

NOTITIE SOCIALE VOLKSHUISVESTING TYNAARLO 2017

Versie 3.1

9 januari 2018

1.	Inleiding.....	3
1.1	Oplegnotitie Structuurvisie Wonen	3
1.2	Rol en verantwoordelijkheid gemeente in de sociale volkshuisvesting	3
1.3	overleg en voorbereiding	4
1.4	Ambities Structuurvisie Wonen 2013.....	4
2.	Ontwikkelingen en trends	6
2.1	Demografische ontwikkelingen	6
2.2	Sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen en trends	7
3.	Opgaven in de sociale volkshuisvesting	9
3.1	Beschikbaarheid	9
3.2	Betaalbaarheid.....	10
3.3	Verduurzaming en kwaliteit voorraad	11
3.4	Wonen en zorg	13
3.5	Levensloopbestendigheid	13
3.6	Bijzondere doelgroepen	14
3.7	Leefbaarheid	15
3.8	Kleinere kernen	15
4.	De staat van de sociale volkshuisvesting per (hoofd)kern	17
4.1	Eelde-Paterswolde	17
4.2	Vries	18
4.3	Zuidlaren	20
5	Bijlagen.....	22
	Bijlage 1: Gehanteerde begrippen	23

1. INLEIDING

1.1 OPLEGNOTITIE STRUCTUURVISIE WONEN

Voor u ligt de notitie Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo 2017. Hierin beschrijven we de uitgangspunten en ambities van onze gemeente voor de sociale volkshuisvesting in onze gemeente tot 2020. Deze notitie moet gezien worden als een aanvulling op de Structuurvisie Wonen. Daarmee vormt deze notitie de basis voor de strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van de sociale woningbouw. Daarnaast is het de inzet bij het maken van prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties. De notitie is niet bedoeld als herziening of aanpassing van de structuurvisie Wonen.

Onze hoofddoelstelling op het gebied van sociale volkshuisvesting is de realisatie en behoud van een kwalitatief goede en toekomstbestendige sociale woningvoorraad in de gemeente Tynaarlo. Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften van zowel de huidige als ook toekomstige generaties.

De vraag die hierbij centraal staat is hoe de gemeente kan inspelen op de ontwikkelingen en veranderende woningbehoefte in de sociale volkshuisvesting. Hierbij kijken we ook vooruit naar knelpunten die in de toekomst kunnen ontstaan.

Belangrijke onderwerpen hierbij zijn de klassieke thema's als beschikbaarheid en betaalbaarheid. Die laatste is op dit moment zeer actueel. Want uit diverse landelijke onderzoeken blijkt dat de betaalbaarheid de afgelopen jaren bij een groeiende groep huurders steeds meer in het gedrang is gekomen. Andere thema's die aan de orde komen zijn de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad, gevolgen van de extramuralisering van zorg en de gevolgen van de aanzienlijke opgave van afgelopen jaren in de huisvesting van bijzondere doelgroepen, waaronder de taakstelling vergunninghouders.

1.2 ROL EN VERANTWOORDELIJKHEID GEMEENTE IN DE SOCIALE VOLKSHUISVESTING

In juli 2015 is de herziening van Woningwet in werking getreden. Deze wetswijziging verandert de rollen en verantwoordelijkheden van gemeenten en corporaties binnen de sociale volkshuisvesting. Hieronder is kort omschreven hoe het sinds de invoering van de nieuwe wet werkt.

De Gemeente

De gemeente stelt volkshuisvestingsbeleid op, en legt hierin haar visie en ambities vast op het gebied van sociale volkshuisvesting. Hierin kunnen ook knelpunten en opgaven voor de toekomst benoemd worden. De gemeente heeft een aantal instrumenten tot zijn beschikking om hierop te sturen. De belangrijkste zijn planologie, het beschikbaar stellen van financiële middelen, het inzetten van gemeentelijke grondpositie en het maken van prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties. De gemeentelijke bevoegdheid voor het maken van prestatieafspraken is wettelijk toebedeeld aan het college van burgemeester en wethouders.

De corporaties

Volgens de wet moeten de woningcorporaties zich volledig richten op hun kerntaak. Dat is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen, of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. In het verlengde hiervan mogen ze specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed en bepaalde diensten leveren die de leefbaarheid ten goede komen. Zogenoemde 'diensten van algemeen economisch belang'. Anders gezegd mag een corporatie geen activiteiten ontplooiën die ook in de reguliere commerciële markt worden aangeboden.

Wanneer het beleid van de gemeente is vastgesteld, zullen de corporaties jaarlijks een bod uitbrengen, waarin zij aangeven wat zij voornemens zijn bij te dragen aan de uitvoering ervan.

Woningcorporaties moeten in redelijkheid bijdragen aan de totstandkoming van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. De redelijkheid hangt samen met de financiële positie waarin een woningcorporatie verkeert, maar ook met de aard en omvang van de opgaven en doelen in het overige deel van haar werkgebied. Het werkgebied van een corporatie strekt zich immers vaak uit over meerdere (delen van) gemeenten.

De huurdersorganisaties

Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties hebben driehoeksoverleg over het realiseren van hun doelen en ambities. Door de huurdersorganisaties aan dit overleg toe te voegen, wil de wetgever waarborgen dat de belangen van de huurders op de juiste manier worden behartigd. Het resultaat van dit overleg wordt uiteindelijk vastgelegd in de prestatieafspraken die deze partijen samen maken.

1.3 OVERLEG EN VOORBEREIDING

Hoe is dit beleidsdocument tot stand gekomen en wie zijn hierbij betrokken.

Sociale Volkshuisvesting raakt een groot aantal beleidsterreinen en actoren. Daarom zijn bij de totstandkoming van deze woonvisie diverse partijen betrokken. Ter voorbereiding op deze notitie Sociale Volkshuisvesting Tynaarlo 2017 zijn gesprekken gevoerd met corporaties en huurdersorganisaties uit de gemeente Tynaarlo. Tevens is gesproken met verschillende belangengroeperingen, die verbinding hebben met de sociale volkshuisvesting, zoals Adviescommissie platteland en kleine kernen, WMO adviesraad, WSGT (Werkgroep Senioren en Bejaarden) en VN Panel Tynaarlo. De door deze partijen geleverde informatie en standpunten zijn zo veel mogelijk meegenomen bij het opstellen van dit document.

De conceptversie van deze beleidsnotitie is voorjaar 2017 (opnieuw) voorgelegd aan corporaties en huurdersorganisaties. Hun input hierop is zo veel mogelijk in deze notitie verwerkt.

1.4 AMBITIES STRUCTUURVISIE WONEN 2013

In 2013 hebben wij voor de gemeente Tynaarlo een nieuwe structuurvisie Wonen vastgesteld. Omdat deze notitie een aanvulling is op het al vastgestelde beleid geven wij hier een korte resume van de belangrijkste speerpunten uit de Structuurvisie Wonen 2013

De speerpunten uit de in 2013 vastgestelde Structuurvisie Wonen zijn:

- **Vergrijzing en levensloopbestendig bouwen**
Wij willen tegemoet komen aan de woonbehoefte van een vergrijzende bevolking. Onze inwoners willen en moeten (mede als gevolg van de extramuralisering van de zorg) steeds langer zelfstandig wonen. De bestaande woningvoorraad is hierop onvoldoende toegerust. Bij nieuwbouw is dit te realiseren en/of faciliteren door hier bij de bouw rekening mee te houden. Maar ook in de bestaande woningvoorraad moet hierin nog een aanzienlijke kwaliteitsslag gemaakt worden.
- **Accent op bestaande kernen**
De bestaande woningvoorraad moet toekomstbestendiger worden gemaakt door verduurzaming en het vergroten van de levensloopbestendigheid. Ook moet de leefbaarheid en kwaliteit van bestaande wijken en dorpen worden gewaarborgd en waar nodig versterkt. De gemeente wil goede voorwaarden scheppen voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingsamenstelling in wijken en dorpen.
- **Duurzaamheid**
In het kader van de energietransitie en verduurzaming van onze samenleving ligt er een grote opgave op de woningmarkt. Nieuwbouw dient te voldoen aan de steeds strenger wordende eisen van het Bouwbesluit. De bestaande woningvoorraad is voor een belangrijk deel echter nog onvoldoende duurzaam en energiezuinig. Hierin zal nog aanzienlijk moeten worden geïnvesteerd om de beleidsdoelen van zowel rijk, als de gemeente uiteindelijk te verwezenlijken.
- **Wonen-welzijn-zorg**
Wij willen bevorderen dat onze inwoners zolang mogelijk de regie over hun eigen leven kunnen behouden. Tevens willen wij de sociale samenhang in en leefbaarheid van buurten en dorpen stimuleren.

- **Samenwerking gemeente-corporaties-huurlersorganisaties**

We streven naar een nauwe samenwerking met corporaties en huurdersverenigingen om zo gezamenlijk de beleidsmatige doelen en ambities van de gemeente in de sociale volkshuisvesting te kunnen realiseren.

- **Faciliteren regionale bouwtaakstelling**

Een deel van de bouwopgave van Tynaarlo is het gevolg van een regionale taakstelling. Een duidelijk voorbeeld hiervan is de wijk Ter Borg. Deze wijk is gerealiseerd om te voorzien in een stedelijke woonvraag uit de stad Groningen in het hogere marktsegment. Deze woonwijk is hiermee een direct voortvloeiend van de regionale woningbouwafspraken.

