

30 juni 2023

Beste collega's,

Het college heeft besloten om de woonvisie vrij te geven voor inspraak en daarnaast ter kennisgeving aan de raad te sturen. De concept woonvisie wordt volgende week ter inzage gelegd.

Met vriendelijke groet,

Matthijs van der Gaag
Fysiek - Ruimte en Duurzame Ontwikkeling

Gemeente Tynaarlo
Tel 0592 - 266 662 || Fax 085 - 2084 923 || E-mail info@tynaarlo.nl
Post Postbus 5, 9480 AA Vries || Bezoek Kornoeljeplein 1, Vries



Voorwoord

‘Wij willen een gemeente zijn die ruimte biedt aan iedereen.’ Die ambitie hebben wij als college van B&W uitgesproken in het coalitieakkoord 2022-2026. Een ambitie waar u ons, en mij als wethouder Ruimtelijke Ordening in het bijzonder, aan mag houden. En een ambitie die, als het goed is, deze Woonvisie kleur geeft. Want hoe doe je dat, ruimte bieden aan iedereen?

Om te beginnen is dat een zeer complexe opgave, zéker in de huidige tijd. Een tekort aan geschikte huizen, stikstof, oplopende kosten, krapte op de arbeidsmarkt, toenemende druk vanuit het Rijk om verscheidene doelgroepen op te vangen: problemen te over voor flinke huizentekorten én om extra huizen te bouwen. Dat wil niet zeggen dat je er als college niet aan moet gaan staan, alles in het werk moet stellen om mensen een plek te geven. Want ja, onze gemeente is een prachtige, handig gesitueerde en daarmee gewilde plek om te wonen. Voor mensen met meer en minder budget. Dat vraagt dus om prioriteren. Wat doe je wel en wat doe je niet, op welke plek kies je voor welke woningbouw?

Samen met mijn gesprekspartners, de huurdersverenigingen en de woningcorporaties, maar ook in overleg met bouwbedrijven, stedenbouwkundigen, de provincie, het ministerie en niet te vergeten: onze eigen inwoners, probeer ik samen met het college niet alleen een vergezicht te schetsen qua woningbouw, maar ook op korte termijn stappen te zetten en simpelweg te gaan bouwen om mensen te kunnen huisvesten.

Daarbij is er een aantal thema’s die wij als college prioriteit geven: inzetten op gemêleerde wijken, beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen, een combinatie van wonen en zorg, duurzaamheid van de (bestaande) woningvoorraad en bijzondere woonvormen en doelgroepen.

In deze visie neem ik u graag mee in het vergezicht van het college en de hierboven geschetste thema’s. Wat gaan we doen en welke ontwikkelingen geven we waarom de prioriteit? Met altijd in ons achterhoofd dat ‘wij een gemeente zijn die ruimte biedt aan iedereen’, omdat dat is wat wij van waarde vinden: ongeacht je omstandigheden, moet een mens ergens fijn kunnen wonen. Dat vraagt om doorpakken, zorgen dat je in goed contact staat met de gesprekspartners en de samenleving, soms concessies doen, maar vooral: gaan bouwen voor alle doelgroepen. Ik heb er zin in! Ik hoop dat u dat, na het lezen van deze Woonvisie, ook zo voelt.

Jurryt Vellinga

Wethouder Ruimtelijke Ordening van de gemeente Tynaarlo



Inleiding

Leeswijzer

Voor u ligt de woonvisie van de gemeente Tynaarlo. In deze woonvisie neemt de gemeente u mee in haar ambities, ideeën en visies over wonen en woningbouw, zowel op de korte als lange termijn. Dat klinkt wellicht als vaag en hoog over, maar dat is nadrukkelijk niet de intentie. Er staan ook tal van concrete acties in, die we op korte en middellange termijn gaan uitvoeren. Daarnaast is het evident dat je als gemeente op woning(bouw)gebied sterk afhankelijk bent van landelijke wetgeving en economische ontwikkelingen, in samenspraak met de lokale, unieke situatie. Al deze componenten hebben we zo goed mogelijk in deze woonvisie geprobeerd weer te geven en mee te nemen.

In deze woonvisie leest u allereerst de visie van de gemeente. Wat vindt de gemeente op het gebied van wonen en woningbouw en welke accenten legt zij daarop de komende jaren? Die accenten, ook wel aandachtsgebieden genoemd, worden in de hierna volgende hoofdstukken uitgewerkt.

Dat begint met 'Wonen in Tynaarlo': wat is de huidige situatie en welke ontwikkelingen en knelpunten zien wij voor de toekomst? Daarna volgt het onderwerp 'Beschikbaarheid en betaalbaarheid'. Hoe zorgen wij als gemeente voor voldoende bereikbare woningen en houden we sociale huurwoningen en nieuwe woningbouw betaalbaar? In het onderwerp 'Wonen en zorg' wordt in gegaan op de woonzorgopgave. Daarna zoomen we in op 'Bijzondere woonvormen en aandachtsgroepen': hoe borgen we de komende jaren dat de groeiende taakstelling voor bijvoorbeeld het huisvesten van statushouders in de gemeente Tynaarlo ook lukt? Tot slot nemen we u in het onderwerp 'Duurzaamheid' mee in de duurzame ambities op woongebied van de gemeente Tynaarlo, één van de belangrijkste pijlers van dit college van B&W.

De woonvisie eindigt met een overzicht van welke beleidsstukken, wetgeving en onderzoeken in deze woonvisie zijn ingebed. U vindt daar ook een aantal concrete beslispunten op het gebied van wonen en woningbouw, waar de gemeenteraad van de gemeente Tynaarlo gevraagd wordt een besluit over te nemen. Zo kunnen we de komende jaren daadwerkelijk en concreet aan de slag met woningbouw in de gemeente Tynaarlo.

Veel leesplezier gewenst!

Inhoud

Inleiding	4
Leeswijzer	4
1 Onze visie.....	7
2 Wonen in Tynaarlo	9
2.1 Aantrekkelijke woongemeente	9
2.2 Huidige woningmarkt Tynaarlo	10
2.3 Ontwikkelingen.....	11
2.4 Woningmarktonderzoek.....	14
2.5 Knelpunten	16
2.6 Specifieke doelgroepen	17
3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid.....	21
3.1 Beschikbaarheid (nieuwbouw en bestaande bouw)	21
3.2 Sociale huur	22
3.2 Betaalbare koop	24
3.3 Middenhuur.....	25
3.4 Kleinere Kernen	25
4. Wonen en Zorg	27
4.1 Vergrijzing.....	27
5 Bijzondere woonvormen en aandachtsgroepen	30
5.1 Spoedzoekers	31
5.2 Statushouders.....	31
5.3 Arbeidsmigranten.....	32
5.4 Woonwagenbewoners	32
5.5 Woonschepen.....	32
6 Duurzaamheid	34
6.1 Energiezuinig wonen	35
6.2 Verduurzaming particuliere woningvoorraad	36
6.3 Verduurzaming sociale woningvoorraad.....	37
7 Uitvoering visie	39
7.1 Sturing op woningbouw	39
7.2 Rol gemeente en inzet instrumenten.....	40
7.3 Samenwerking.....	43
7.4 Monitoring.....	43
Bijlage begrippenlijst	45



1 Onze visie

Wij willen een gemeente zijn die ruimte biedt aan iedereen. Een aantrekkelijke woongemeente waarin elke inwoner passende woonruimte kan vinden.

We vinden het landschappelijk van groot belang dat we onze dorpen niet telkens uitbreiden met nieuwe woningbouwlocaties.

In overeenstemming met de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ gaan we de nieuwbouwpogave zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom (bestaand stedelijk gebied) op inbreidingslocaties realiseren. Op die manier willen we ons buitengebied en de landschappelijke kwaliteiten behouden. Ook de biodiversiteit van het landschap moet kunnen floreren. We willen de ruimte tussen de dorpen zo open mogelijk houden.

