart besproken in de stuurgroep, waarbij ook de rol van het programmabureau bij de Menukaart wordt besproken in de stuurgroep.
- **Meer betrekken corporaties en zorgpartijen** – De corporaties en zorgpartijen worden meer betrokken bij de doorontwikkeling en uitvoering van de Menukaart. Onder andere door deze te betrekken bij het traject kwaliteitsverbetering bestaande voorraad, het inpondfonds en het transitiefonds.
- **Prioriteit Transitiefonds** – Hoogste prioriteit heeft het keuzegerecht transitiefonds Oost-Groningen, dit gezien het overkoepelende karakter van dit fonds. In 2018 zal dit fonds moeten functioneren zoals in de Menukaart is omschreven.
- **Samenvoegen keuzegerechten** – In 2018 zal worden verkend, of de keuzegerechten 'Voorkomen Verpaupering' en 'Verduurzaming en Woonlastendaling' kunnen worden samengevoegd tot één aanpak kwaliteitsverbetering bestaande voorraad.
- **Capaciteit programmabureau** – De rol en capaciteit van het programmabureau wordt in vanaf 2018 (start september) uitgebouwd, ter aanvulling op, en versterking van, de gemeentelijke capaciteit en kennis.
- **Relatie provincie** – De relatie met de provincie wordt inhoudelijk versterkt, vooral via het keuzegerecht transitiefonds, waarbij aansluiting en optimalisatie tussen het provinciaal en regionaal fonds essentieel is.
- **Relatie Rijk** – De samenwerking met het rijk wordt vanaf 2018 versterkt, middels de regiodeal, waarbij de (financiering van) uitbouw en versterkte uitvoering van de Menukaart de kern vormen van deze regiodeal.

3. Leefbaarheid & voorzieningen: sterke intervisie

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

De partijen spreken daarom het volgende af:

- **Intervisie: themabijeenkomsten** – De gemeenten in Oost-Groningen organiseren, in overleg met corporaties en zorgpartijen, en ondersteund door het programmabureau (ook organiserende partij), twee keer per jaar themabijeenkomsten over leefbaarheid en voorzieningen. De themabijeenkomsten zullen met name betrekking hebben op onderwerpen als leefbaarheidseffecten van voorzieningen, gemeentelijke keuzes in spreiding van voorzieningen en mogelijk regionale afstemming voor zover aan de orde. Een en ander conform Plan van Aanpak Voorzieningen.
- **Lokale afweging** – De thema's Leefbaarheid en voorzieningen blijven verder in beginsel een lokale verantwoordelijkheid en afweging.
- **Verkennen integrale regionale visie leefbaarheid en begeleiden krimp** – De betrokken corporaties, zorgpartijen en gemeenten starten in het eerste kwartaal van 2019 een verkenning op naar de mogelijkheden van een gezamenlijke visie/strategie voor het begeleiden van krimp, met name in de kleine kernen. Waar dit mogelijk en wenselijk wordt geacht kan dit ook voor een andere regionale schaal²³ worden verkend. Met daarbij ook aandacht voor het verkennen van de mogelijkheden voor een betere en krachtigere inzet vanuit huidige acties en instrumenten (zoals de Menukaart).

4. Wonen, zorg en welzijn: regionale kennisdeling

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

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

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

De partijen spreken daarom het volgende af:

- **Intervisie: themabijeenkomsten** – De betrokken zorgpartijen, corporaties en gemeenten organiseren twee keer per jaar een inhoudelijk sterke themabijeenkomst over wonen in relatie tot zorg²⁴. Daarnaast worden ook overige regionale zorgpartijen (thuiszorgorganisaties) en relevante portefeuillehouders vanuit de gemeenten benaderd voor deelname aan de themabijeenkomsten. Onderwerpen voor 2018/2019 zijn:
 - Nieuwe lokale prestatieafspraken met de corporaties, wat is het totaalbeeld voor Oost-Groningen;
 - Beschermd wonen, ieders ideeën daarbij, inzet van verschillende partijen.
 - (Of: Voorkomen van eenzijdige (huur)buurten met specifieke kwetsbare doelgroepen.)
- **Sterke voorbereiding** – Alle partijen dragen actief bij aan de agenda, en aan sterke voorbereiding, door onderlinge communicatie en met het programmabureau (is ook de organiserende partij).
- **Bestuurders** – Alle partijen vaardigen in principe hun bestuurders af.
- **Jaaragenda** – Vóór december van ieder jaar wordt een nieuwe agenda met onderwerpen voor het volgende jaar vastgesteld door de stuurgroep.