Nu de woningmarkt zich in de afgelopen jaren in hoog tempo herstelt en verbetert (zeker in de stad Groningen), is de regionale woningbouwopgave ook weer actueel. Hierbij moet worden opgemerkt dat hier in belangrijke mate sprake is van substitutie van de woningvraag vanuit Groningen, die zich vooral manifesteert op fietsafstand ten zuidwesten van de stad. Dit betreft in de gemeente Tynaarlo vooral Eelderwolde en Eelde/Paterswolde.

Speerpunten uit de Structuurvisie Wonen 2013 zijn nog steeds actueel

De speerpunten uit de Structuurvisie Wonen 2013 zijn ook nu nog onverminderd actueel. Wél is het accent in de afgelopen jaren verschoven van nieuwbouw, naar de bestaande woningvoorraad. Het grootste deel van de woningen die wij in de toekomst nodig zijn staat er nu al. Deze bestaande woningen voldoen echter daarvoor kwalitatief vaak nog niet aan de vereisten. De focus op bestaand woningaanbod geldt zowel voor de particuliere sector, als voor de sociale volkshuisvesting. Binnen de sociale huursector nemen de woningen voor ouderen en levensloopbestendige woningen voor kleinere (jonge) gezinnen hierbij een centrale plaats in.

Uit het rapport van het adviesbureau Companen "Extra onderzoek ter voorbereiding op de prestatieafspraken", d.d. 16 februari 2016, blijkt dat voor de langere termijn de huidige omvang van de sociale huursector toereikend is. Dit betekent concreet dat het zwaartepunt van onze aandacht dient uit te gaan naar het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad. Nieuwbouw dient in deze optiek vooral gericht te zijn op toevoeging van woningen en woonmilieus die in de toekomst nodig zijn en die niet of nauwelijks in de bestaande voorraad aanwezig of te realiseren zijn.

2. ONTWIKKELINGEN EN TRENDS

Dit hoofdstuk is vooral bedoeld als achtergrondinformatie. In de paragraaf demografische ontwikkelingen beschrijven we beknopt hoe de bevolking en migratie in Tynaarlo zich de komende jaren zal ontwikkelen. In de paragraaf sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen en trends geven wij een weergave van de belangrijkste ontwikkelingen die van invloed zijn op het functioneren van de (lokale) woningmarkt en sociale volkshuisvesting. De verschillende onderdelen zullen terugkomen in de beleidsmatige uitwerking in volgende hoofdstukken.

2.1 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

Eerst nog beperkte toename inwoners en huishoudens, daarna krimp

Uit de bevolkingsprognose voor de gemeente Tynaarlo¹ blijkt dat de bevolkingsomvang de komende jaren redelijk stabiel blijft en wellicht nog iets toeneemt. Deze beperkte toename is in belangrijke mate het gevolg van substitutie van de woningvraag vanuit Groningen. Dit wil zeggen dat als mensen in Groningen niet in hun woningvraag kunnen voorzien, zij verder zullen zoeken in omliggende gebieden. De gunstige ligging van de gemeente Tynaarlo ten zuidwesten van de stad speelt hierbij een belangrijke rol. Ook onzekere factoren als bijvoorbeeld economische voor- en tegenspoed, taakstelling op het gebied van huisvesting van vergunninghouders en de gevolgen van aardbevingsproblematiek in de regio's ten noorden en oosten van Groningen spelen hierbij een rol. Op termijn zal de bevolkingsomvang naar verwachting licht gaan krimpen. Verwacht wordt dat de huishoudensgroei zeker tot ca. 2030 zal doorzetten. Deze huishoudensgroei is in belangrijke mate het gevolg van gezinsverdunding (gemiddelde omvang van de huishoudens neemt geleidelijk steeds verder af). Na 2030 zal in onze gemeente het aantal huishoudens naar verwachting licht gaan afnemen en krijgen we dus te maken met krimp.

Vergrijzing en een afname van het aantal jongeren

Tegelijkertijd heeft de gemeente Tynaarlo te maken met vergrijzing en ontgroening. Er komen steeds meer senioren en het aantal jongeren neemt af. Ook is er sprake van een sterfteoverschot. Er overlijden dus meer mensen dan er geboren worden. Jongeren in de leeftijdscategorie 18-30 jaren trekken veelal weg uit de gemeente Tynaarlo. Nieuwe vestigers bestaan hoofdzakelijk uit jonge gezinnen en jonge ouderen (30 – 54 jaren en 55+). Hierdoor gaat de gemiddelde leeftijd van onze inwoners al jaren gestaag omhoog. Deze trend zal zich ook de komende jaren verder doorzetten. Een hoger sterftecijfer zal op termijn leiden tot een sterk stijgend aanbod in de bestaande woningmarkt.

Belangrijkste verhuisrelatie is met de stad Groningen

De belangrijkste migratierelatie van onze gemeente is die met de stad Groningen. Er trekken veel jongeren weg richting de stad Groningen. Een beperkt deel van deze jongeren zal op latere leeftijd weer terugkeren. In absolute aantallen vertrekken er meer huishoudens richting de stad dan andersom. De nieuwe vestigers zijn vooral afkomstig uit de stad Groningen en in mindere mate van elders uit de regio Groningen-Assen. Kernen binnen fietsafstand van Groningen zijn hierin duidelijk in het voordeel en delen feitelijk mee in de aantrekkingskracht die de stad Groningen heeft op nieuwkomers. Dit geldt in mindere mate voor Vries en Zuidlaren, door hun grotere afstand tot Groningen. Waarbij Zuidlaren door haar specifieke woonkwaliteiten, als groene landschappelijke woonkern met een uitgebreid en geconcentreerd voorzieningenpakket, een sterke eigen positie heeft in de regio Groningen-Assen.

Wat verder opvalt, is dat een groot gedeelte van de binnengemeentelijke verhuizingen plaats vindt binnen de eigen kern. Er vinden nauwelijks verhuisbewegingen plaats tussen de grotere kernen in onze gemeente waar

1. Voor toelichting op de bevolkingsprognoses wordt verwezen naar het onderzoeksrapport Companen "Gemeente Tynaarlo. Extra onderzoek ter voorbereiding op de prestatieafspraken".

maatschappelijke en commerciële voorzieningen geconcentreerd zijn. De zogenoemde voorzieningenkernen: Eelde-Paterswolde, Vries en Zuidlaren. Wel vindt er in de prognoses geleidelijk een verhuisbeweging plaats vanuit de kleinere kernen naar deze voorzieningenkernen.

Overigens zijn senioren honkvast en aanmerkelijk minder geneigd te verhuizen, zeker wanneer het gaat om verhuizing buiten hun vertrouwde woon- en leefomgeving. Deze groep zal gezien de vergrijzing grote impact hebben op de woningmarkt. Gezien de slechts beperkte kwantitatieve opgave in de sociale sector moet voor de oplossing vooral gedacht worden aan vervangende nieuwbouw en aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de behoeften van deze generatie.

2.2 SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN EN TRENDS

Toegankelijkheid koopmarkt staat onder druk

De financiële en economische crisis van de afgelopen jaren ligt inmiddels achter ons. De economische verwachtingen voor de komende jaren laten een meer positief beeld zien en gaan uit van een gematigde economische groei.

Onder invloed van de historisch lage hypotheekrente, relatief lage woningprijzen, de verbeterde economische vooruitzichten en daarmee samenhangend het gestegen consumentenvertrouwen is de woningmarkt sinds 2^e helft 2014 zich aan het verbeteren. Vooral in 2016 heeft de woningmarkt een sterke opleving doorgemaakt. Het aantal te koop staande woningen is sterk afgenomen ten opzichte van het dieptepunt van de crisis medio 2013. De woningen staan aanzienlijk minder lang te koop en de verkoopprijzen vertonen in het afgelopen jaar een robuuste stijging. De verwachting is tevens dat deze trend zich de komende jaren nog zal doorzetten.

Anderzijds zijn de regels rond hypotheekverstrekking vanuit het rijk en door de banken zelf flink aangescherpt. Ook leiden economische veranderingen en de flexibilisering van de arbeidsmarkt ertoe dat steeds minder mensen nog een vast arbeidscontract hebben. Dit heeft onder andere als gevolg dat de toegang tot de koopwoningmarkt wordt bemoeilijkt, met name voor starters en jongeren. Hier staat tegenover dat de koopmarkt in de gemeente Tynaarlo nog als relatief betaalbaar kan worden aangemerkt, met aanbod van woningen in de prijscategorie tussen € 120.000 en € 150.000 in vrijwel alle kernen.

Jongeren willen en moeten flexibel zijn

Naast deze financiële aspecten zijn er ook andere maatschappelijke trends die hun weerslag op het wonen hebben. Zo is verhuisgedrag sterk leeftijdsafhankelijk. Jongeren laten in woonwensen en -gedrag een wooncarrière zien: vaak klein en betaalbaar starten (kamers), daarna via huursector naar koop. Oudere huishoudens hebben juist weinig neiging tot verhuizen. Recent is er een trend zichtbaar dat jonge mensen zich minder snel lijken te settelen. Ze kopen later of helemaal geen woning. Ze willen flexibel blijven, ook omdat de arbeidsmarkt dat van hen vraagt. Maar door de flexibilisering van de arbeidsmarkt kunnen veel jongeren ook geen woning meer kopen, omdat de banken niet of onvoldoende willen financieren.