We streven naar gedifferentieerde wijken en dorpen. Dat doen we door bij nieuwbouw ruimte te maken voor sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, naast woningen in het midden- en duurdere segment. Dat draagt bij aan de leefbaarheid van wijken en dorpen. Daarnaast willen we als gemeente meer grip krijgen op de ontwikkelingen en de dynamiek van de huidige woningmarkt.

Doelgroepen

Het zorgen voor geschikte woonruimte voor alle inwoners zien we als onze belangrijkste opgave. Daarom zetten wij in op gemêleerde wijken en buurten. Inwoners met hogere inkomens weten zich in de regel goed te redden op de woningmarkt. In deze woonvisie leggen we daarom het accent op de doelgroepen met een lager inkomen, zoals jonge gezinnen en gezinsvormende huishoudens tot 35 jaar, starters en ouderen. Deze hebben het in de huidige woningmarkt lastig.

Bij nieuwbouwlocaties richten we ons in principe dan ook op een gevarieerd programma, met een mix van woningtypen, huur/koop en prijsklassen, voor verschillende doelgroepen. We willen voorkomen dat we met nieuwbouw eenzijdige woonwijken creëren met een eenzijdige doelgroep.

In bestaande wijken willen we deze differentiatie behouden, versterken of vergroten. Dit kan bijvoorbeeld door via sloop/nieuwbouw passende woningen toe te voegen of door beperkt verkoop van corporatiewoningen in wijken met veel sociale huurwoningen.

Prettige woonomgeving

Wij hebben 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, corporaties, woningeigenaren, ondernemers en bewoners. De opgave is om de leefbaarheid in wijken, buurten en dorpen op peil te houden en waar nodig te verbeteren.

Dit is in het kort onze ambitie:

- We zetten primair in op gemêleerde wijken en buurten. We geven hierbij prioriteit aan doelgroepen met een lager inkomen; jonge gezinnen en gezinsvormende huishoudens tot 35 jaar, starters en ouderen.
- Bij het programmeren van woningbouw hebben we oog voor de actuele knelpunten op de woningmarkt en kijken we vooruit aan de hand van de woningbehoefte op de lange termijn.
- We hanteren een basis nieuwbouwprogramma (paragraaf 7.1), dit blijft echter maatwerk per kern met oog op de bestaande woningvoorraad en lokale vraag.



10

2 Wonen in Tynaarlo

Tynaarlo is een aantrekkelijke gemeente om in te wonen. De gemeente Tynaarlo ligt als een groene long tussen de stedelijke centra Groningen en Assen en beschikt over een breed scala aan bijzondere landschappelijke kwaliteiten: veel natuurgebieden, twee grote recreatiemerren, een reeks landgoederen, natuurlijke beekdalen, afgewisseld met hoger gelegen zandruggen en het Hunzedal met haar unieke kwaliteit. Ook qua cultuurhistorie is Tynaarlo een bijzondere gemeente: de hoofdstructuur van essen- en brinkdorpen is nog grotendeels intact.

2.1 Aantrekkelijke woongemeente

Het landschap zorgt in al zijn verscheidenheid voor aantrekkelijke mogelijkheden om te wonen, leven, recreëren en werken. Het wonen in de gemeente wordt hoog gewaardeerd. De aantrekkelijke woonomgeving en de strategische ligging tussen twee stedelijke gebieden zorgen voor een sterke woningmarkt.

Die waardering heeft te maken met het woonklimaat en de sociale gemeenschap, met de kwaliteit van het landschap, de recreatiemogelijkheden en de kwaliteit van de dagelijkse voorzieningen (zoals scholen, winkels e.d.). Dat alles in combinatie met de nabijheid van hoogwaardige werkgelegenheid en voorzieningen in de steden Groningen en Assen. Steden die voor onze inwoners goed bereikbaar zijn. Deze bijzondere positie biedt perspectief.

Voor particulieren, corporaties en beleggers is het aantrekkelijk om te investeren in woningen. Ook nieuwe woningbouwprojecten zijn kansrijk vanwege onze kwaliteiten. Daarnaast speelt de druk op de woningmarkt hierbij een rol.

Er is vraag naar alle categorieën en type woningen voor verschillende doelgroepen. Met name de afgelopen jaren is de vraag naar betaalbare woningen toegenomen. Leegstand is beperkt en vrijkomende plekken in de dorpen kunnen worden ingevuld, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

De gemeente Tynaarlo is ook in trek bij mensen die van buiten de gemeente komen. Deze komen merendeels wel uit onze woningmarktregio¹ (82%). De mensen die in onze gemeente komen wonen van buiten de woningregio (18 %) zijn merendeels gericht op het aanbod in het dure woonsegment, bijvoorbeeld in Ter Borch Eelderwolde. Ter Borch is ontwikkeld om te voldoen aan de regionale vraag in het excellente woonmilieu.

We zijn een aantrekkelijke gemeente voor gezinnen die een ruime woning in een groene woonomgeving zoeken. Het zijn met name gezinnen uit de stad Groningen die zich hier vestigen. Overigens bestaan die gezinnen ook uit mensen die in Tynaarlo zijn opgegroeid en weer terugkeren. Jongvolwassenen vertrekken veelal uit Tynaarlo vanwege studie of werk. Vaak overweegt een deel hiervan, wanneer ze in de levensfase komen van het stichten van een gezin om weer terug te keren. Exacte cijfers voor Tynaarlo zijn niet bekend maar volgens het Kadaster is het percentage terugkeerders naar Noord Nederland ongeveer 30% van de vestigers van buiten Noord-Nederland.

Wij streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, waarbij gezocht wordt naar een balans tussen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en het borgen van de robuuste structuren in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit. Het streven is om ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, recreëren, voorzieningen, mobiliteit, landbouw en energie zo veel mogelijk met respect voor de waarden van natuur en landschap in te passen.

¹ Wettelijke woningmarktregio. Dit zijn de provincies Groningen en Drenthe.

2.2 Huidige woningmarkt Tynaarlo

De woningvoorraad in onze gemeente omvat circa 14.400 woningen. Van de woningen in onze gemeente is 77% een koopwoning, 16% van de woningen wordt verhuurd door een corporatie/toegelaten instelling en 7% van de woningen wordt verhuurd door overige verhuurders. In vergelijking met de regio heeft de gemeente relatief veel koopwoningen en relatief weinig sociale huurwoningen. In de provincie Drenthe is het aandeel koopwoningen (66%) hoger dan in de rest van Nederland (57%). Voor sociale huur is dit respectievelijk 25% en 29%.

	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Koop	Sociale huur	Particuliere huur	Aantal Woningen
Eelde-Paterswolde	83%	17%	71%	22%	7%	4.835
Vries	93%	7%	73%	21%	6%	1.825
Zuidlaren	86%	14%	76%	15%	9%	4.375
Eelderwolde	97%	3%	92%	0%	8%	805
Overige kernen	96%	4%	87%	7%	6%	2.560
Gemeente Tynaarlo	88%	12%	77%	16%	7%	14.400

Tabel 1. Samenstelling voorraad 2020. Bron: Woningmarktonderzoek 2021.

In algemene zin kenmerkt de woningmarkt in onze gemeente zich door een relatief hoog percentage koopwoningen. In het koopsegment is 96% een grondgebonden woning en 4% een appartement. In het huursegment is ongeveer een kwart van de woningen een appartement. Dit is vergelijkbaar met de omliggende landelijke gemeenten zoals Noordenveld en Aa en Hunze.