5. Betaalbaarheid & de duurzaamheids- en krimpogave

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

De partijen spreken daarom het volgende af:

- **Verkennen samenwerking op Stuurgroep Plus niveau** – De betrokken corporaties, zorgpartijen en gemeenten delen in een bijeenkomst eind 2018/begin 2019, kennis, ervaringen en vragen op het gebied van woonlasten (mede gezien vanuit recente woonlastenonderzoeken, et cetera). Zo wordt een eerste stap gezet in het verkennen van mogelijke samenwerking op het thema betaalbaarheid en de duurzaamheids- en krimpogave in Stuurgroep Plus-verband²⁵, en met een bredere scope op regionaal schaalniveau (waaronder ook over de grotere investeringsopgaven en de rol van partijen bij de betaalbaarheid van de voorraad).
- **Uitponden bespreken en kansen verkennen** – begin/medio 2019 organiseert de Stuurgroep Plus bijeenkomsten over het bespreken en strategisch verkennen van uitponden als instrument in Oost-Groningen. De corporaties nemen het voortouw in de organisatie hiervan, in overleg met de rest van de Stuurgroep Plus. Op sommige plekken, zal uitponden wellicht mogelijk zijn, en op andere plekken juist onwenselijk en is het contrair aan de PMC-strategie. Uitponden kan in de praktijk dan ook mogelijk kansen bieden bij het waarmaken van strategieën en (duurzaamheids)ambities voor Oost-Groningen.
- **Overleg en afstemming tussen de Oost-Groningse corporaties** – De Oost-Groningse corporaties komen eens per kwartaal samen om structurele periodieke afstemming en kennisuitwisseling over het spanningsveld tussen betaalbaarheid, duurzaamheid en de demografische opgaven in de regio²⁶ te bevorderen. Waar dit relevant en mogelijk is worden ook gemeenten en corporaties hierin maximaal betrokken. Ten minste één keer per jaar (de eerste keer bij de evaluatiebijeenkomst in 2019) koppelen de corporaties gezamenlijk de uitkomsten en ontwikkelingen vanuit dit overleg terug aan de Stuurgroep Plus.

6. Marketing & communicatie

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

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

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

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

De partijen spreken daarom het volgende af:

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

7. Monitoring & evaluatie

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

De partijen spreken daarom het volgende af:

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

Tot slot

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

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

Bijlage A bij Regionaal Prestatiekader RWLP Oost-Groningen

Essentie Companen & vertaling naar indicatieve PM portefeuillestrategie

1. Inleiding

Oost-Groningen wil voor 1 januari nieuwe regionale prestatieafspraken hebben over wonen. Een van de bouwstenen is de marktverwachting. De regio heeft daarvoor Companen een langetermijnverkenning laten doen. Het woningmarktonderzoek van Companen biedt onder andere een uitgebreid overzicht van de demografische ontwikkelingen in Oost-Groningen, de huidige woningvoorraad en de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven die hieruit volgen.

Het onderzoek is begin van de zomer besproken, en besloten is dit onderzoek als uitgangspunt voor de nieuwe afspraken te maken. In deze notitie brengen we de belangrijkste bevindingen uit dit woningmarktonderzoek van Companen daarom terug tot de essentiële vraag: van welke typen woningen Oost-Groningen voldoende heeft, van welke teveel, en welke typen woningen nog kwalitatief ontbreken in de voorraad.

Voor dit doel geven we het toekomstperspectief van de Oost-Groningse woningvoorraad weer aan de hand van de meest voorkomende product-marktcombinaties (PMC's), waarbij we de PM's maken aan de hand van enkele basiskenmerken:

- **Typologie:** Nultrede (grondgebonden of appartementen) of grondgebonden
- **Eigendomsvorm:** koop of huur (gereguleerde- of vrijesectorhuur)
- **Prijsklasse:** goedkoop, middelduur en duur
- **Gebiedstype:** (woonmilieus)

Het toekomstperspectief baseren we op het lange termijnbeeld: twintig jaar vooruit.

Het PMC-perspectief is indicatief en geeft dus een beeld van de richting die kan worden gegeven aan de bestaande voorraad, ingrepen in de bestaande voorraad en aan de kwalitatieve noodzaak van nieuwbouw. Het doel van deze PMC-oordelen is, om deze later als input te gebruiken voor het maken van prestatieafspraken. Deze oordelen kunnen dan de leidende uitgangspunten bij de nog uit te werken afspraken vormen.