Passend toewijzen

Per 1 januari 2016 heeft het rijk een passendheidstoets ingevoerd. Dit betekent concreet dat huishoudens met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep) in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenoemde aftoppingsgrenzen (€ 592,55/ € 635,05). Corporaties zijn verplicht in tenminste 95 procent van de toewijzingen aan huurtoeslaggerechtigden hieraan te voldoen. Huishoudens krijgen zo een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen. Dit moet enerzijds voorkomen dat huurders snel in betalingsproblemen komen en anderzijds dat het bedrag dat het Rijk moet uitgeven aan huurtoeslag te hoog oploopt. Een gevolg hiervan is dat corporaties zich genoodzaakt hebben gezien hun huren boven de aftoppingsgrenzen te verlagen tot daaronder. Dit om deze woningen toch te kunnen verhuren aan en voldoende woningen beschikbaar te hebben voor de primaire doelgroep.

Wonen met zorg

De ouder wordende bevolking, zorgt samen met de scheiding van wonen en zorg en de transities in het sociale domein (extramuralisering, decentralisaties, invoering Wet Langdurige Zorg) voor een veranderende woonbehoefte. Traditionele verzorgingstehuizen nemen in aantal af en ouderen blijven meer en langer zelfstandig wonen. Dit betekent een kwantitatieve opgave voor de bestaande woningmarkt, omdat een groot deel hiervan nu nog niet of onvoldoende levensloopbestendig is. Indien hier onvoldoende op wordt ingespeeld kan dit op termijn leiden tot een grotere druk op voorzieningen als de WMO en mantelzorg. Ook kan dit van invloed zijn op de leefbaarheid in bepaalde dorpen of wijken.

Tevens ontstaat er een groeiende behoefte aan nieuwe woonvormen. Diverse marktpartijen spelen hierop in door (initiatieven tot) ontwikkeling van alternatieve woonvormen, al dan niet in combinatie met zorg op maat.

Leegstaand vastgoed

Er is onder invloed van diverse maatschappelijke ontwikkelingen in toenemende mate sprake van leegstaand vastgoed. Dit betreft zowel commercieel (detailhandel, kantoren en bedrijfsruimte) als maatschappelijk vastgoed (kerken, scholen etc.). Dit leidt in sommige gevallen tot een transformatieopgave. Binnen dorpskernen zal hierbij veelal sprake zijn van wijziging richting wonen. Deze initiatieven bieden gelegenheid in te spelen op de behoefte aan alternatieve en betaalbare woonruimte, zoals meergeneratie wonen of kamerverhuur.

Taakstelling

Het aantal en de omvang van bijzondere doelgroepen neemt de laatste jaren sterk toe. Zeker de taakstelling voor het aantal te huisvesten vergunninghouders springt hierbij in het oog. Dit betreft de groep asielzoekers die een verblijfsvergunning heeft gekregen. De taakstelling voor deze vergunninghouders verviervoudigde in periode van 2013 tot 2016. Inmiddels is als gevolg van de verminderde toestroom van asielzoekers richting Europa deze taakstelling in 2017 weer gehalveerd. Hieruit blijken dan ook gelijk de grote fluctuaties en de mate van onzekerheid over de omvang van de toestroom van asielzoekers. In het verlengde hiervan leidt dit ook tot onzekerheid over en grote fluctuaties in de aantallen te huisvesten vergunninghouders. Evenals de omvang van de taakstelling, is ook achtergrond en afkomst van deze doelgroep aan veranderingen onderhevig. Momenteel ligt het zwaartepunt op de huisvesting van gezinnen (ondermeer door gezinshereniging) uit Syrië en alleenstaande minderjarige of jongere mannen van onder de 23 jaar uit Somalië en Eritrea. Met name de laatste doelgroep is lastig te huisvesten, gezien hun inkomen (leerplichtig en/of geen huurtoeslag). Deze veelvuldige en snelle veranderingen maken het voor rijk, gemeenten en corporaties lastig om hier consistent beleid op te ontwikkelen.

De huisvesting van de vergunninghouders – veelal aangewezen op de sociale huursector – verliep medio 2016 lastig. Door nauwe samenwerking en communicatie tussen gemeente en corporaties is de taakstelling ook in 2016 gerealiseerd. Hierbij zijn ondanks een maximale inzet van alle betrokken partijen de grenzen van de mogelijkheden (om de taakstelling op een conventionele manier te realiseren) wel bereikt. Een opnieuw oplopende en aanhoudende taakstelling kan in de toekomst leiden tot problemen bij de huisvesting van deze vergunninghouders. Tevens kan dit leiden tot verdringing van de overige doelgroepen. Om in de toekomst voor langere periode een dergelijke forse taakstelling te kunnen realiseren zal dan ook moeten worden gezocht naar alternatieve en wellicht onconventionele oplossingen.

3. OPGAVEN IN DE SOCIALE VOLKSHUISVESTING

In dit hoofdstuk geven wij onze beleidsmatige uitwerking en visie op de verschillende onderwerpen en vraagstukken op het terrein van de sociale volkshuisvesting in Tynaarlo. Het gaat hierbij om klassieke thema's als beschikbaarheid en betaalbaarheid. Andere thema's die aan de orde komen zijn de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad, wonen en zorg, bijzondere doelgroepen, leefbaarheid en onze visie op de toekomst van sociale woningvoorraad in de kleinere kernen in de gemeente Tynaarlo.

3.1 Beschikbaarheid

Beleidsrichting: Woningzoekenden voor een sociale huurwoning kunnen in een door hen gewenste kern binnen de gemeente Tynaarlo binnen een redelijke termijn een bij hun gezinssituatie passende woning vinden.

Zoektijd sociale huurwoningen

Het aantal ingeschreven woningzoekenden geeft geen duidelijk beeld van de werkelijke vraag naar sociale huurwoningen. Zoals in hoofdstuk 2 al werd beschreven blijkt uit onderzoek door Woonborg naar de wachtlijsten in de gemeente Tynaarlo sprake te zijn van een gemiddelde actieve zoektijd² van ruim 6 maanden. Dit terwijl woningzoekenden regelmatig vele jaren staan ingeschreven alvorens daadwerkelijk te reageren op aangeboden woningen. Uit informatie van de corporaties blijkt dat het aantal daadwerkelijke reacties op een vrijkomende huurwoning relatief laag zijn. Dit duidt op een ontspannen huurmarkt. Aangenomen wordt dat sprake is van een aanzienlijk aantal mensen die zich uit voorzorg hebben ingeschreven. Ook zijn veel ingeschrevenen waarschijnlijk op zoek naar een specifieke woning in een specifieke woonwijk of dorp.

Wat opvalt in het voornoemde onderzoek is dat jongeren (23-) en senioren (60+) vaak sneller een woning hebben. De leeftijdsgroep 40-50 zoekt over het algemeen het langst. Deze langere zoektijd van de middenleeftijdsgroepen komt overeen met de langere zoektijd voor een grondgebonden, niet gelijkvloerse woning.

Gezien het voorgaande is in de gemeente Tynaarlo sprake van een relatief ontspannen huurmarkt. Er is geen zodanige schaarste aan sociale huurwoningen dat sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten op de woningmarkt. Wij zien daarom geen aanleiding tot vaststelling van een gemeentelijke huisvestingsverordening.

Periodiek onderzoek groep woningzoekenden

Uit hetzelfde onderzoek van Woonborg blijkt dat 16% van alle woningzoekenden een zoektijd heeft van langer dan 1 jaar. Wij vinden daarom periodiek onderzoek van deze groep woningzoekenden noodzakelijk. Dit om meer inzicht te krijgen in de achterliggende oorzaken, motieven of specifieke woningvraag van deze groep woningzoekenden. Ook is een verdere kwalitatieve uitsplitsing van de sociale woningvoorraad naar type, prijs en (hoofd)kern nodig, om zo meer duidelijkheid te krijgen over de matching tussen de kwalitatieve woonvraag en het woningaanbod.

Omvang sociale woningvoorraad

Zoals al in hoofdstuk 2 aangegeven is door Adviesbureau Companen onderzoek gedaan naar de benodigde sociale woningvoorraad in Tynaarlo. Companen verwacht dat de huidige omvang van de kernvoorraad in Tynaarlo nu en richting de toekomst (na 2025) kwantitatief toereikend zal zijn. Wellicht kan deze op de langere termijn zelfs iets afnemen.

Hierbij moet echter worden opgemerkt dat deze verwachting gebaseerd is op bevolkingsprognoses, waarbij onzekere factoren als economische en sociaal-maatschappelijke omstandigheden een belangrijke rol spelen. De

2. Zoektijd is gedefinieerd als de tijd tussen datum van eerste reactie op een vrijkomende woning tot de datum dat er een woning wordt toegekend en geaccepteerd.

prognoses nemen in nauwkeurigheid af naarmate de periode van handeling toeneemt. Ook is de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders in recente jaren van grote invloed gebleken op de woningvraag.

Gezien de genoemde onzekerheden zetten wij in op handhaving van de huidige omvang van de sociale woningvoorraad in Tynaarlo. Transformatie en herstructureringsopgaven, evenals een toenemende opgave in de huisvesting van vergunninghouders kunnen hierbij leiden tot een tijdelijke uitbreiding van de voorraad. Dit kan bijvoorbeeld door afgestemd op vraag en behoefte (zie *Periodiek onderzoek groep woningzoekenden*) bepaalde woning typologieën toe te voegen. Wanneer in de toekomst minder huurwoningen nodig zijn kunnen de kwalitatief slechtere woningen uit de markt worden genomen. Vooral in Vries zien wij hiervoor kansen en mogelijkheden gezien de kwalitatieve opgave die daar ligt (zie hoofdstuk 4).