Sociale huur

In onze gemeente zijn drie corporaties actief: Stichting Woonborg, Stichting Eelder Woningbouw en Habion. Hun bezit vormt gezamenlijk 16% van de totale woningvoorraad in onze gemeente. Hiervan staat het grootste deel in de kernen Eelde-Paterswolde, Vries en Zuidlaren.

Stichting Woonborg en Stichting Eelder Woningbouw bezitten de meeste sociale huurwoningen, samen 95% van de sociale voorraad. Stichting Eelder Woningbouw is alleen actief in Eelde-Paterswolde. De landelijke woningcorporatie Habion richt zich uitsluitend op huisvesting van (kwetsbare) ouderen. De sociale huurvoorraad is voor mensen met een laag inkomen. Zij vormen de belangrijkste doelgroep van de corporaties.

Zowel Woonborg als SEW huisvesten voornamelijk één en tweepersoonshuishoudens en het aandeel gezinnen in de sociale huurvoorraad is relatief klein. Daarnaast is een aanzienlijk deel van de huurders 65 jaar of ouder (ruim 40%) en het aandeel ouderen zal de komende jaren verder toenemen.

Het meest recente lokale woningmarktonderzoek laat zien dat 88% van de corporatiewoningen wordt bewoond door de doelgroep van sociale huur. De goedkope scheefheid, het percentage corporatiewoningen dat door huishoudens boven de inkomensgrenzen² wordt bewoond, is met 12% lager dan gemiddeld in Nederland (namelijk 18%).

² In 2023 zijn de inkomensgrenzen voor eenpersoonshuishouden € 44.035 en voor een meerpersoonshuishouden € 48.625.



*Figuur 1. Bewoning sociale huurwoningen in de gemeente Tynaarlo naar inkomensklasse (2021).
Bron: Woningmarktonderzoek 2021.*

Van alle huishoudens in de gemeente Tynaarlo behoort 36% tot de doelgroep van sociale huur. In de provincie Drenthe en in Nederland is dit respectievelijk 46% en 47%. Maar niet iedereen uit de inkomensdoelgroep voor sociale huur hoeft in een sociale huurwoning te wonen. Een deel van deze inkomensdoelgroep zijn ouderen die voldoende vermogen hebben en gericht zijn op de koopsector of particuliere huur. Een ander deel van deze inkomensdoelgroep kon eerder terecht in het goedkope koopsegment. Door de huidige druk op de woningmarkt is dit niet langer een alternatief, waardoor zij tegenwoordig meer aangewezen zijn op sociale- en/of middenhuur.

Leefbaarheid

Uit inwonersonderzoeken naar de leefbaarheid in de gemeente Tynaarlo (Research2Evolve en Molgo 2020) en uit de Leefbaarometer van de provincie Drenthe (2020) komt naar voren dat het wonen in de gemeente hoog wordt gewaardeerd. Niet voor niets blijkt uit landelijk onderzoek van Elsevier dat Tynaarlo als woongemeente heel hoog scoort.

Uit de Leefbaarometer van de provincie blijkt dat 88% van de inwoners (zeer) tevreden is met het wonen in hun buurt, dit is relatief hoog in vergelijking met andere delen van Drenthe. 45% van de respondenten van het in 2020 uitgevoerde leefbaarheidsonderzoek geven een 8,0.

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.

Toch staat deze leefbaarheid onder druk. De corporaties signaleren dat het aantal overlastmeldingen stijgt. Sinds de aanpassing van de Woningwet in 2015, moeten corporaties zich alleen nog richten op hun kerntaak: het huisvesten van mensen met een laag inkomen. Deze aanpassing heeft als gevolg dat buurten met veel sociale huurwoningen steeds eenzijdiger worden. Dit wordt versterkt door de uitstroom uit Beschermd Wonen, waarbij kwetsbare groepen eerder uitstromen uit instellingen.

2.3 Ontwikkelingen

Een visie is niet zomaar uit de lucht gegrepen, maar wordt onderbouwd door reeds bestaande wetgeving, plannen in ontwikkeling waarvan we redelijkerwijs kunnen verwachten dat die van invloed zijn op onze (bestaande) woningbouw, afspraken met corporaties en huurdersverenigingen en de meest recente woningmarktonderzoeken. Deze onderbouwing is, ten behoeve van de leesbaarheid, niet opgenomen in de woonvisie. Een deel hiervan treft u aan als bijlagen.

Op basis van al deze informatie signaleren we een aantal ontwikkelingen en trends die noodzakelijk zijn om hier te noemen, omdat ze medebepalend zijn voor de kaders van deze Woonvisie:

- Veranderende woningmarkt**

Het zijn roerige tijden op de woningmarkt. Afgelopen jaren zijn de kooprijzen van woningen sterk gestegen door de krapte op de woningmarkt en met de gestegen energieprijzen staat de betaalbaarheid van het wonen steeds meer onder druk. Ook zien we het laatste jaar een duidelijke stijging van de hypotheekrente. Datzelfde geldt voor de bereikbaarheid van geschikte starterswoningen in de bestaande woningmarkt. Anno 2023 zien we dat de verhitte woningmarkt enigszins afkoelt en de prijzen van bestaande koopwoningen dalen.
- Starters hebben het moeilijk**

Vooraf voor koopstarters (die geen overwaarde van een vorige woning kunnen inzetten) zijn de mogelijkheden om een woning te kunnen kopen afgenomen. De behoefte aan betaalbare koopwoningen neemt daardoor toe. De gestegen bouwkosten maken het realiseren van nieuwe betaalbare koopwoningen momenteel echter moeilijk.
- Meer vraag naar sociale huur**

In de sociale huursector neemt de druk op de voorraad toe door meer belangstelling (onder andere vanwege toename statushouders en spoedzoekers) en minder beschikbaarheid. Het gemiddelde aantal reacties en de benodigde inschrijftijd neemt toe terwijl de mutatiegraad afneemt.
- Daarnaast neemt het aantal één- en tweepersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder de komende jaren toe. Tegelijkertijd zal het aantal één-oudergezinnen iets toenemen. De huidige sociale voorraad is onvoldoende afgestemd op deze vraag. In de toekomst is de behoefte dus meer gericht op kleinere, vooral levensloopgeschikte woningen (geschikt voor ouderen én andere leeftijdsgroepen).
- Bijzondere woonvormen**

De meeste huishoudens zoeken nog altijd een (ruime) eengezinswoning of een appartement. Daarnaast zijn er steeds meer (vaak kleinere) doelgroepen op de woningmarkt die iets anders zoeken. De gemene delers van behoefte aan bijzondere woonvormen zijn gemeenschappelijkheid in combinatie met een eigen plek en/of duurzaamheid (lage ecologische footprint). Daarnaast zijn er ook doelgroepen die belangstelling hebben voor woonschepen en woonwagens.
- Aandachtsgroepen**

Voor steeds meer mensen is het moeilijk een passende woning te vinden. Sommige mensen hebben nog minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, statushouders en spoedzoekers. Woonwagenbewoners vallen in het Rijksprogramma een “Thuis voor Iedereen” ook onder specifieke aandachtsgroepen.
- Stijgende energieprijzen**

Door de stijgende energieprijzen nemen de woonlasten toe. Dit zet druk op de betaalbaarheid van woningen. Daarnaast laten actuele cijfers zien dat met name koopwoningen met een hoog energielabel in trek zijn en de prijzen van woningen met een laag energielabel dalen. Ook zien we dat huiseigenaren in toenemende mate investeren in het energetisch verbeteren van hun woningen.