2. Opgave conform Companen

Aan de hand van enkele kernvragen gaan we in op de belangrijkste feiten en verwachtingen.

1. Wat is de overall kwantitatieve opgave voor Oost-Groningen?

Volgens het onderzoek van Companen zal, op basis van de provinciale prognose van Groningen, de huishoudensgroei in Oost-Groningen de komende jaren stabiliseren, en binnen de komende tien jaar omslaan in een krimp van het aantal huishoudens. Tot 2027 zal het aantal huishoudens naar verwachting met meer dan 1.000 afnemen. Binnen vijftien jaar, tot 2032, zal de krimp naar schatting 2.700 huishoudens bedragen. De kwantitatieve toekomstige opgave is negatief.

2. In welke gemeenten zal nog lichte groei plaatsvinden, en waar niet?

De huishoudenskrimpt zal zich de komende tien jaar niet in alle gemeenten binnen Oost-Groningen voordoen. Menterwolde en Veendam zullen naar verwachting nog licht groeien de komende tien jaar. In de andere gemeenten wordt in deze periode al huishoudensdaling verwacht. Op de lange termijn, tot 2032, zal volgens het onderzoek van Companen enkel Menterwolde nog groei kennen. De overige gemeenten krimpen op de lange termijn. Zie ook onderstaande tabel 1.

3. Hoe ontwikkelt de sociale doelgroep zich?

Binnen vijftien jaar zal de sociale doelgroep naar verwachting afnemen met circa -400 tot -2.300. Op dit moment woont bijna 50% van de doelgroep in sociale huur. In totaal zijn er 18.500 sociale huurwoningen in de regio. Voor de komende tien jaar wordt een opgave voor de sociale huurvoorraad verwacht van circa -130 tot -790 woningen. Over vijftien jaar bezien is de krimppogave in de sociale voorraad grofweg -600 tot -1.450 woningen.

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling per gemeente 2017 - 2032

	2017	2022	2027	2032	Ontwikkeling 2017-2032
Bellingwedde	4.110	4.080	3.980	3.850	-260
Menterwolde	5.420	5.510	5.540	5.530	+110
Oldambt	17.950	17.770	17.430	16.960	-990
Pekela	5.520	5.370	5.270	5.060	-460
Stadskanaal	14.500	14.530	14.320	14.040	-460
Veendam	12.410	12.580	12.550	12.290	-120
Vlagtwedde	7.330	7.210	7.060	6.810	-520
Totaal	67.240	67.050	66.150	64.540	-2.700

Bron: 2017, Companen

4. Welk deel van de woningvoorraad is levensloopbestendig?

Slechts een vijfde van de totale regionale woningvoorraad (ongeveer 13.000 woningen) is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen (geschikt voor senioren). Nog eens een vijfde is relatief gemakkelijk geschikt te maken. De opgave voor levensloopbestendige woningen zal, zeker op de lange termijn, toenemen gezien de forse groei van het aantal 75-plus huishoudens. Die groep zal tot 2030 volgens Companen groeien met circa 5.000 huishoudens.

Het aandeel (voor bewoners met geringe beperkingen) geschikte woningen in de koopvoorraad is relatief gering in regio Oost-Groningen. In de particuliere huurvoorraad is het aandeel geschikte woningen juist relatief groot. Het grootste deel van de appartementen voldoet aan de criteria voor een 'geschikte' woning, terwijl het overgrote deel van de grondgebonden woningen hier niet aan voldoet. Dit komt doordat appartementen vaak nultrede zijn, terwijl de traditionele grondgebonden woningen vaak meerdere woonlagen hebben. Vanzelfsprekend zijn ook alle seniorenwoningen geschikt voor bewoning door senioren. Met name in de kleinere gemeenten is het aandeel en aantal geschikte woningen klein. Bovendien woont meer dan 40% van de 75-plussers in een 'ongeschikte' woning.

5. Welk deel van de woningvoorraad is incurant?

De leegstand is, volgens Companen, in de koopsector in Oost-Groningen het grootst met 4%. In de goedkope koopvoorraad telt de structurele leegstand zelfs al bijna 1.000 woningen. Ongeveer 2%

daarvan betreft structurele leegstand (langer dan 1 jaar), vaak in Oldambt, Bellingwedde en Vlagtwedde. In de sociale huur is de leegstand circa 3%, maar deze is vaak niet structureel van aard.