Onze concrete beleidsdoelen:

- Behoud bestaande omvang van de sociale woningvoorraad voor de langere termijn, te weten ca. 2250 wooneenheden in de gemeente Tynaarlo. (Hiervan zijn ca. 940 van Stichting Eelder Woningbouw en ca. 1140 van Woonborg. Tevens nog ca. 140 wooneenheden van Habion en ca. 30 van Mooiland).
- Wij streven naar een actieve zoektijd van gemiddeld 6 maanden voor het krijgen van een sociale huurwoning.
- Wij vinden periodieke monitoring van de gewenste beschikbaarheid noodzakelijk. Dit om te komen tot betere afstemming tussen het aanbod van sociale huurwoningen en de specifieke vraag van woningzoekenden.
- In relatie met de opgaven tot transformatie en kwalitatieve verbetering zetten wij vooral in Vries in op vervangende nieuwbouw van sociale huurwoningen.

3.2 Betaalbaarheid

Beleidsrichting: De woonlasten (huur, energie, gemeentelijke lasten) van de huurders uit de doelgroep voor de sociale huursector moeten passend zijn bij het inkomen van hun huishouden. Betaalbaarheidsrisico's moeten zo veel mogelijk worden voorkomen en teruggedrongen.

Toename betaalbaarheidsrisico's

Door stijgende lasten voor huur en energie staat de betaalbaarheid van sociale huurwoningen de laatste jaren onder druk. Zo blijkt uit woonlastenonderzoek van de Drentse huurdersorganisaties en corporaties, dat boven een netto-woonquote van 30% (percentage van het bruto inkomen) het betaalbaarheidsrisico groot is.

Dit raakt een groep mensen die juist vanwege hun financiële situatie zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Dit is de primaire doelgroep van de sociale volkshuisvesting. Het vraagt een inzet van alle partijen betaalbaarheidsrisico's tot een minimum te beperken. Zo draagt de gemeente bij aan verbetering van de betaalbaarheid door continuering van het bestaande armoede- en kwijtscheldingsbeleid. De corporaties (Stichting Eelder Woningbouw en Woonborg) hebben al eerder hun streefhuren verlaagd. Ook hebben zij in het kader van de passendheidstoets van een aanzienlijk aantal huurwoningen de huren verlaagd tot onder de aftoppingsgrenzen. Al deze zaken dragen bij aan verbetering van de betaalbaarheid. Dit wil niet zeggen dat hiermee de betaalbaarheidsrisico's voor alle huurders geheel zijn weggenomen.

Gemeente Tynaarlo per 1 januari 2017	SEW	Woonborg (gehele werkgebied)
Huurprijzen		
≤ € 414,02	7,7%	16,4%
> € 414,02 ≤ € 592,55	70,2%	69,3%
> € 592,55 ≤ € 635,05	6,2%	8,6%
> € 635,05 ≤ € 710,68	13,7%	5,3%
> € 710,68	2,2%	0,3%

Om de betaalbaarheid te garanderen vinden wij een gematigd huurbeleid wenselijk. De woonlastenbenadering moet hierbij centraal staan. Wij vragen daarom onze corporaties terughoudend te zijn met maatregelen die leiden tot verhoging van de woonlasten. Ook zijn wij van mening dat energetische woningverbetering niet moet leiden tot stijging van de individuele woonlasten.

Scheefwonen

De primaire doelgroep van de sociale volkshuisvesting betreft de mensen die daar op basis van hun inkomen zelf niet of in onvoldoende mate in kunnen voorzien. Hiermee is in beginsel iedere sociale huurwoning niet kostendekkend.

Het aantal zogenaamde goedkope scheefwoners (mensen met een te hoog inkomen in een te goedkope sociale huurwoning) is in de gemeente Tynaarlo met een percentage van <15% beneden het landelijke gemiddelde en wordt daarmee niet als problematisch beschouwd. Ook neemt deze groep, ondermeer als gevolg van passend toewijzen (zie hoofdstuk 2) nog steeds verder af.

Onze concrete beleidsdoelen:

- Wij streven ernaar dat de woonlasten in de sociale huursector per jaar niet meer stijgen dan de inflatie van het voorgaande jaar (0,3% over 2016, CBS Statline).
- Omdat het percentage scheefwoners in Tynaarlo al relatief laag is, wordt hierop geen aanvullend beleid geformuleerd.

3.3 Verduurzaming en kwaliteit voorraad

Beleidsrichting: Wij streven naar een kwalitatief goede, veilige en energiezuinige woningvoorraad. Woningen die voorzien in een gezonde leefomgeving en tegemoet komen aan de wensen van de huidige en toekomstige bewoners.

Duurzaamheid

In onze gemeentelijke duurzaamheidsvisie Dorp van de Toekomst 2015-2025 onderkennen wij vier aandachtsvelden: energie, toekomstbestendig wonen, mobiliteit en bereikbaarheid én lokale economie. Toekomstbestendig wonen is hiermee één van de pijlers van de duurzaamheidsvisie. Duurzaamheid en energiebesparing zijn belangrijk als het gaat om een energie neutrale toekomst.

Duurzaamheid en energiebesparing zijn niet alleen goed voor het milieu. Er is ook een duidelijke relatie met betaalbaarheid: energiezuinige woningen leveren lagere woonlasten op. In het kader van duurzaamheid is vooral in de bestaande woningvoorraad veel winst te behalen door het energiezuiniger maken van oudere woningen. Wij streven daarom naar een verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad, zowel in de particuliere koopsector, als in de sociale volkshuisvesting.

De gemeente Tynaarlo kent een relatief hoog eigen woningbezit (ca. 75%), wanneer dit wordt afgezet tegen meer stedelijke omgevingen. Dit maakt het lastiger om op grote stappen te zetten het gebied van verduurzaming en verbetering van de energiezuinigheid van de woningvoorraad. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt in de eerste plaats bij de individuele woningeigenaren. In de sociale volkshuisvesting is een meer projectmatige aanpak mogelijk en voor de hand liggend. Als gemeente Tynaarlo zetten wij ondermeer in op goede voorlichting. Tevens maken wij gebruik van de inzet van stimuleringsinstrumenten, zoals zonnelingen voor particulieren en duurzaamheidsleningen voor sportverenigingen en scholen.

Vanwege aspecten als duurzaamheid en wooncomfort vinden wij het handhaven van woningen met slechte energieprestaties op de langere termijn niet wenselijk. Wij nodigen daarom de corporaties uit om in de bestaande woningvoorraad minimaal label B te realiseren. We begrijpen dat vanuit strategische overwegingen ervoor kan worden gekozen om slechtere woningen voorlopig door te exploiteren. Bijvoorbeeld omdat in de komende 10 tot 15 jaren verkoop of sloop wordt voorzien.

Stand van zaken duurzaamheid corporaties

Stichting Eelder Woningbouw en Woonborg streven ernaar te voldoen aan de doelstellingen uit het nationaal energieakkoord gerealiseerd, waaronder gemiddeld energielabel B op 31 december 2020. Dankzij forse investeringen uit recente jaren verwachten beide corporaties dat zij deze doelstelling ook daadwerkelijk gaan realiseren.

Gemeente Tynaarlo per 1 januari 2017		SEW	Woonborg
Label	Energie Index		
A+	$> 0,50 \leq 0,70$	3%	
A (of beter)	$> 0,70 \leq 1,05$	10%	7%
B	$> 1,05 \leq 1,30$	36%	17%
C	$> 1,30 \leq 1,60$	23%	41%
D	$> 1,60 \leq 2,00$	14%	19%
E (of lager)	$> 2,00 \leq 2,40$	4%	16%
F of lager	$> 2,40 \leq 2,90$	10%	

Drentse Energiedaal

Vanaf 2021 dient alle nieuwbouwproductie in de woning- en utiliteitsbouw al energieneutraal te zijn. Deze ambitie is grotendeels wettelijk verankerd. Het Bouwbesluit stelt dat per januari 2021 nieuwbouw bijna energieneutraal (BEN) moet zijn; er is vrijwel geen energie nodig, energie die nog nodig is komt uit groene bronnen. Zowel gemeente Tynaarlo, als ook de corporaties Stichting Eelder Woningbouw en Woonborg hebben recentelijk de Drentse Energiedaal ondertekend. Hierin is door partijen afgesproken zich in te zullen zetten om vanaf 2040 energieneutraal te zijn. Het realiseren van de doelstelling uit de Drentse Energiedaal zal vooral voor de bestaande woningvoorraad nog grote investeringen vragen. Vooralsnog vraagt het realiseren van "Nul op de meter" (NOM) in de bestaande woningbouw echter nog een te grote investering om al op grote schaal te kunnen worden toegepast.

Kwaliteit

De woningen in onze gemeente moeten een gezond en veilig woonmilieu bieden aan de bewoners. Daarom vinden wij het belangrijk dat de resterende opgave op het gebied van asbestverwijdering voortvarend wordt opgepakt. Tevens dat woningen brandveilig zijn en worden voorzien van brand- en koolmonoxidemelders.

Duurzaamheid en kwaliteit van sociale huurwoningen gaat in veel gevallen hand in hand. Wanneer woningen in aanmerking komen voor verduurzamingsmaatregelen is het voor de bewoners handig als dit zoveel mogelijk wordt gecombineerd met renovatie of grootschalig onderhoud. Uiteraard is deze keuze aan de corporaties.