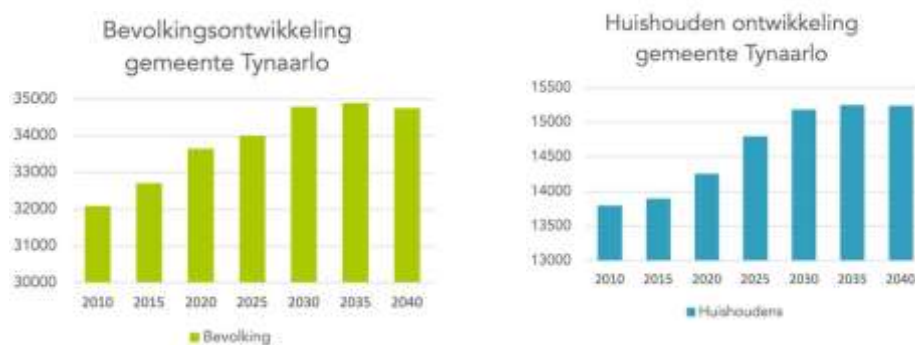
2.4 Woningmarktonderzoek

Voor het formuleren van het woonbeleid op de lange termijn is het belangrijk om zicht te hebben op de huishoudensontwikkeling en de woningbehoefte die daaruit voortkomt. Voor deze woonvisie is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf wordt stilgestaan bij de belangrijkste uitkomsten van dit meest recente woningmarktonderzoek.

Bevolkingsgroei

In de periode 2010 - 2020 is zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens in de gemeente Tynaarlo gestegen. Het aantal inwoners nam met ruim 1.500 toe terwijl het aantal huishoudens met 800 steeg.

Het aantal inwoners in de gemeente Tynaarlo groeit van 33.650 inwoners in 2020 naar 34.750 inwoners in 2040. Het aantal huishoudens groeit tot 2040 met ongeveer 970 huishoudens.



Figuur 2. Bevolkingsprognose gemeente Tynaarlo. Bron: CBS (2021); Primos-prognose (2020).

De populariteit van de gemeente Tynaarlo als woongemeente heeft, naast de ontwikkeling van Ter Borch, vooral te maken met de aantrekkingskracht van Eelde-Paterswolde en Zuidlaren als woonkernen. Deze kernen trokken volgens de migratiegegevens van de laatste tien jaar vooral veel gezinnen met kinderen en oudere huishoudens (empty-nesters) uit de stad Groningen. De kern Vries moest het de laatste tien jaar vooral hebben van gezinnen met kinderen uit Assen.

Vergrijzing

De vergrijzing is een algemene demografische ontwikkeling in Nederland, maar is relatief sterk in onze gemeente. In de gemeente Tynaarlo hebben zich in de jaren 70 tot 90 veel jonge gezinnen gevestigd, deze babyboomgeneratie heeft inmiddels de pensioengerechtigde leeftijd bereikt en schuift de komende decennia op naar de leeftijdscategorie van 75 jaar en ouder.

Tussen 2021 en 2040 zal het aantal 75-plusshuishoudens sterk toenemen (+50%). Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie van 65 tot 74 jaar zal tot 2030 nog toenemen, om richting 2040 iets af te nemen. Het aantal huishoudens in de categorie van 55 tot 64 jaar neemt de komende 20 jaar sterk af (-33%). Onder de streep is het aandeel 55-plussers tussen 2021 en 2040 ongeveer gelijk. De samenstelling van de groep oudere huishoudens verandert wel sterk.

Ontgroening

Naast vergrijzing zien we ook ontgroening. Een algemene trend is dat er minder kinderen worden geboren. Daarnaast vertrekt een deel van de jongeren om bijvoorbeeld in de stad Groningen te gaan

wonen. Deze groep trekt vaak na afstuderen verder naar gebieden elders in Nederland, waar men werk vindt. Dat neemt niet weg dat we daarnaast ook een tendens tot verjonging zien. Het aantrekkelijke woonklimaat zorgt ervoor dat veel jonge gezinnen met kinderen kiezen voor een woning in de gemeente Tynaarlo, daarvan komt 44% uit de stad Groningen.

Prognoses kennen altijd een bepaalde mate van onzekerheid. Impactvolle maatschappelijke en economische ontwikkelingen kunnen hier invloed op hebben, zoals bijvoorbeeld de coronacrisis. Het is daarom belangrijk om altijd te blijven kijken naar de (landelijke) trend en de ontwikkeling te blijven monitoren.

Kwantitatieve woonbehoefte

Het gemeentelijk beleid is gericht op het zo goed mogelijk bij elkaar brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt, mede afgestemd op de beleidsuitgangspunten van de Regio Groningen-Assen, zoals verwoord in de Verstedelijkingsstrategie.

Van 2020 tot en met 2030 is er voor de verwachte huishoudensgroei van de gemeente Tynaarlo een toevoeging van circa 900 woningen gewenst. Tot en met 2030 hebben de twee grootste kernen, Eelde-Paterswolde en Zuidlaren, de grootste toename van de woningbehoefte. Ook in Vries en de overige kernen zal de woningbehoefte toenemen, hetzij in beperkte mate.

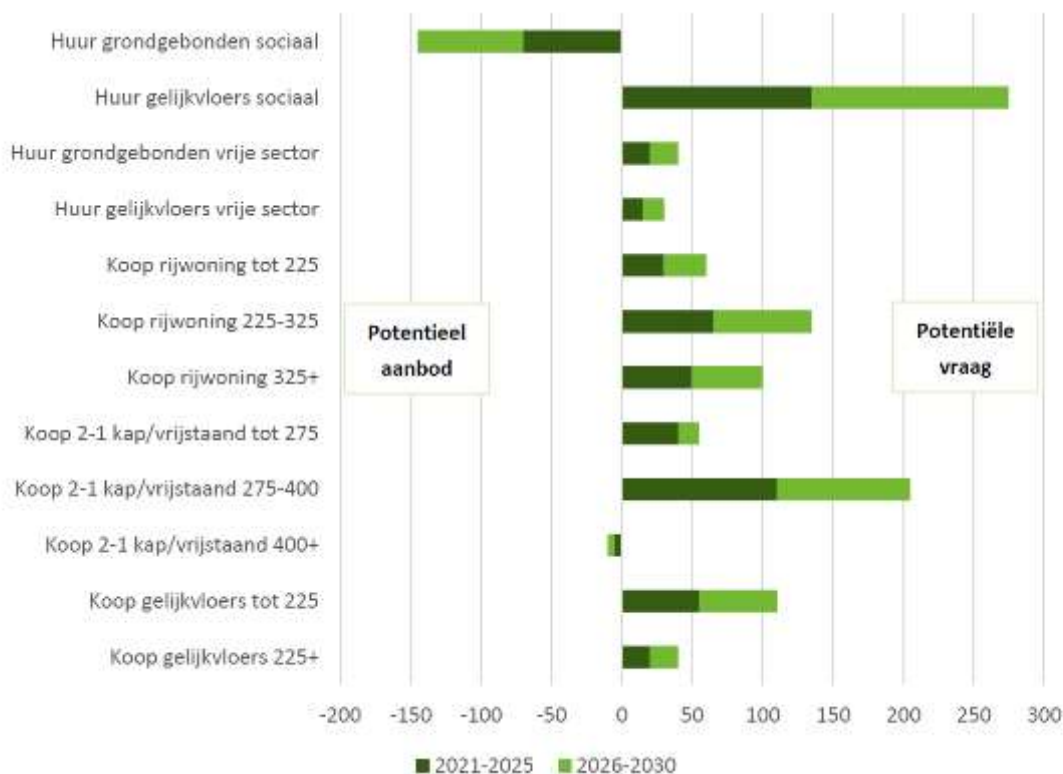
Kwalitatieve woningbehoefte

Veranderingen in de bevolkingssamenstelling (ontgroening/vergrijzing), woonwensen en migratiestromen bepalen onder meer hoe de woningbehoefte zich de komende jaren zal ontwikkelen. De gewenste kwalitatieve woonbehoefte is onder andere afgeleid van de door Companen uitgevoerde huishoudenprognose per kern (Companen, Woningmarktonderzoek Tynaarlo 2021).