Companen heeft aan de hand van verschillende indicatoren bepaald in hoeverre de woningvoorraad in verschillende gebieden in Oost-Groningen kwetsbaar is. Companen constateert dat een groot deel van de regio Oost-Groningen substantiële risico's loopt: veel gebieden zijn kwetsbaar. Meer specifiek, zijn vooral buurten met een groot aandeel kleine en goedkope koopwoningen, of juist goedkope (sociale) huur, kwetsbaar. Eenzijdigheid van het aanbod speelt hierin dus een rol, zo kan het bijvoorbeeld gaan om gebieden met een zeer groot aandeel tussen- en hoekwoningen in de goedkopere koopklassen, of sociale huurappartementen. Dit soort eenzijdigheid in de voorraad doet zich vooral voor in grotere kernen die zich typeren als stedelijke- en centrumkernen.

In de woonkernen en kleine kernen, waar zich meer ontgroening, vergrijzing en lage inkomensontwikkeling voordoen, kan de kwaliteit van de voorraad in rap tempo afnemen doordat bewoners weinig of geen mogelijkheden hebben om te investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad. Door substitutie-effecten wordt verwacht dat met name in de onderkant van de koopmarkt grote overschotten gaan ontstaan, en dan vooral bij kleinere grondgebonden woningen in eentonige onaantrekkelijke gebieden, maar ook andere oudere grondgebonden woningen die veel onderhoud vergen. Wanneer de kooprijzen in de regio sterk dalen, kunnen ook onderdelen van de onderkant van de sociale huur door het ijs zakken.

6. Wat is kwalitatief nog nodig in Oost-Groningen, waar is teveel van?

Companen taxeert wat nog kwalitatieve behoeften kunnen zijn de komende tijd. De verwachting is dat er op korte termijn nog enige vraag zal zijn naar (kwalitatief goede) nultredewoningen (appartementen of grondgebonden), zowel in de sociale- als de vrijsectorhuur in de meer stedelijke gebieden met voldoende voorzieningen. Voor de sociale huursector wordt dan vrijwel alleen vraag naar huurwoningen onder de aftoppingsgrens voorzien. Daarnaast is er in en rondom de grotere centrumgebieden met ruim voorzieningenaanbod, nog enige vraag naar duurder koopwoningen, waaronder met name 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen. De vraag naar sociale huurappartementen/nultrede en duurder koop wordt alleen voor korte termijn, tot 2022, voorzien. Voor nultrede/appartementen in de vrijsectorhuur wordt nog op de wat langere termijn, tot 2032, enige vraag verwacht. Met name in meer stedelijke buurten nabij een breed voorzieningenaanbod. De kwalitatieve vraag zal zich daarmee met name concentreren in de meer stedelijke kernen en centrumgebieden. Naar de overige woningmarktsegmenten en woningtypen, voorziet Companen voor de komende jaren geen kwalitatieve vraag meer.

Daarnaast heeft Companen de mismatch tussen vraag en bestaand aanbod op de woningmarkt in Oost-Groningen in beeld gebracht. Op de korte termijn doen de grootste mismatches zich voor bij grondgebonden vrijsectorhuur, en rijwoningen in de koopsector. Woonbuurten met een groot en eenzijdig aanbod van dergelijke woningen zijn daarbij het meest kwetsbaar. Op middellange termijn, tot 2027, lijken de grootste mismatches zich voor te doen bij koop-rijwoningen en grondgebonden sociale huurwoningen in eenzijdige buurten, met name ook rondom de meer stedelijke gebieden en centrumkernen. Ook op lange termijn lijken grondgebonden huur en de rijwoningen in de koopsector de meest kansarme segmenten in Oost-Groningen. In de algehele koopsector lijken op lange termijn grote overschotten te ontstaan, behalve voor koopappartementen/nultrede in voorzieningrijke, meer stedelijke buurten.

De ontwikkelrichting van de grotere kernen geeft aan, dat op korte termijn, tot 2022, nog ruimte is voor toevoeging van koopwoningen in de kerngebieden, zowel nultrede/appartementen als regulier grondgebonden. Met name in de kern van Veendam is de ruimte nog relatief groot. In Winschoten en Stadskanaal lijkt echter ook op korte termijn weinig tot geen ruimte voor toevoegen. In de rest van de gemeente Oldambt enkel voor koop- en huur nultrede/appartementen. In Oldambt ontstaan naar verwachting bovendien grote overschotten van grondgebonden huur. In de kleinere gemeenten Vlagtwedde, Pekela, en Bellingwedde lijkt geen ruimte meer voor toevoegingen. Daar is juist overschot van diverse segmenten te zien, waarvan met name grote overschotten van grondgebonden woningen, zowel koop als huur. In Menterwolde is op korte termijn nog wel sprake van geringe groei.