Onze concrete beleidsdoelen:

- Wij willen het nemen van energiebesparende maatregelen in de woningbouw stimuleren. Hiervoor maken wij gebruik van de inzet van zonnelingen en duurzaamheidsleningen.
- Wij willen met andere partijen werken aan de realisatie van de Drentse Energiedaal. In dit kader nodigen wij de corporaties uit om nieuwbouw nu al zoveel mogelijk energieneutraal te realiseren. Tevens om voor alle woningen in de bestaande woningvoorraad in principe uit te gaan van minimaal energielabel B.
- Ook willen wij inzetten op goede voorlichting over verduurzaming en energiebesparing.

3.4 Wonen en zorg

Beleidsrichting: Mensen met een (potentiele) zorgvraag moeten goed en zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen in hun eigen woonomgeving. Woningen moeten hiervoor voldoende toegankelijk zijn en aanpasbaar aan de zorgbehoefte van de individuele bewoners.

Langer zelfstandig wonen

Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven is Tynaarlo een vergrijsde gemeente, wat in de komende decennia nog verder zal toenemen. Een belangrijke opgave is dan ook om de gevolgen van deze vergrijzing op te vangen. De ouder wordende bevolking, zorgt samen met scheiding van wonen en zorg en de transities in het sociale domein voor een veranderende woonbehoefte. Ouderen blijven meer en langer zelfstandig wonen. Mensen met een (potentiele) zorgvraag moeten goed en zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen in hun eigen woonomgeving, met een passend voorzieningenniveau in de nabije omgeving. Woningen moeten hiervoor voldoende toegankelijk zijn en aanpasbaar aan de zorgbehoefte van de individuele bewoners.

Wij willen inzetten op bewustwording bij onze inwoners van hun van (toenemende) eigen verantwoordelijkheid. Het gaat daarbij om maatregelen als tijdige aanpassing van de bestaande woning en/of het verhuizen naar een geschikte andere woning. Deze bewustwording willen wij bevorderen door een goede voorlichting aan onze inwoners. Burgemeester en wethouders hebben hiervoor in de prestatieafspraken afgesproken om samen met de gemeenten Aa en Hunze, Haren en Noordenveld in 2017 hiervoor de mogelijkheden te zullen onderzoeken, bijvoorbeeld door inzet van een wooncoach. De gemeente vervult vanuit haar verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de Wmo een centrale rol in de afstemming van wonen en zorg. Wij zullen in dit verband de afstemming zoeken met betrokken partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg, waaronder de corporaties. Ook zetten wij in op communicatie en voorlichting door de sociale wijkteams, dit vanwege hun nauwe verbondenheid met het werkveld.

Initiatieven die inspelen op de nieuwe ontwikkelingen faciliteren

Er is sprake van een toenemende vraag naar verschillende vormen van beschermd en verzorgd wonen. Diverse marktpartijen spelen hierop in door (initiatieven tot) ontwikkeling van alternatieve woonvormen, al dan niet in combinatie met zorg op maat. Ook in onze gemeente is deze tendens in toenemende mate zichtbaar zo blijkt uit de verschillende plannen en initiatieven.

Als gemeente willen wij hierin faciliterend en ondersteunend opereren. Wij staan open voor innovatieve projecten die inspelen op de nieuwe ontwikkelingen op het vlak van wonen en zorg. Kleinschalige initiatieven op het gebied van mantelzorg en meergeneratiewonen zullen wij met een positieve grondhouding benaderen en daar waar mogelijk faciliteren door inzet van ruimtelijke instrumenten.

Onze concrete beleidsdoelen:

- Wij streven er naar om door goede voorlichting de doorstroming van en naar geschikte zorg- en/of seniorenwoningen te bevorderen. Wij hebben hiervoor met de gemeenten Aa en Hunze, Haren en Noordenveld afgesproken in 2017 gezamenlijk de mogelijkheden hiervoor te zullen onderzoeken, bijvoorbeeld door inzet van een wooncoach.
- Wij faciliteren innovatieve plannen en projecten op het gebied van wonen en zorg, die inspelen op de maatschappelijke ontwikkelingen en de wens tot kleinschalig en beschermd wonen.
- Wij faciliteren initiatieven rond mantelzorg en meergeneratiewonen.

3.5 Levensloopbestendigheid

Beleidsrichting: Er zal richting de toekomst een groeiende behoefte bestaan aan seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen. Afhankelijk van de huidige sociale woningvoorraad verschilt de behoefte per kern. In verband met aspecten als bereikbaarheid en aanwezig voorzieningenniveau richten wij ons voor de realisatie van nieuwe seniorenwoningen primair op de drie hoofdkernen van onze gemeente (Eelde-Paterswolde, Vries en Zuidlaren).

Nieuwbouw levensloopbestendig

Wij vragen de corporaties om nieuw te bouwen woningen, evenals grootschalige renovatie, zo veel mogelijk levensloopbestendig uit te voeren. Hiermee bedoelen wij dat deze woningen geschikt zijn voor de huisvesting van senioren, dan wel door enkele simpele (niet constructieve) aanpassingen hiervoor geschikt zijn te maken.

De levensloopbestendigheid van particuliere koopwoningen is primair de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Zoals eerder vermeld in de paragraaf "Duurzaamheid" kent de gemeente Tynaarlo kent een relatief hoog percentage eigen woningbezit. Aangenomen wordt dat een aanzienlijk deel hiervan nu nog niet of onvoldoende levensloopbestendig is, al ontbreken exacte cijfers hiervan. Indien hier onvoldoende op wordt ingespeeld kan dit op termijn leiden tot een grotere druk op voorzieningen als die van de Wmo. Dit betekent een kwantitatieve opgave voor de bestaande woningmarkt. Om de bewustwording bij onze inwoners te verhogen nadrukkelijk inzetten op voorlichting vanuit de gemeente (zie paragraaf Wonen en Zorg). Ter stimulering en om eventuele onnodige belemmeringen weg te nemen zullen wij tevens via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) blijversleningen gaan verstrekken.

Onze concrete beleidsdoelen:

- Wij streven ernaar dat alle door de corporatie gepleegde nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopbestendig is, of met enkele simpele ingrepen kan worden gemaakt.
- Wij zullen voor zowel kopers als huurders in 2017 het instrument van de blijverslening beschikbaar gaan stellen.

3.6 Bijzondere doelgroepen

Beleidsrichting: Huishoudens met een urgente woonbehoefte verdienen extra zorg en aandacht. Voor hen moeten voldoende betaalbare huisvestingsmogelijkheden zijn. Verdringing van reguliere woningzoekenden moet echter tot het minimum worden beperkt.

Urgente woningzoekenden

Verskillende groepen in de samenleving vereisen specifieke aandacht als het gaat om de huisvesting. Daarbij gaat het om vergunninghouders (vergunninghouders), mantelzorgers en -ontvangers of mensen die verblijven in een opvang voor personen in verband met relationele problemen of geweld. Urgentie is voor deze groepen wettelijk bepaald. Daarnaast beschouwen SEW en Woonborg ook alleenstaanden met thuiswonende minderjarige kinderen, die dakloos dreigen te worden, als een urgentie situatie.

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

De feitelijke toewijzing van een woning aan urgente woningzoekenden wordt gedaan door de corporaties. In sommige gevallen waar sprake is van urgentie is tevens sprake van andere en meervoudige problematiek. Wij vinden daarom dat de huisvesting van mensen met een urgente of bijzondere woonbehoefte een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van gemeente en corporaties. Wij streven daarom als gemeente naar een goede en nauwe samenwerking tussen onze sociale wijkteams en de corporaties om zo per (urgentie)geval tot een passende oplossing te komen. Het aantal echte urgentiegevallen in de gemeente Tynaarlo is beperkt tot ca. 10 gevallen per jaar. Wij achten daarom een gemeentelijke urgentieregeling niet nodig.

Huisvesting vergunninghouders

Zoals ook eerder in hoofdstuk 2 al is aangegeven was in de afgelopen jaren (2013-2016) sprake van een sterk oplopende taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders. Zo was de taakstelling van 21 personen in 2013, gestegen naar 86 personen in 2016. In 2017 is deze taakstelling echter weer gehalveerd. Dankzij de afname van de taakstelling in het afgelopen jaar verloopt de huisvesting van vergunninghouders momenteel zonder grote problemen. De huisvesting van deze vergunninghouders concurreert met de huisvesting van regulier woningzoekenden. Uit onderzoek van de corporaties blijkt dat momenteel in de gemeente Tynaarlo sprake is van een relatief ontspannen woningmarkt. Echter bij oplopende taakstellingen (zoals in voorgaande jaren het geval was) ontstaat het risico op verdringing van de reguliere doelgroep. Wij vinden het vanuit het oogpunt van

maatschappelijke acceptatie ongewenst dat de wachttijd van deze regulier woningzoekenden hierdoor onevenredig oploopt. Als in de toekomst opnieuw voor langere periode een forse taakstelling moet worden gerealiseerd, zal wellicht moeten worden gezocht naar alternatieve en onconventionele oplossingen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de realisatie van tijdelijke wooneenheden voor een termijn van 10 tot 15 jaren.

Jongere alleenstaande vergunninghouders

De groep alleenstaande jongere vergunninghouders tot 23 jaar blijkt gezien hun inkomen lastig te huisvesten. Deze groep heeft geen recht op een bijstandsuitkering, is veelal leerplichtig en heeft ook nog geen recht op huurtoeslag. Dit maakt dat zij zijn aangewezen op goedkope woonruimte onder de kwaliteitsgrens. Het gaat daarbij feitelijk om kamerbewoning of andere vormen van onzelfstandige woonruimte. Het betreft in omvang slechts een beperkte groep van 4 tot 6 personen per jaar. Dit segment is in de gemeente Tynaarlo echter in de bestaande woningvoorraad niet of nauwelijks beschikbaar. Wij verzoeken daarom de corporaties om ook in dit specifieke woonsegment te voorzien.