Er is zowel behoefte aan betaalbare woningen onder de NHG-grens als aan grondgebonden woningen boven de NHG-grens.

Een deel van de vraag naar koopwoningen betreft gelijkvloerse woningen. Richting 2030 zal de vraag naar gelijkvloerse woningen eerder toe- dan afnemen. Dit heeft te maken met de vergrijzing en de voorkeur van veel ouderen voor een gelijkvloerse woning (Companen woningmarktonderzoek 2021). Gelijkvloerse woningen kunnen appartementen zijn, maar ook grondgebonden gelijkvloerse woningen.

Op basis van de woningbehoefte zien we een veranderende kwaliteitsvraag in de sociale huursector. De vraag naar gelijkvloerse huurwoningen is afkomstig van oudere huishoudens, maar ook van jonge (startende) huishoudens die een betaalbare woning zoeken. Deze laatste groep vraagt vaak niet specifiek een gelijkvloerse woning, maar vooral een betaalbare woning op een geschikte locatie. De behoefte aan gelijkvloerse woningen is daarmee deels een substitutievraag. Daarnaast zijn kleinere betaalbare gelijkvloerse woningen ook geschikt voor spoedzoekers, arbeidsmigranten, en van belang voor de huisvesting van meer kwetsbare groepen.



Figuur 3: Gemeente Tynaarlo. Potentieel aanbod en potentiële vraag op basis van doorstroming, 2021 – 2030. Prijspeil 2021

2.5 Knelpunten

De problemen op de woningmarkt zijn landelijk groot, zowel in de regio Groningen Assen als in onze gemeente. Het aanbod koopwoningen op de woningmarkt is laag, en de prijzen van koopwoningen zijn hard gestegen de afgelopen jaren. Het afgelopen jaar zagen we een lichte daling van bestaande koopwoningen. De afgelopen jaren is daarnaast ook sprake van stijging van de hypotheekrente. Dat leidt tot een nieuwe soort crisis op de woningmarkt, gekenmerkt door toenemende tekorten, (te) weinig doorstroming, (te) weinig beschikbare sociale huurwoningen en problemen rond betaalbaarheid van de koopsector voor lage- en middeninkomens.

De betaalbaarheid van de woning is primair van belang voor de woningkeuze van starters en jonge huishoudens. Zij hebben vooral behoefte aan betaalbare woningen. In de huidige woningvoorraad en onder de huidige marktdruk zijn deze woningen beperkt aanwezig in de gemeente. Dit is een reden voor jongeren om zich te wenden tot particuliere huur. Zij hebben op basis van hun inkomen geen toegang tot de corporatiesector en ook de toegang tot de koopsector is gezien de prijzen en de hypotheekisen beperkt. Deze jongeren vallen tussen wal en schip. Deze groep is het meest geholpen met betaalbare koopwoningen. Hiermee kan ook de druk op de sociale huur worden verminderd, doordat huishoudens die nu nog huren doorstromen naar een koopwoning.

De gemeente Tynaarlo zal de komende jaren verder vergrijzen. Momenteel worden 2580 woningen bewoond door een hoofdbewoner met de leeftijd van 75 jaar of ouder. De verwachting is dat een deel van deze woningen in de komende 10 á 15 jaar vrijkomt. Niet allen vrijkomende woningen zijn geschikt voor jonge gezinnen of starters, bijvoorbeeld omdat ze te groot zijn.

De verwachting is dat de woningvraag kwalitatief zal veranderen. Tegelijkertijd weet de gemeente gezinnen aan te trekken. Ondanks de vergrijzing wordt de komende 20 jaar een lichte toename van het aantal gezinnen verwacht. Het aantrekken van gezinnen maar ook van toekomstig gezinsvormende jonge huishoudens is en blijft van belang voor een evenwichtige samenstelling van de bevolking.

In deze woonvisie hebben we daarom zoals eerder gemeld specifiek aandacht voor doelgroepen met een lager inkomen; jonge gezinnen en gezinsvormende huishoudens tot 35 jaar, starters en ouderen. Alleen inzetten op het oplossen van deze knelpunten zal echter niet leiden tot een goed woon- en leefklimaat. Daarom zetten wij ook in deze Woonvisie in op gemêleerde buurten, wijken en dorpen.

2.6 Specifieke doelgroepen

Jonge gezinnen en gezinsvormende huishoudens tot 35 jaar

De grootste groep huishoudens zijn gezinnen en de gezinsvormende huishoudens tot 35 jaar. Deze groep zal volgens de meest recente prognoses iets afnemen. Een groot deel van de huidige woningvoorraad is nu al gericht op deze doelgroep in de vorm van ruime grondgebonden koopwoningen. Echter komen deze niet direct allemaal beschikbaar. Dit hangt af van de doorstroming van met name ouderen. Deze groep is echter niet erg tot verhuizen geneigd. Ondanks dat uit onderzoek blijkt dat men de wens heeft te willen verhuizen naar een gelijkvloerse woning, kiest het overgrote deel van de ouderen ervoor te blijven wonen in de voor hen vertrouwde woonomgeving.

Wij willen daarom ruimte blijven bieden aan nieuwbouwwoningen voor jonge gezinnen en gezinsvormende huishoudens tot 35 jaar. Deze groep richt zich voornamelijk op grondgebonden woningen in de koopsector. Wij vinden het belangrijk om gezinnen en gezinsvormende huishoudens aan te trekken om ontgroening tegen te gaan. Daarnaast heeft dit ook een positief effect op de economische-, sociale- en maatschappelijke voorzieningen in onze gemeente. Het aantrekken van gezinnen maar ook van toekomstig gezinsvormende jonge huishoudens is en blijft van belang voor een evenwichtige samenstelling van de bevolking.

Uit het woningmarktonderzoek en gesprekken met stakeholders blijkt dat er vooral behoefte is aan gezinswoningen in het betaalbare koopsegment, zowel onder de NHG-grens van € 355.000 (prijspeil 2022), als boven de NHG-grens. Er is in beperkte mate behoefte aan gezinswoningen in de vrije sector huur. Als de migratie met name vanuit de gemeente Groningen sterker is dan gedacht neemt de potentiële vraag naar gezinswoningen verder toe, vooral in het middeldure koopsegment (vanaf € 355.000) en dure koopsegment (€ 525.000).

Starters

We zien dat een deel van onze jongeren de gemeente verlaat. Voor een belangrijk deel wordt dat veroorzaakt door werk/studie/relatie elders. Maar er zijn ook jongeren die vertrekken uit Tynaarlo omdat ze geen betaalbare woning kunnen vinden. Door onze relatief ruime woningen in de bestaande woningmarkt zijn de woningprijzen in de koopsector aan de hoge kant voor starters op de woningmarkt. Bovendien sluit de woning bovendien niet aan op woonwens van een starter.

De betaalbaarheid van de woning is primair van belang voor de woningkeuze van starters. Zij hebben vooral een vraag naar betaalbare koop tot € 355.000.

Starters zijn veelal jongere personen of stellen die een eerste woning zoeken. Dat kan een huurwoning zijn, maar er zijn ook starters die willen starten met een koopwoning. De woningvoorraad in onze gemeente bestaat voor een groot gedeelte uit grondgebonden gezinskoopwoningen. Voor een klein deel van de starters is dit ook haalbaar met financiële ondersteuning van ouders en/of omdat ze veel gespaard hebben. Echter voor de meeste starters is een koopwoning niet haalbaar door onvoldoende aanbod en lastige financiering. Daarnaast sluiten deze woningen onvoldoende aan bij de woonwensen van koopstarters.