7. Woonmilieus

Hiervoor werd al gesproken over verschillende type gebieden binnen regio Oost-Groningen: De meer stedelijke gebieden, kernen met een groot voorzieningenaanbod, de woonkernen met een redelijk aantal inwoners en voorzieningen of juist de kleinere (vaak meer landelijke) kernen. Companen heeft dan ook, aan de hand van diverse kenmerken, een zestal woonmilieus gedefinieerd. Deze woonmilieus zijn ingedeeld aan de hand van de mate van stedelijkheid en demografische omvang, voorzieningenniveau, omgevingskwaliteit en bereikbaarheid. De woonmilieus zijn niet ingedeeld op gemeenteniveau, maar op kernniveau. Omdat wij eerder ook al uit zijn gegaan van een vierdeling: stedelijke kernen, centrumkernen, woonkernen en kleine kernen, zijn de zes door Companen gedefinieerde woonmilieus hieronder teruggebracht naar deze vier gebiedstypen in de tabel hieronder. De verschillende PMC's en

de daarbij behorende perspectieven en ontwikkelrichtingen zullen ook hierna worden toegespitst op deze gebiedstypen in de regio Oost-Groningen.

Woonmilieu	Kenmerken	Kernen (vanaf 200 woningen)		Indicatieve ontwikkelrichting ²⁷
Stedelijke kernen (Companen indeling: Stedelijke kernen)	Meer dan 15.000 inwoners Verstedelijkte omgeving Hoog voorzieningenniveau Regionale verzorgingsfunctie Dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen, onderwijs, zorg etc. Zeer goede bereikbaarheid	Stadskanaal Veendam Winschoten		Groei op korte termijn. Toevoeging van PMC's nog wenselijk, maar vooral nadruk op behoud. Op midden en lange termijn krimp, met name in Oldambt.
Centrumkernen (Companen indeling: centrumkernen)	Gemiddeld zo'n 4.000 tot 5.000 inwoners Matig stedelijke omgeving Hoog voorzieningenniveau Lokale/subregionale verzorgingsfunctie Dagelijkse voorzieningen, onderwijs, zorg, etc. Goede bereikbaarheid	Muntendam Musselkanaal Oude Pekela Scheemda	Ter Apel ²⁸ Wildervank Zuidbroek	Balans op korte termijn. Toevoeging van sommige PMC's nog wenselijk, maar vooral nadruk op behoud. Op midden en lange termijn krimp. (Kernen van gemeente Menterwolde op termijn groei.)
Woonkernen (Companen indeling: bereikbaar wonen; landschappelijk wonen met voorzieningen)	Gemiddeld minder dan 3.500 inwoners Weinig stedelijke (dorpse of landelijke) omgeving Laag tot zeer laag voorzieningenniveau Lokale tot beperkte verzorgingsfunctie (Zeer) beperkte voorzieningen Goede tot redelijke bereikbaarheid	Bad Nieuweschans Beerta Finsterwolde Oostwold Midwolda Nieuwolda Heiligerlee Westerlee	Meeden Noordbroek Nieuwe Pekela Blijham Bellingwolde Onstwedde Vlagtwedde Mussel	Hoofdzakelijk krimp op zowel korte als lange termijn. Toevoegingen over het algemeen niet wenselijk, met name nadruk op vermindering en behoud van woningvoorraad.
Kleine kernen (Companen indeling: landschappelijk wonen geen/beperkte voorzieningen; en Lintdorpen)	Veel kleiner dan 3.500 inwoners Weinig stedelijke (perifere landelijke) omgeving Ook lintbebouwing/lintdorpen Laag tot zeer laag voorzieningenniveau Lokale tot beperkte verzorgingsfunctie Zeer beperkte voorzieningen Redelijke tot matige bereikbaarheid	Wedde Vriescheloo Veelerveen Veele Bourtagne Sellingen Musselkanaal (lint)	Alteveer Boven Pekela Wildervank (lint) Nieuw Scheemda Finsterwolde (lint) Nieuw Beerta (lint) Drieborg	Hoofdzakelijk krimp op zowel korte als lange termijn. Toevoegingen over het algemeen niet wenselijk, met name nadruk op vermindering en behoud van woningvoorraad.