In verband met integratie van de doelgroep en acceptatie door de autochtone bevolking moet er extra aandacht worden besteed aan zaken als geografische spreiding en een goede begeleiding door Vluchtelingenwerk.

Onze concrete beleidsdoelen:

- Wij zetten in op een goede en nauwe samenwerking tussen onze sociale wijkteams en de corporaties.
- Wij verzoeken de corporaties te voorzien in de (beperkte) behoefte aan onzelfstandige of andere vormen van goedkope woonruimte.
- Als gemeente dragen wij zorg voor een goede begeleiding en integratie van vergunninghouders, waar nodig in afstemming met Vluchtelingenwerk.

3.7 Leefbaarheid

Beleidsrichting: De leefbaarheid en het woongenot van huurders betreft zowel de fysieke, als sociale woonomgeving. Een belangrijke kwaliteit van de woonomgeving is een gevoel van veiligheid en de afwezigheid van overlast.

Het woongenot wordt niet alleen bepaald door de kwaliteit en de gemakken van de woning. Minstens zo belangrijk zijn burens en medebewoners van een wijk en de specifieke kwaliteiten van buurt of dorp. Voor veel inwoners is het belangrijk dat ze in een prettige, leefbare omgeving wonen waarin men zich comfortabel voelt. Wij zetten daarom in op een gemêleerde bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken. Tevens hebben wij oog voor de (omgevings-) kwaliteit van woonwijken en dorpscentra met voorzieningen. We vinden dat de zorg voor een prettige woonomgeving een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van gemeente, de corporaties, woningeigenaren, ondernemers en bewoners.

Ons concrete beleidsdoel:

Wij zetten in op een goede en nauwe samenwerking op het gebied van wonen, zorg en welzijn, tussen de sociale wijkteams en onze partners (waaronder begrepen aanpak schuldenproblematiek, overlast en sociale problematiek)

3.8 Kleinere kernen

Beleidsrichting: Niet actief terugtrekken van sociale volkshuisvesting uit de kleinere kernen. De situatie vraagt wel om maatwerk daar waar het gaat om nieuwbouw, herstructurering of renovatie van sociale huurwoningen.

Ondanks de trek vanuit de kleinere woonkernen is dit toch een aantrekkelijk woonmilieu

In het eerder genoemde woningmarktonderzoek voorziet adviesbureau Companen een trek vanuit de kleinere woonkernen naar de zogenaamde voorzieningenkernen (Eelde-Paterswolde, Vries en Zuidlaren). Het gaat hierbij vooral om de jongeren en senioren. De trek van jongeren richting meer stedelijke woonmilieus is een brede maatschappelijke tendens. Senioren zullen voor een deel anticiperen op hun toekomst en meer de nabijheid van de voorzieningen opzoeken.

De kleinere dorpen vormen gezien hun kleinschalige en landelijke kenmerken echter voor velen toch een aantrekkelijk woonmilieu. Tevens is vaak sprake van specifieke dorpse kenmerken en kwaliteiten, als hechte sociale samenhang en nabuurschap.

Maatwerk is van belang

Gezien de demografische verwachtingen en maatschappelijke ontwikkelingen is bij de kleine dorpen slechts beperkte ruimte voor woningbouw. Hierbij moet niet worden gedacht aan planmatige uitbreiding, maar eerder aan kleinschalige inbreiding en transformatie van vrijkomende panden richting bestemming wonen, eventueel in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid (aan huis). Bij de invulling van die woningbehoefte is maatwerk van belang. Het programma is niet vooraf te bepalen, maar mede afhankelijk van de beschikbare locaties en de lokale vraag.

In de kleinere kernen streven wij naar handhaving van de bestaande omvang van de sociale woningvoorraad. Hierbij hebben wij extra aandacht voor het aandeel sociale huurwoningen geschikt voor jongeren en jonge gezinnen, omdat die bijdragen aan de leefbaarheid van de dorpen. Tevens wordt ingezet op verbetering van de woonkwaliteit en verduurzaming van het bestaande aanbod. Deze kernen worden niet uitgesloten van nieuwbouw, herstructurering en/of renovatie. Dit vraagt echter wel om maatwerk per kern.

Ons concrete beleidsdoel:

Wij streven naar behoud van de bestaande omvang en verbetering van de kwaliteit van sociale woningvoorraad in onze kleinere kernen. Wij willen hierbij speciaal aandacht besteden aan de huisvesting van jongeren en gezinnen.

4. DE STAAT VAN DE SOCIALE VOLKSHUISVESTING PER (HOOFD)KERN

In dit hoofdstuk geven wij onze beleidsmatige uitwerking en visie op de sociale volkshuisvesting in de drie hoofdkernen in de gemeente Tynaarlo.

4.1 Eelde-Paterswolde

Demografie

Het adviesbureau Companen verwacht voor Eelde-Paterswolde dat in de toekomst de bevolking redelijk stabiel blijft als wordt uitgegaan van autonome bevolkingsontwikkeling (dit is exclusief Ter Borch). Op de langere termijn (na 2030) wordt uitgegaan van een kleine bevolkingskrimp. Het aantal huishoudens in Eelde-Paterswolde zal de komende jaren nog wel toenemen. Afhankelijk van economische omstandigheden varieert de toename tot 2030 met ongeveer 320 – 410 huishoudens.

De toename van het aantal huishoudens is vooral het gevolg van gezinsverdunding en trek van ouderen uit kleinere kernen naar de voorzieningskernen. Hierbij moet voor Eelde-Paterswolde richting de toekomst rekening worden gehouden met een sterke toename van het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder. In overeenstemming met de landelijke tendens trekken jongeren vanuit Eelde-Paterswolde naar meer stedelijke woonmilieus, in dit geval de stad Groningen. Deze tendens valt te verklaren door de levensfase waarin deze groep zich veelal bevindt. Hun omstandigheden als studie, werk en persoonlijke relaties zijn minder stabiel en wisselen regelmatig. De vertrekkende starters komen in de toekomst als jong huishouden wellicht terug. Ondanks de huishoudenstoename voorspelt Companen een kleine vraagverschuiving van huur naar koop.

Omvang van de sociale volkshuisvesting

De omvang van de sociale woningvoorraad in Eelde-Paterswolde bedraagt ruim 1000 woningen. Deze woningen zijn voor het overgrote deel in eigendom van de Stichting Eelder Woningbouw (SEW), echter is er ook beperkt bezit van de corporaties Mooiland (34 seniorenwoningen) en Habion (24 appartementen). De laatste twee partijen zijn actief in de ouderenhuisvesting. Overigens heeft Mooiland in 2016 besloten zich te wil gaan richten op de kern van haar verzorgingsgebied, omgeving Nijmegen. Hierom hebben zij het voornemen om binnen enkele jaren hun woningen in Eelde af te stoten, bij voorkeur aan een andere corporatie. Circa 62,5% van de huidige woningvoorraad van SEW in Eelde-Paterswolde betreft grondgebonden eengezinswoningen. Dit betreffen vaak grotere huurwoningen en als zodanig minder afgestemd op de optredende huishoudensverdunding. Over het algemeen zijn deze woningen minder levensloopbestendig en hebben een hogere huurprijs (rond de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag).

Uit informatie van SEW met betrekking tot het aantal reacties op vrijkomende woningen blijkt dat sprake is van een relatief ontspannen huurmarkt. Opvallend hierbij is dat hoewel op basis van demografische gegevens er een behoefte aan huisvesting voor senioren mag worden verwacht er in de praktijk voor sommige woningen zich maar weinig gegadigden melden. Dit betreft vaker de (senioren)appartementen rond de aftoppingsgrenzen. Aangenomen wordt dat hier een relatie ligt met de aspecten betaalbaarheid en passend toewijzen. De goedkope scheefheid is met een percentage van ca. 8% al laag. Het terugdringen van de goedkope scheefheid zal dan ook niet leiden tot een grote afname van de behoefte aan sociale huurwoningen in de toekomst.

De omvang van de sociale woningvoorraad in Eelde-Paterswolde is op basis van de demografische verwachtingen en economische vooruitzichten voor de toekomst toereikend en kan wellicht op de langere termijn iets krimpen. Hier staat echter de toenemende vraag voor huisvesting van bijzondere doelgroepen (waaronder vergunninghouders) in recente jaren tegenover. Deze groep is in overgrote meerderheid aangewezen op sociale woningbouw. Wij zetten hierom in op handhaving van de bestaande sociale woningvoorraad. Wel ligt er een kwalitatieve opgave om deze sociale woningvoorraad levensloopbestendiger te maken en zo meer geschikt voor toekomstige bewoners. Nieuwbouw moet daarom vooral worden bekeken in combinatie met de transformatieopgave.

Kwaliteit van de sociale volkshuisvesting

De (energetische) kwaliteit van de sociale woningvoorraad in Eelde-Paterswolde is grotendeels op peil. Stichting Eelder Woningbouw (SEW) heeft de afgelopen jaren al fors geïnvesteerd in renovatie en grootschalige verduurzaming van haar woningbezit. In tegenstelling tot Woonborg heeft SEW de kwaliteit niet één-op-één gekoppeld aan de energieprestaties van een woning. Zo heeft 15% van de woningen van SEW een basiskwaliteit (3 op de schaal 1-5), de rest heeft een (zeer) bovengemiddelde woonkwaliteit (4 en 5 op de schaal 1-5). Wel heeft 24% van de woningen nog een energielabel van D of lager. Zoals aangegeven in paragraaf 3.3 verwacht SEW voor 2021 gemiddeld energielabel B te halen voor haar woningbezit.