Daarom willen we de komende jaren meer inzetten op de realisatie van betaalbare woningen voor starters. De meeste starters zijn koopgericht. We willen dat betaalbare woningen ook op de langere termijn beschikbaar blijven voor deze doelgroep. Dit vergt de nodige creativiteit in concepten en er zijn maatregelen voor nodig. Er is niet één oplossing. Hierbij kan worden gedacht aan kleinere woningen, gestapelde woningen of wooncoöperaties.

Een groot deel van de koopstarters zal moeten accepteren dat zij niet meteen in een ruime koopwoning kunnen beginnen. Bij een goedkope koopwoning horen tegenwoordig minder vierkante meters. Tegelijkertijd moeten deze betaalbare woningen wel een bepaalde minimumkwaliteit kennen die past bij de uitstraling van onze woonomgeving. De huidige kwaliteit van de woonomgeving wordt hoog gewaardeerd. De al meerdere decennia gehanteerde uitgangspunten bij grotere woningbouwontwikkelingen werpt hierbij zijn vruchten af. Deze uitgangspunten zijn een relatief laag aantal woningen per hectare, zorgvuldige inpassing in het landschap en groenstructuren.

Ouderen

Vanwege de toenemende vergrijzing enerzijds en het op gang brengen van doorstroming anderzijds, willen we bij nieuwbouw ook aandacht geven aan de doelgroep ouderen.

Veel ouderen wonen op dit moment in een ruime grondgebonden eengezinswoning. Het woningmarktonderzoek 2021 laat zien dat de huishoudengroei vooral plaatsvindt bij 1-2 persoonshuishoudens van 65 jaar of ouder. Echter is een deel van deze groep ouderen niet tot verhuizen geneigd. Ondanks dat uit onderzoek blijkt dat men de wens heeft te willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning (appartement of bungalow), kiest het overgrote deel van deze doelgroep ervoor te blijven wonen in de voor hen vertrouwde woonomgeving, in de vaak te grote en niet aangepaste woning (levensloopgeschikt en/of energetisch). Sociale binding met de omgeving wordt als belangrijker gezien dan het beschikken over een passende woning.

Maar een deel van de ouderen overweegt wel te verhuizen. Uit de beantwoording van het leefbaarheidsonderzoek 2020 blijkt dat veel van deze respondenten ouderen zijn die in een te grote woning wonen en behoefte hebben aan een kleinere levensloopgeschikte woning (appartement of kleine woning met tuin).

Dit blijkt ook uit het woningmarktonderzoek 2021. Companen komt tot de conclusie dat het aanbeveling verdient kleinere levensloopgeschikte woningen (appartementen en grondgebonden woningen) in alle marktsegmenten (met de nadruk op sociale huur en betaalbare koop) aan de voorraad toe te voegen. Hiermee kunnen meerdere vliegen in één klap worden geslagen. Ouderen kunnen doorstromen waarmee de gezinswoning die zij verlaten beschikbaar komt voor gezinnen en gezinsvormende huishoudens, zowel in de koop als in de huur. Jonge werkenden en starters vinden een plek van waaruit zij later kunnen doorstromen. Door deze woningen geschikt te laten zijn voor meerdere doelgroepen kan goed ingespeeld worden op demografische en economische veranderingen.

Belangrijk voor een levensloopgeschikte woning is dat slaap- en badkamer zich bij voorkeur op de begane grond bevinden of gelijkvloers en met een lift bereikbaar. Daarnaast staat deze woning bij voorkeur in de eigen vertrouwde omgeving en op loopafstand van voorzieningen. De woning moet ook nog enigszins betaalbaar zijn. Al deze wensen maakt het lastig om tot een geschikt woonproduct te komen. In de praktijk blijven veel ouderen daarom in hun huidige woning wonen, ondanks hun verhuiscens. In veel gevallen is dat ook goed mogelijk, zeker als men enkele aanpassingen aan de woning doorvoert, zoals een traplift bij bestaande woningen. Maar als er sprake is van veel onderhoud of een locatie ver van voorzieningen is deze situatie niet altijd gewenst.

Aantrekkelijke nieuwbouw kan ouderen verleiden om tot verhuizing naar een meer geschikte woning over te gaan. Bij een deel van de doelgroep is ook behoefte aan een geclusterde woonvorm. Het wonen in een geclusterde woonvormen kan eenzaamheid verminderen en het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Een geclusterde woonvorm hoeft zich overigens niet alleen te richten op de doelgroep ouderen. Het kan juist interessant zijn om een mix van jongeren en ouderen in een wooncomplex te samen te brengen, waarbij bewoners elkaar kunnen helpen waar nodig.



3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Dit is in het kort onze ambitie:

- We streven naar uitbreiding van de sociale huurvoorraad met tenminste 250 woningen in de periode tot en met 2030. Hiervoor maken we prestatieafspraken met de corporaties en huurdersverenigingen;
- Bij nieuwbouw van sociale huur is het uitgangpunt dat 80% van de huurwoningen van het woningbezit SEW en Woonborg een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens heeft;
- Nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen richt zich met name op levensloopgeschikte woningen; appartementen of kleine grondgebonden woningen. We hanteren hierbij als richtlijn een straal van ongeveer 500 meter rondom voorzieningen;
- 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);
- Bij ons basis nieuwbouw woningbouwprogramma gaan we in principe uit van circa 30% sociale huur, 20% betaalbare (koop tot € 355.000), 30% middeldure (koop €355.000 tot €525.000) en 20% duur (koop meer dan €525.000).

3.1 Beschikbaarheid (nieuwbouw en bestaande bouw)

We voegen 900 tot 1.000 woningen toe in de periode 2020 tot 2030. Dit is ook conform onze inzet voor de Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen – Assen en afspraken uit de Drentse woondeal en de woondeal van de regio Groningen Assen. De woningbehoefte van 900 – 1000 woningen is onderbouwd op basis van regionaal en lokaal woningmarktonderzoek (Trendanalyse KAW RGA 2022 en Companen 2021).

Dit aantal is inclusief meer dan 200 woningen in de (boven) regionale woonwijk Ter Borch waar op basis van regionale afspraken in het verleden woningen in het hoge marktsegment (categorie “duur”) worden gerealiseerd. Het merendeel van de overige 700 woningen kan en zal deels via actieve grondpolitiek door de gemeente op ontwikkellocaties worden gerealiseerd. Onder andere met de actualisatie van het gemeentelijke Structuurplan naar de Omgevingsvisie zijn de ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw verkend.

Op basis daarvan verwachten wij ten aanzien van die (tenminste) 700 woningen dat circa 300 woningen in het gebied vm. gemeente Zuidlaren, 275 in vm. gemeente Vries en 125 in de vm. gemeente Eelde-Paterswolde (excl. Ter Borch) kunnen worden gerealiseerd. In Zuidlaren zal naast Laarhove en het gebied Tienelwolde daartoe nog naar aanvullende locatie(s) worden gezocht.

In het gebied van de vm. gemeente Vries richten wij ons naast realisatie van het plan Vries Zuid op een aanvullende ontwikkeling in het gebied De Bronnen. Ook kijken wij naar de mogelijkheden in de kleine kernen Tynaarlo en Zeijen.

In Eelde-Paterswolde zien wij ten opzichte van de andere gebiedsdelen van de gemeente minder mogelijkheden voor woningbouwontwikkelingen. Deze mogelijkheden zien wij wel op de vrijkomende schoollocaties Bladergroen en De Kooi, het gebied De Drift en de herstructureringslocatie “Rutgers/Van Bergen” aan de Hoofdweg in Eelde. Op deze laatste locatie hebben wij dan ook een Voorkeursrecht gevestigd.

Doorstroming

We willen de doorstroming op de woningmarkt verbeteren. We kijken samen met de woningcorporaties en de huurdersverenigingen naar mogelijke knelpunten in de doorstroming en verkennen welke maatregelen we kunnen treffen. Zoals bijvoorbeeld – met de inzet van een verhuiscoach – kleine (oudere) huishoudens te stimuleren te verhuizen naar een kleinere woning.