Bron: 2017, Companen: bewerking Stec Groep 2017

3. Portefeuilleperspectief Oost-Groningen

In onderstaande tabellen gaan we, als de Stuurgroep Plus dat ook zinvol vindt, de resultaten van het Companen onderzoek, vertalen naar een indicatief portefeuilleperspectief in drie kleuren. Vervolgens kan een vertaling worden gemaakt naar *indicatieve* portefeuilleperspectieven per gebiedstype. In het Excel-format dat bij dit document hoort is een meer gedetailleerd overzicht van de indicatieve productmarktcombinaties (PMC) oordelen per kern weergegeven.


²⁷) Betreft een indicatieve ontwikkelrichting per type woonmilieu. Reële ontwikkelrichting afhankelijk van de prognose volgens Companen en de PMC-strategie per kern.

²⁸) Ter Apel is qua omvang een 'randgeval' en zou qua inwonersaantal en verzorgingsfunctie heeft ook raakvlakken met de typologie 'Stedelijke kern'.

- Rode**
 PMC's zijn producten waarvan het aanbod in de bestaande voorraad al groter is dan de vraag, of op termijn te groot gaat worden. Idealiter dienen deze PMC's toekomstig in aantal te worden gereduceerd, om grotere overschotten te voorkomen. Nieuwbouw van deze PMC's is in beginsel niet wenselijk, tenzij een groter aandeel wordt gesloopt. Plannen met deze PMC's als eerste schrappen, of omvormen naar passende producten op de juiste plekken.
- Gele**
 PMC's zijn meer in evenwicht, ook in het licht van toekomstige vraag. Instandhouding van deze PMC's is dan ook wenselijk, maar (grootschaligere) nieuwe toevoegingen in principe niet, of zeer beperkt en tenzij er sloop tegenover staat.
- Groene**
 PMC's zijn in balans. Voor de toekomst is er op plekken nog additionele vraag, toevoegingen zijn wenselijk, mits deze de vraag niet overstijgen.

Dit indicatieve portefeuilleperspectief dient vervolgens als input in bestuurlijk overleg, i.c.m. de ambitieniveaus die je in de nieuwe regionale afspraken kan hebben en manieren waarmee je perspectief kan omzetten in afspraken. Een gedetailleerde weergave per kern is in het bijbehorende Excel-format weergegeven.

Toelichting indicatief PMC-oordeel

PMC-oordeel	Ontwikkelrichting bestaande voorraad	Ontwikkelrichting PMC in nieuwbouw(capaciteit)
 Reduceren	Reductie: Zwakke PMC's in bestaande voorraad mogelijk reduceren. Bestaande voorraad is te groot voor de toekomstige vraag.	Niets toevoegen: Tenzij daar een groter aantal te slopen woningen (en te schrappen plantitels) tegenover staat. Plannen met deze PMC's deprogrammeren (of omvormen naar goede PMC's op de juiste plekken)
 Behoud	Instandhouden: Indien mogelijk zonder (grootschalige) ingrepen. Vraag en bestaande voorraad zijn (redelijk) in evenwicht.	Zeer beperkt tot niets toevoegen: Zeer beperkt tot niets toevoegen tenzij de PMC in de bestaande voorraad onvoldoende toekomstbestendig is. Uitsluitend toevoeging indien eenzelfde PMC uit bestaande voorraad gesloopt wordt, en aantoonbaar geen nadelig effect heeft op de bestaande voorraad. Deprogrammeren van plannen met deze PMC's, tenzij plannen voorzien in een vervangingsvraag.
 (Beperkte) Groei	Instandhouden: Al dan niet met (grootschalige) ingrepen. Toekomstige vraag is groter dan bestaande voorraad.	Toevoegen: Woningen toevoegen, maar niet méér toevoegen dan de additionele behoefte. Benodigde plancapaciteit uitbreiden indien de bestaande planvoorraad te weinig ruimte biedt. Vooral door het omvormen van bestaande plannen met slechte PMC's maar op goede plekken.

3.1 Stedelijke Kernen: indicatief PMC oordeel

Oordeel	PMC	Plekken	Bestaande voorraad	Nieuwbouw
	Goedkope grondgebonden koop (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Met name in verouderde en eenzijdige stadsbuurten is deze PMC kwetsbaar	Reductie	Niets toevoegen
	Goedkope grondgebonden huur (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Met name in verouderde en eenzijdige stadsbuurten is deze PMC kwetsbaar	Instandhouden Reductie	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen
	Goedkope huur appartementen/nultrede	In en rondom centra van stedelijke kernen.	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen
	Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2^1-kap)	Groenstedelijke buurten rondom centra Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Toevoegen
	Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2^1-kap)	Groenstedelijke buurten rondom centra Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Toevoegen
	Koop appartementen/nultrede diverse prijsklassen	Stedelijke buurten met voorzieningen Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Toevoegen
	Middeldure huur appartementen/nultrede	Stedelijke buurten met voorzieningen Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Toevoegen
	Dure huur appartementen/nultrede	Stedelijke buurten met voorzieningen Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Toevoegen