Koopsector

Overigens speelt in Eelde-Paterswolde de zich vanaf eind 2014 herstellende koopsector een belangrijke rol. In recente periode is de druk op de markt voor koopwoningen in de stad Groningen zodanig toegenomen dat kan worden gesproken van een overspannen woningmarkt. Vanwege de druk op woningmarkt in Groningen is sprake van substitutie van deze stedelijke woonvraag. Dit betreft woonmilieus die in de Groningen niet of onvoldoende te vinden zijn, voornamelijk in zuidwestelijke richting vanuit de stad. Gezien de gunstige ligging van Eelde-Paterswolde, op fietsafstand van de stad, maakt dit het tot een reëel alternatief voor een deel van de woningzoekenden uit Groningen. Deze recentelijk sterke toename in de vraag is echter vooral van toepassing op de koopsector.

Opgave Eelde-Paterswolde:

- Behoud van de bestaande sociale woningvoorraad, evenals het begeleiden en accommoderen van de actuele vraag (o.m. huisvesting bijzondere doelgroepen).
- Gedeeltelijke transformatie van de voorraad naar kleinere levensloopbestendige woningen en wooneenheden.

4.2 Vries

Demografie

In lijn met het beeld van afgelopen jaren zal het aantal inwoners van Vries de komende jaren nog licht afnemen en daarna stabiliseren, zo heeft adviesbureau Companen onderzocht. De komende jaren zal het aantal huishoudens echter nog toenemen. Deze toename kan oplopen tot maximaal 180 extra huishoudens in de periode tot 2030. Indien uitgegaan wordt van 'bouwen voor de eigen vraag' dan is er minimaal behoefte aan circa 80 woningen. Wij gaan op basis van deze getallen uit van een woningbouwopgave van 100 tot 125 woningen tot 2030. Dit aantal is in lijn met de Dorpsagenda Vries.

Evenals in Eelde-Paterswolde wordt ook in Vries de toename van het aantal huishoudens vooral veroorzaakt door gezinsverdunding en een trek van ouderen uit kleinere kernen naar de voorzieningskernen. Verder laten de prognoses een verschuiving zien in de bevolkingsopbouw van Vries, waarbij de vergrijzing zich de komende jaren naar verwachting nog stevig zal doorzetten. De groep inwoners tussen 30 en 54 jaar neemt af, terwijl de groepen van 55 jaar en ouder en 75-plus nog aanzienlijk zullen groeien. Gezien de verdere vergrijzing zal de groep senioren in de toekomst zeker impact gaan hebben op de lokale woningmarkt.

Omvang van de sociale volkshuisvesting

De huidige omvang van de sociale woningvoorraad in Vries bedraagt ca. 400 woningen, volledig in eigendom van Woonborg. Het grootste deel van de huurwoningen bevindt zich in de betaalbare categorie tot de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag. Ongeveer 90% van de sociale voorraad bestaat uit grondgebonden woningen, waarvan 40% gelijkvloers. De overige 10% is gestapelde bouw. De helft van de sociale huurwoningen in Vries is hiermee dus geschikt voor senioren.

De omvang van de sociale woningvoorraad in Vries is op basis van de demografische verwachtingen en economische voortuizichten richting de toekomst (na 2025) toereikend. Hierbij is de extra taakstelling (ten opzichte van het langjarige gemiddelde) voor de huisvesting van vergunninghouders in de afgelopen jaren buiten beschouwing gelaten. Ook moet worden opgemerkt dat de bevolkingsprognoses negatief worden beïnvloed

door het feit dat in de afgelopen 20 jaren geen substantiële nieuwbouw meer is gepleegd in Vries. Dit feit maakt dat de aanwas van nieuwe inwoners door migratie naar Vries beperkt is gebleven. In combinatie met gezinsverduunning heeft dit fenomeen gezorgd voor een afname van het aantal inwoners van Vries

Met een percentage van ca. 15% (per 2015) is de goedkope scheefheid niet problematisch. Onder invloed van passend toewijzen zal dit percentage in de toekomst nog iets verder gaan afnemen.

Onderzoek wachtlijsten Woonborg

Opvallende uitkomst van het onderzoek van Woonborg van de wachtlijsten is dat het aantal reacties op een vrijkomende woning bij gestapelde bouw over het algemeen laag is (< 15). Ook bij grondgebonden gelijkvloers is het aantal reacties veelal laag. Dit valt wellicht deels te verklaren door de zeer lage verhuisgeneigdheid onder senioren. Daarbij is de behoefte aan appartementen in Vries beperkt. Op de reguliere eengezinswoningen echter komt vaak een hoog aantal reacties (> 30). Er is dus vooral sprake van een vraag naar eengezinswoningen.

Kwaliteit van de sociale volkshuisvesting

Ca. 42% van de sociale woningvoorraad in Vries beschikt over een basiskwaliteit en 15% over een benedengemiddelde kwaliteit. Dit houdt nauw verband met een aanzienlijke verduurzamingsopgave, aangezien woningkwaliteit en energieprestaties door Woonborg zijn gekoppeld. Zo had eind 2015 meer dan 60% van de woningen in Vries een duurzaamheidslabel D of lager. Circa de helft van de sociale huurwoningen in Vries is geschikt voor senioren, zo blijkt uit informatie van Woonborg. Er lijkt hier dan ook geen grote opgave op het gebied van levensloopbestendig maken van de voorraad.

Uitbreiding zuidzijde Vries (Diepsloot-Zuid en omgeving)

De gemeenteraad heeft het college gevraagd om te onderzoeken welke stappen er nodig zijn om voor ontwikkeling van een beperkte uitbreidingslocatie aan de zuidzijde van Vries, grenzend aan de bestaande bebouwing (voormalig Diepsloot-Zuid en omgeving). Zoals vermeld in de **Structuurvisie Wonen 2013** (zie ook par. 1.3 “Accent op bestaande kernen”) moet de leefbaarheid en kwaliteit van bestaande wijken en dorpen worden gewaarborgd en waar nodig versterkt. De gemeente wil goede voorwaarden scheppen voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling in wijken en dorpen.

In de **dorpsagenda Vries** valt te lezen dat de inwoners van Vries over het algemeen redelijk tevreden zijn over hun dorp. Het dorp is altijd behoorlijk in trek geweest. In de vorige eeuw is Vries fors gegroeid. De uitbreidingswijken hebben zich altijd vrij eenvoudig gevuld met bewoners uit het dorp en de regio. De laatste 20 jaar is Vries echter qua uitbreiding tot stilstand gekomen. Er zijn weinig nieuwe woningen gerealiseerd. Dit heeft zijn weerslag op de het dorp (o.a. vergrijzing en voorzieningen onder druk). Er is daarom de opgave om Vries als woondorp aantrekkelijk te houden. Dit kan ondermeer door een gerichte uitbreiding van de woningvoorraad. Doel hiervan is dat bestaande en nieuwe inwoners er prettig kunnen (blijven) wonen. Net zoals in de meeste andere dorpen in onze gemeente zetten wij hierbij in op een gemengde uitbreiding.

Gelet op het bovenstaande vinden wij de realisatie van eengezinswoningen in de sociale huursector in de beoogde uitbreidingslocatie wenselijk. Een beperkte toevoeging van sociale huurwoningen is volgens ons mogelijk, als dit wordt beschouwd in relatie tot transformatie en de kwalitatieve opgave in de sociale huursector. Door hier nu sociale huurwoningen te realiseren ontstaat er ruimte om in de toekomst (bij voldoende ontspanning van de sociale huursector) elders in Vries kwalitatief slechte woningen uit de markt te nemen. Tevens draagt dit bij aan een evenwichtige en gemêleerde opbouw van onze woonwijken.

Koopsector

Vries is een aantrekkelijk woondorp, centraal gelegen tussen Groningen en Assen. Uit een eerdere dorpsbelevingsonderzoek is gebleken dat mensen het wonen in Vries hoog waarderen. Een dorp waar het niet alleen prettig wonen is voor degene die een eigen huis kan betalen, maar waar het ook prettig huren is. Wel staat het voorzieningenaanbod in Vries de laatste jaren onder druk.

In tegenstelling tot Eelde-Paterswolde ligt Vries buiten het primaire invloed gebied van de woningmarkt van de stad Groningen. Wel wordt in Vries ruimte gezien voor een beperkte toevoeging van de woningvoorraad, waarbij

opgemerkt moet worden dat er vraag gestuurd gebouwd moet worden. Met de eind 2015 vastgestelde dorpsagenda is voor Vries voorzien dat ca. 45 woningen gerealiseerd worden binnen de bebouwde kom (inbreiding en transformatie). Aan de zuidoostzijde van het dorp is voorts ruimte aangewezen voor een kleine toevoeging met nieuwbouw van enkele tientallen woningen.

Opgave Vries:

- Behoud van de bestaande sociale woningvoorraad voor de langere termijn. Voor de komende jaren wordt in Vries beperkte nieuwbouw van sociale huurwoningen (10 à 20) nagestreefd op de beoogde uitbreidingslocatie Diepsloot-Zuid en omgeving.
- Transformatie en kwalitatieve verbetering c.q. verduurzaming van de bestaande sociale woningvoorraad in Vries.