3.2 Sociale huur

Een betaalbare plek voor iedereen. Hoe doe je dat? Nergens is de druk zo hoog opgelopen op de woningmarkt als in de sociale huursector. We horen schrijnende verhalen van overal uit het land van gezinnen met kinderen die simpelweg geen plek meer hebben om te wonen. Dat moet anders. Wij zien het daarom als de hoogste prioriteit om meer sociale huurwoningen bij te bouwen en zo de druk te verlichten. Dat is geen eenvoudige, maar wel een keiharde opdracht. Veel ruimte is er niet, in een gemeente die ook van oudsher relatief weinig sociale woningbouw in haar woningvoorraad had, maar het zal wel moeten.

Ook zetten we in op leefbare wijken en dorpen. Zodat het voor iedereen, ongeacht je woonsituatie of persoonlijke situatie, een prettige plek blijft om te wonen.

Knelpunten

Gelet op onze ruimtelijke structuur en –mogelijkheden en het huidige aandeel sociale huur van 16% van de totale voorraad achten wij het echter niet realistisch om in de periode tot en met 2030 dit percentage met vele procenten te kunnen laten stijgen. Wel is het haalbaar, en dus ons doel, dat binnen het eerder genoemde te realiseren woonprogramma van 700 woningen tot en met 2030 tenminste 250 sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd. Bij woonwijkontwikkelingen gaan wij daarom uit van een percentage van circa 30% sociale huur. Bij woningbouw op kleinere locaties is een dergelijk uitgangspunt niet altijd haalbaar en uitvoerbaar vanwege de onrendabele top die een sociale huurwoning vaak oplevert binnen een (grond)exploitatie. Toch richten wij ons erop om bij een niet gemeentelijke woningbouwontwikkeling van een woningbouwprogramma van meer dan 10 woningen daarvan circa 30% sociale huurwoningen te laten zijn.

Omdat de druk op de sociale huurwoningmarkt zo hoog is, gaan wij op een aantal gemeentelijke ontwikkellocaties, zoals De Kooi en Bladergroenschool uit van volledige locatie invulling met sociale huurwoningen. Dit ondanks de onrendabele top die dit oplevert voor de grondexploitatie van die locaties.

Sociale Kavelprijs

De bedrijfsvoering van onze corporaties staat onder druk. Dit wordt o.a. veroorzaakt door de prijsstijgingen en investeringen in verduurzaming van hun bestaande woningvoorraad. Hierdoor wordt het lastiger om uitvoering te geven aan de opgave om de voorraad sociale huurwoningen toe te laten nemen.

Om dit doel toch te kunnen bereiken hebben de corporaties ons gevraagd om een sociale(re) kavelprijs te hanteren op de gemeentelijke ontwikkellocaties.

Overigens is de tot nu toe door de gemeente gehanteerde grondprijs voor een sociale huurwoning van de corporatie fors lager dan de kavelprijs voor eenzelfde type woning in de goedkope koop

sector. Voor het bepalen van de kavelprijs voor sociale huurwoningen gaan wij namelijk uit van de zo genoemde DCF rekenmethode, terwijl voor de andere categorieën wordt uitgegaan van de residuele rekenmethode.

Wij onderkennen de noodzaak van het hebben van voldoende investeringsmogelijkheden van onze corporaties om de sociale huurwoningvoorraad te vergroten maar tegelijkertijd ook de mogelijkheid te hebben om in te blijven zetten op kwalitatieve verbetering van de bestaande woningvoorraad.

Om ook de komende jaren prijszekerheid en investeringsruimte te geven aan onze corporaties willen wij op de door de gemeente te ontwikkelen en uit te geven locaties een vaste lage grondprijs per sociale huurwoning hanteren van €20.500,- exclusief BTW . En deze jaarlijks (m.i.v. 2024) te indexeren met de Consumentenprijsindex, voor een periode van 5 jaar (conform looptijd woonvisie).

Locaties sociale woningbouw

In de drie grote kernen zetten we in ieder geval in op sociale huur op de volgende locaties.

Locaties sociale woningbouw	
Eelde – Paterswolde	83
Locatie De Kooi	25
Bladergroenschoollocatie	30
Locatie De Drift	15
Locatie Rutgers / Van Bergen	13
Vries	67
Vries Zuid	12
Tynaarlosestraat	15
De Bronnen	40
Zuidlaren	100
Laarhove	75
Zoeklocaties	25
Totaal	250

In beperkte mate verkopen corporaties niet passende huurwoningen en versnipperd bezit. Hiermee wordt er financiële ruimte gecreëerd voor corporaties om nieuwe investeringen voor de sociale huursector te doen. Onze inzet hierbij is dat verkoop alleen plaatsvindt indien dit de lange termijn doelstelling niet belemmert. Verkoop zal dus gecompenseerd moeten worden met nieuwbouw.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de sociale huursector is niet alleen van belang bij nieuwe huurders, maar zeker ook voor zittende huurders. 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.

Door de sterke stijging van de huidige energieprijzen staat de betaalbaarheid van woningen onder druk. Dit raakt een groep mensen die juist vanwege hun financiële situatie zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Het vraagt een inzet van alle partijen om 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. Ook hebben de corporaties in het kader van betaalbaarheid en passend toewijzen voor een aanzienlijk aantal huurwoningen de streefhuren 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.

Daarnaast blijft het belangrijk om eventuele betalingsachterstanden bij huurders tijdig te signaleren, dit doen wij door middel van Vroegsignalering. Goede samenwerking tussen gemeente, corporaties en welzijnsorganisaties blijft hierbij van belang.

3.2 Betaalbare koop

Uit het meest recente woningmarktonderzoek blijkt dat er in onze gemeente een grote behoefte is aan betaalbare woningen. We vinden het belangrijk dat iedereen binnen de gemeente kan blijven wonen en dat er ook in de koopsector voldoende betaalbaar aanbod moet zijn. We zetten in bij ons basis nieuwbouw woningbouwprogramma op 20% betaalbare koop tot € 355.000 (prijspeil 2022). Dit zijn woningen met een klein woonoppervlak.

Naast reguliere nieuwbouw kan transformatie van leegstaande panden een mogelijkheid zijn om het aanbod aan betaalbare (koop)woningen voor starters te vergroten, bijvoorbeeld de herbestemming van winkels buiten kernwinkel gebieden.

Mogelijkheden voor woningsplitsing

Een mogelijkheid om de beschikbaarheid van aantal woningen te vergroten is door woningen te splitsen. Hoewel het aantal geschikte panden mogelijk beperkt is, zien wij de splitsing van woningen om meerdere redenen als kansrijk:

- We hebben veel relatief grote woningen. Door het onderhoud en de stijgende prijzen zijn deze woningen niet altijd aantrekkelijk voor één huishouden, maar wellicht wel als er meerdere kleinere huishoudens in gehuisvest kunnen worden. Daarmee spelen we duurzaam in op de veranderende samenstelling van de bevolking en voegen we kleinere en betaalbare woningen toe;
- Woningssplitsing heeft een beperkte ruimteclaim; splitsing leidt tot meer woonruimte op hetzelfde oppervlak;
- Splitsing kan een bijdrage leveren in het verbeteren van de leefbaarheid. Bijvoorbeeld als een ouder huishouden in de (voorheen) te grote woning kan blijven wonen en daarnaast een jonger huishouden aan een woning kan worden geholpen.

Overigens zijn er ook situaties denkbaar waarin woningsplitsing niet gewenst is: bijvoorbeeld bij overlasterisaties als geluidsoverlast of hogere parkeerdruk. Wij willen woningsplitsing mogelijk maken op plekken waar het niet tot leefbaarheidsproblemen leidt en niet ten koste gaat van onze kracht (ruimte en groen).