3.2 Centrumkernen: indicatief PMC oordeel

Oordeel	PMC	Plekken	Bestaande voorraad	Nieuwbouw
	Goedkope grondgebonden koop (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Met name in verouderde en eenzijdige buurten is deze PMC kwetsbaar	Reductie	Niets toevoegen
	Goedkope grondgebonden huur (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Met name in verouderde en eenzijdige buurten is deze PMC kwetsbaar	Reductie	Niets toevoegen
	Goedkope huur appartementen/nultrede	nabij centra van de verstedelijkte kernen Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen
	Koop appartementen/nultrede diverse prijsklassen	Buurten nabij voorzieningen en centrum Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen /Toevoegen
	Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 [^] 1-kap)	Groenstedelijke buurten rondom centra Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot niets toevoegen /Toevoegen
	Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 [^] 1-kap)	Groenstedelijke buurten rondom centra Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot niets toevoegen /Toevoegen
	Middeldure huur appartementen/nultrede	Buurten nabij voorzieningen en centrum Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot niets toevoegen /Toevoegen
	Dure huur appartementen/nultrede	Buurten nabij voorzieningen en centrum Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot niets toevoegen /Toevoegen

3.3 Woonkernen: indicatief PMC oordeel

Oordeel	PMC	Plekken	Bestaande voorraad	Nieuwbouw
	Goedkope grondgebonden koop (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Met name in verouderde en vergrijzende buurten is deze PMC kwetsbaar	Reductie	Niets toevoegen
	Goedkope grondgebonden huur (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Met name in verouderde (sociale huurwijken) en vergrijzende buurten is deze PMC kwetsbaar	Reductie	Niets toevoegen
	Goedkope huur appartementen/nultrede	Met name kwetsbaar in kleine kernen met weinig voorzieningen	Reductie	Niets toevoegen
	Middeldure huur appartementen/nultrede	Met name kwetsbaar in kleine kernen met weinig voorzieningen	Reductie	Niets toevoegen
	Dure huur appartementen/nultrede	Met name kwetsbaar in kleine kernen met weinig voorzieningen	Reductie	Niets toevoegen
	Koop appartementen/nultrede diverse prijsklassen	Alleen in buurten nabij voorzieningen en centra Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen
	Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 [^] 1-kap)	Alleen in buurten nabij voorzieningen en centra Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen
	Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 [^] 1-kap)	Alleen in buurten nabij voorzieningen en centra Rotte kiezen en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen

3.4 Kleine kernen: indicatief PMC oordeel

Oordeel	PMC	Plekken	Bestaande voorraad	Nieuwbouw
	Goedkope grondgebonden koop (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Vooraf in verouderde vergrijzende buurten/lintdorpen is deze PMC kwetsbaar	Reductie	Niets toevoegen
	Goedkope grondgebonden huur (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Vooraf in verouderde vergrijzende buurten/lintdorpen is deze PMC kwetsbaar	Reductie	Niets toevoegen
	Goedkope huur appartementen/nultrede	Met name kwetsbaar in kleine kernen en linten met weinig voorzieningen	Reductie	Niets toevoegen
	Middeldure huur appartementen/nultrede	Met name kwetsbaar in kleine kernen en linten met weinig voorzieningen	Reductie	Niets toevoegen
	Dure huur appartementen/nultrede	Met name kwetsbaar in kleine kernen en linten met weinig voorzieningen	Reductie	Niets toevoegen
	Koop appartementen/nultrede diverse prijsklassen	Alleen Rotte kiezen in kern (lint) en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen
	Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 ¹ -kap)	Alleen Rotte kiezen in kern (lint) en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen
	Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2 ¹ -kap)	Alleen Rotte kiezen in kern (lint) en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen

Bijlage B bij Regionaal Prestatiekader RWLP Oost-Groningen: Overzicht afspreken en acties:

afspraken/acties waar een concreet tijdstip aan verbonden is, en terugkerende acties	wanneer uitvoeren/voltoeien volgens huidige concept afsprakenkader?	Terugkerende acties?	Wie trekt?	Wie is betrokken?
• Nieuwe/ geactualiseerde woonvisies (gemeenten)	één jaar na ondertekening afsprakenkader (uiterlijk 19 juli 2019)	Nee	Gemeenten	Iedereen
• Deprogrammeren/herbestemmen overtollige plancapaciteit (gemeenten)	binnen 2 jaar na vaststellen woonvisie (uiterlijk medio juli 2021)	Nee	Gemeenten	Iedereen
• Opzetten monitoringsysteem dynamisch voorraadbeheer (programmabureau doet voorzet)	december 2018	Nee	Programma-bureau	Iedereen
• Opzetten monitoringsysteem overige afspraken (programmabureau doet voorzet)	december 2018	Nee	Programma-bureau	Iedereen
• Monitoring dynamisch voorraadbeheer en overige afspraken	Jaarlijks (eerste keer over 2018, gereed 2 ^e kwartaal 2019)	Ja	Programma-bureau	Iedereen
• Evaluatie resultaten monitoring, afspraken, werkwijze, etc.	twee jaar na ondertekening afsprakenkader (uiterlijk medio juli 2020)	Nee	Programma-bureau	Iedereen
• Uitvoering Menukaart aansluiten op portefeuillestrategie (afwegingskader of checklist opstellen)	na vaststelling nieuwe woonvisies (uiterlijk juli 2019, mogelijk eerder)	Nee	Programma-bureau	Iedereen

• Evaluatie Menukaart	twee keer per jaar in Stuurgroep (feb + sept)	Terugkerend	Programma-bureau	ledereen
• Transitiefonds laten functioneren zoals bedoeld in Menukaart	Spoor A (groslijst) eind 2018 Spoor B (bijzondere panden) sept 2018		Programma-bureau	Programma-bureau gemeenten
• Verkennen samenvoegen keuzegerechten	Sept 2018		Programma-bureau	Programma-bureau gemeenten
• Capaciteit en rol programmabureau uitbouwen	Start sept 2018		Programma-bureau	ledereen
• Relatie met Rijk versterken middels regiodeal	Doorlopend (gestart begin 2018)		Programma-bureau	ledereen
• Intervisie: themabijeenkomsten Leefbaarheid & Voorzieningen	twee keer per jaar in Stuurgroep Plus (start 1 ^e kwartaal 2019)	Terugkerend	Stuurgroep+ (ondersteund door programma-bureau)	ledereen (Stuurgroep+)
• Intervisie: themabijeenkomsten Wonen, Zorg & Welzijn	twee keer per jaar in Stuurgroep Plus (start okt 2018)	Terugkerend	Stuurgroep+ (ondersteund door programma-bureau)	ledereen (Stuurgroep+)
• Evalueren intervisie: themabijeenkomsten	2019 (samen met vaststellen nieuwe agenda december 2019)		Stuurgroep+	ledereen (Stuurgroep+)
• Vaststellen nieuwe jaar-agenda onderwerpen intervisie: themabijeenkomsten	jaarlijks vóór december	Terugkerend	Stuurgroep+	ledereen (Stuurgroep+)
• Opstarten verkenning mogelijkheden gezamenlijke visie/ strategie begeleiden krimp in kleine kernen (leefbaarheid & voorzieningen)	1 ^e kwartaal 2019 (aan de hand van themabijeenkomst Leefbaarheid & Voorzieningen)		Programma-bureau	ledereen (Stuurgroep+)
• Verkennen samenwerking regionale Betaalbaarheid & Duurzaamheids- en Krimpogaven op Stuurgroep Plus-niveau	eind 2018/begin 2019		Programma-bureau	ledereen (Stuurgroep+)
• Mogelijk: verkennen mogelijkheden voor regionale visie(s) op betaalbaarheid en investeringsopgaven	op zijn vroegst medio 2019?		Programma-bureau	ledereen (Stuurgroep+)
• Organiseren bijeenkomst(en) bespreken en strategisch verkennen van uitpanden als instrument	begin/medio 2019		Corporaties	ledereen (Stuurgroep+)
• Overleg en afstemming Oost-Groningse corporaties over regio (corporaties)	twee keer per jaar	Terugkerend	Corporaties	Corporaties
• Terugkoppeling overleg Oost-Groningse corporaties aan Stuurgroep Plus	ten minste één keer per jaar (eerste keer bij evaluatie)	Terugkerend	Corporaties	ledereen (Stuurgroep+)

	themabijeenkomsten december 2019?)			
• Actiever communiceren over Menukaart en andere activiteiten RWLP	vanaf 2018 (continu)	Terugkerend	Programma-bureau	iedereen
• Communicatieplan opstellen en voorleggen aan Stuurgroep (programmabureau)	2018		Programma-bureau	iedereen