4.3 Zuidlaren

Demografie

Het aantal huishoudens zal in Zuidlaren tot 2030 met nog ongeveer 240 toenemen zo verwacht adviesbureau Companen. Slechts een beperkt deel van deze huishoudensgroei zal uiteindelijk terecht in de sociale volkshuisvesting. De groep middeninkomens zal ook in aantal toenemen, maar het grootste gedeelte van deze huishoudensgroei zal landen in de groep huishoudens met hogere inkomens (> € 43.786). Deze groep komt uitsluitend terecht in de koop- en dure huursector. De primaire doelgroep voor sociale woningbouw zal op basis van de demografische verwachtingen en economische voortuizichten in de toekomst iets in omvang afnemen.

Omvang van de sociale volkshuisvesting

De huidige omvang van de sociale woningvoorraad in Zuidlaren bedraagt ca. 640 woningen. Deze woningen zijn voor het overgrote deel eigendom van Woonborg (ca. 525 woningen). Echter heeft ook Habion met 118 seniorenappartementen een substantieel woningbezit in Zuidlaren. Deze appartementen worden deels aangeboden in combinatie met zorg- en dienstenpakketten.

Opvallend is dat het aandeel sociale woningbouw van de totale woningvoorraad in Zuidlaren aanzienlijk lager is dan bij de andere hoofdkernen in de gemeente Tynaarlo (Eelde/Paterswolde en Vries). Deze situatie is van oudsher zo gegroeid. De vraag naar sociale woningen valt hierdoor eveneens lager uit.

De bestaande sociale woningvoorraad is voor nu en richting de toekomst (na 2025) redelijk toereikend. Vanuit aspecten als evenwichtige wijk- en dorpsopbouw is een beperkte toevoeging van sociale huurwoningen wel denkbaar. Companen geeft aan dat voor de sociale woningbouw vooral behoefte bestaat aan nultreden- c.q. levensloopbestendige woningen. Al met al wordt een beperkte toevoeging van sociale huurwoningen mogelijk geacht. Echter dient nieuwbouw vooral een bijdrage te leveren aan de benodigde kwaliteitsslag en transformatieopgave in de sociale woningbouw in Zuidlaren.

Kwaliteit van de sociale volkshuisvesting

Daar waar woningkwaliteit door Woonborg wordt gekoppeld aan de energieprestaties van een woning, heeft ca. 40% van de sociale woningvoorraad in Zuidlaren een beneden gemiddelde kwaliteit. Aangezien eenzelfde percentage van de woningen een energielabel van E of lager heeft duidt dit op een belangrijke opgave qua woningverbetering en verduurzaming.

75% van het woningbezit van Woonborg bestaat uit eengezinswoningen. Slechts 20% is geschikt voor senioren. Het woningbezit van Habion is echter volledig gericht op seniorenhuisvesting. Dit betekent dat ruim 30% van de sociale woningbouw (ca. 200 woningen) geschikt is voor senioren. Uit informatie van Woonborg blijkt dat de doelgroep voor sociale woningbouw hoofdzakelijk bestaat uit 1- en 2-persoonshuishoudens, eenoudergezinnen en senioren. Het aandeel (kleinere) levensloopbestendige en senioren woningen wordt hiermee richting de toekomst als te laag beoordeeld.

Met de realisatie van de locatie Roelfsema en herstructurering aan Heerdelaan/Ericalaan wordt door Woonborg een inhaalslag gemaakt daar waar het gaat om toevoeging van levensloopbestendige en seniorenhuisvesting.

Koopsector

De eigen lokale behoefte in Zuidlaren is kwantitatief beperkt. Er is vooral vraag vanuit senioren groepen. De behoefte groei komt per saldo van vestigers. Voor Zuidlaren is de ligging tot de stad Groningen iets minder relevant is dan in Eelde-Paterswolde en Vries. Regionaal heeft Zuidlaren vooral vanwege de ruimtelijke kwaliteit aantrekkingskracht op jonge gezinnen uit de stad Groningen. Gezien de gunstige ligging van Zuidlaren ten zuiden van de stad, het goede voorzieningenniveau en de specifieke woonkwaliteiten van dit dorp worden er kansen gezien om in Zuidlaren te voorzien in de regionale woonbehoefte.

Opgave Zuidlaren:

- Om de sociale woningvoorraad in Zuidlaren toekomstbestendig te maken zal er een aanzienlijke kwaliteitsslag en verduurzaming van de voorraad moeten plaatsvinden.
- Een verdere transformatie van de voorraad naar kleinere levensloopbestendige woningen en seniorenwoningen.

5 BIJLAGEN

1. Verklarende woordenlijst
2. Extra onderzoek ter voorbereiding op de prestatieafspraken gemeente Tynaarlo, 16 februari 2016, Companen

BIJLAGE 1: GEHANTEERDE BEGRIPPEN

DOELGROEPEN EN HUN REGELINGEN

Momenteel moeten woningcorporaties jaarlijks 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen dat onder de sociale huurgrens (€35.739) valt. De overige 10% van het vrijgekomen aanbod mag toegewezen worden aan huishoudens die meer verdienen. Een tijdelijke regeling maakt het mogelijk om nog eens 10% extra ruimte te reserveren voor inkomens tussen de € 35.911 en € 39.874.

EXTRAMURALISERING

Extramuralisering is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg). Steeds vaker willen ouderen, die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging zelfstandig blijven wonen. De zorgsector speelt hierop in door een passend aanbod te creëren.

GOEDKOPE SCHEEFHEID

Een deel van het goedkope woningaanbod wordt bewoond door mensen die niet tot die doelgroep behoren. Zij betalen zo veel minder voor hun woning dan zij aan budget hebben, en wordt scheef wonen of goedkope scheefheid genoemd - de woningmarkt is niet in balans met betrekking tot de bewoning van sociale huurwoningen.

HUURHARMONISATIE

Er kan disbalans zijn tussen de werkelijke huur en de streefhuur. Huurharmonisatie houdt in dat de werkelijke huur gelijk wordt getrokken met de streefhuur. Het aanpassen van de huur is tijdens een huurperiode vaak onmogelijk in verband met de rechten van de huurder. Daarom vindt huur- harmonisatie meestal plaats wanneer een nieuwe huurder de woning betreft. Huurharmonisatie kan op ieder moment van het jaar plaatsvinden en staat dus los van de jaarlijkse huurverhoging op 1 juli.

HUURLIBERALISATIEGRENSEN

Deze grens geeft aan wanneer een woning in de sociale huursector of in de vrije sector thuis hoort. Per 1 januari 2017 is de liberalisatiegrens vastgesteld op €710,68 per maand. Dit betreft de kale huur, dus exclusief servicekosten, gas, water en licht. Woningen met een kale huurprijs boven deze grens behoren tot de vrije sector, woningen op of onder deze grens behoren tot de sociale huursector.

HUURTOESLAG

Op basis van het inkomen wordt bepaald wat een huurder minimaal zelf aan huur moet voldoen. Het bedrag dat daarboven uitkomt, komt voor de berekening van huurtoeslag in aanmerking. Hiervoor zijn twee grenzen van belang:

Kwaliteitsgrens - Bij de berekening van de huurtoeslag wordt een kwaliteitsgrens of kwaliteitskortingsgrens gehanteerd. De kwaliteitsgrens is voor 2017 vastgesteld op € 414,02. Deze geldt o.a. voor jongeren jonger dan 23 jaar. Wanneer de feitelijke huur lager is dan dit bedrag, dan krijgt de huurder het hele bedrag tussen de persoonlijke basishuur (de huur die hij kan betalen op grond van zijn inkomen) en de feitelijke huur vergoed. Is de huur hoger dan deze kwaliteitsgrens, dan komen de aftoppingsgrenzen in werking.

Aftoppingsgrens - De aftoppingsgrens is de maximale huurprijs waarvoor huurtoeslag verkregen kan worden. Er wordt niet één vast tarief gehanteerd. In plaats daarvan is de aftoppingsgrens gebaseerd op leeftijd en huishoudensgrootte.

De aftoppingsgrenzen in 2017:

- Huishouden met 1/2 personen: € 592,55;
- Huishouden met 3 of meer personen: € 635,05 (hoge aftoppingsgrens).

De huurtoeslag bedraagt voor het bedrag tussen de kwaliteitsgrens en de aftoppingsgrens 65%.

PASSENDHEIDSTOETS

De problemen met betaalbaarheid zijn onder meer voor het rijk reden geweest om een passendheidstoets in te voeren. Sinds 1 januari 2016 zijn corporaties verplicht om minimaal 95% van de huishoudens met een

inkomen tot de huurtoeslaggrens bij toewijzing een passende huurwoning onder de aftoppingsgrens toe te kennen.

TAAKSTELLING

Aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders in wier huisvesting per gemeente per kalenderhalfjaar dient te worden voorzien.

VERBLIJFSGERECHTIGDE/VERGUNNINGHOUDER

vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;

LEVENSLOOPGESCHIKT WONEN

Een levensloopgeschikte woning is een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt te maken is voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van de bewoners. Bij voorkeur zijn de basisfuncties (woonkamer, keuken, wc, badkamer en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers. Ook door de plaatsing van een traplift kan de woning levensloopgeschikt worden.

NETTO-WOONQUOTE/ NETTO WOONLASTEN

De woonquote geeft aan welk deel van het netto besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan de netto woonlasten. De netto woonlasten van een huishouden zijn opgebouwd uit de huur (inclusief servicekosten), de kosten voor energie- en watergebruik en heffingen van openbare lichamen, verminderd met eventuele huurtoeslag.