Starterslening

Met de starterslening helpen we koopstarters op de woningmarkt bij de aankoop van de eerste woning. De starterslening is mogelijk bij zowel nieuwbouw als bij bestaande bouw. We willen de regeling voor de starterslening aanpassen, zodat de lening kan worden gebruikt tot een koopprijs van € 355.000 voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw.

3.3 Middenhuur

In onze gemeente is circa 7% van de woningvoorraad particuliere huur. Dat zijn circa 1.000 woningen, waarvan het grootste gedeelte in de kernen Eelde-Paterswolde en Zuidlaren.

In de huidige krappe woningmarkt is er ook vraag naar middenhuur, met name tot € 1000,-. De vraag naar middenhuur komt deels van oudere woningeigenaren die vanuit een koopwoning willen verhuizen naar een meer levensloopgeschikte woning in de buurt van voorzieningen. Daarnaast komt een deel van de vraag van kleine huishoudens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning maar te weinig om een woning te kunnen kopen. Dit betreft vooral huurwoningen tot onder de € 1.000,- per maand. Een deel van deze vraag is een substitutie vraag. Deze groep wil graag koopwoning maar heeft te weinig financiële middelen om een woning te kopen.

We vinden het belangrijk dat er voldoende passende alternatieven op de markt komen voor middeninkomens. Hierbij zetten we in de eerste plaats in op meer betaalbare koopwoningen.

We zien een beperkte opgave in de grote kernen om het particuliere huuraanbod uit te breiden. Op basis van behoeftenonderzoek houden we rekening met een opgave van circa 5% van onze totale woningbouwopgave. Deze vraag zal zich met name voordoen in de grotere kernen met name Eelde-Paterswolde en Zuidlaren.

Tot op heden is deze woningbouwopgave ingevuld door particuliere ontwikkelaars. We staan daarom positief tegen particuliere initiatieven waarin ook middenhuur is opgenomen. Op dit moment zien we nog geen actieve rol voor ons als gemeente. Wij staan ook positief tegenover middenhuur tot aan € 1000,- (prijspeil 2023) door de corporaties. De corporaties geven op ook op dit moment prioriteit aan toevoeging van sociale huur. Samen met de corporaties onderzoeken we de behoefte aan het toevoegen van middenhuur en de rol die de corporaties hierin kunnen vervullen.

3.4 Kleinere kernen

Wij vinden het belangrijk dat elke hoofdkern beschikt over verschillende woonmilieus, maar ook in de kleinere kernen is het uitgangspunt dat wij sturen op gemêleerde dorpen. Waarbij ook mensen met een lager inkomen een woning moeten kunnen vinden. In de kleine kernen is niet meer zozeer uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad nodig, maar vooral maatwerk en vernieuwing van de bestaande voorraad. Een gemêleerd aanbod van woningen levert een bijdrage aan een gevarieerde bevolkingssamenstelling en daarmee de leefbaarheid van een dorp.

Voor de kernen die beschikken over een basisschool met voldoende toekomstperspectief kan het van belang zijn de woningvoorraad uit te breiden, al is dat geen garantie voor behoud van dergelijke voorzieningen. Voor de kernen Zeijen en Tynaarlo worden sowieso mogelijkheden gezien voor het toevoegen van een beperkt aantal woningen, passend in de ruimtelijke structuur van het dorp.

In de overige kleine kernen zijn de mogelijkheden om woningen toe te voegen veel beperkter. Nieuwbouw zal hier vooral plaatsvinden ter vervanging van bestaande woningen, op locaties passend in de bebouwde kom en via de ruimte voor ruimte regeling. Ook kan het splitsen van grote woningen of boerderijen een optie zijn om woonruimte toe te voegen. Bij al deze woningbouwopties zal het gaan om particuliere initiatieven, waarbij er volop ruimte wordt geboden voor het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten.

Alleen Stichting Woonborg is actief in de kleinere kernen. In de kleinere kernen is de kooporiëntatie groot en de behoefte aan uitbreiding van de sociale huur beperkt. In kernen waar op langere termijn mogelijk krimp optreedt staan we positief tegenover de realisatie van tijdelijke sociale woningen.



4. Wonen en Zorg

Het ministerie van BZK presenteerde in 2022 de Nationale Woon-en Bouwagenda, met daaronder programma Wonen en zorg voor ouderen. Het doel van dit programma is dat ouderen in een geschikte woning en leefomgeving met plezier kunnen wonen en kunnen verhuizen als ze dat willen.

Het landelijk beleid is er op gericht om meer mensen met een zorg- en/of ondersteuningsbehoefte zelfstandig te laten wonen. Zij kunnen vaak niet langer terecht in een instelling en hebben behoefte aan een zelfstandige woning, waarbij de zorg en ondersteuning ambulante wordt verleend. Wonen en zorg worden zogezegd van elkaar gescheiden. Mensen met een (potentiële) zorgvraag moeten goed en zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen in hun eigen woonomgeving. Woningen moeten hiervoor voldoende toegankelijk en aanpasbaar zijn aan de zorgbehoefte van de individuele bewoner(s).

De opgave op het gebied van wonen en zorg betreft in belangrijke mate de woningbehoefte van ouderen. Maar ook de behoefte aan woonruimte voor kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag, zoals personen met een verstandelijke beperking, of psychiatrische problematiek en jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg omdat zij 18 jaar zijn geworden. Door de provincie Drenthe is in 2022 een gestart onderzoek naar de woonzorgopgave. In het onderzoek wordt per gemeente in Drenthe de woonzorgopgave in beeld gebracht. De analyse bestaat in ieder geval uit hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte. De resultaten worden in de 2^{de} helft van 2023 verwacht. Afhankelijk van deze analyse zal gekeken moeten worden of er een aanpassing van het beleid op gebied van wonen en zorg noodzakelijk is, bijvoorbeeld in de vorm van een woonzorgvisie of oplegnotitie.

Onze ambitie in het kort:

- We willen voldoende passende woningen voor ouderen om zorg aan huis mogelijk te maken. Hierdoor kunnen onze inwoners zo lang mogelijk in hun bestaande woning en eigen buurt/dorp blijven wonen;
- We nemen op dat bij nieuwbouw in de buurt van voorzieningen, zoals supermarkten en zorgpunten, minimaal 30% levensloopgeschikt is, dit mag in alle prijssegmenten zijn. We hanteren hierbij als richtlijn een straal van ongeveer 500 meter rondom voorzieningen;
- We stimuleren een prettige, veilige en een sociaal gemêleerde woonomgeving die uitnodigt tot sociale ontmoeting en toegankelijk is voor alle burgers, waarbij rekening wordt gehouden met mensen met beperkingen (obstakel- en barrière-vrije omgeving);
- We blijven bewoners stimuleren om hun woningen levensloopbestendig te maken. Dit doen we door in te zetten op de Verzilverlening en Stimuleringslening vanuit het SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten).

4.1 Vergrijzing

Naast gezinnen en starters vormen ouderen een belangrijke aandachtsgroep. Door het toevoegen van passende woningen voor ouderen, zoals nultredenwoningen en geclusterde woonvormen, kunnen ouderen langer zelfstandig wonen. Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt waarbij (eengezins)woningen vrijkomen voor andere woningzoekenden.

Het grootste deel van de ouderen wil blijven wonen in hun vertrouwde woning, ook als zij een zorgvraag krijgen. Op latere leeftijd wordt daarbij de toegankelijkheid van de woning belangrijker. Voor hen volstaat vaak een geschikte woning.

Wij vragen de corporaties om passende woningen te bouwen. Deze woningen zijn geschikt voor huishoudens met een zorgvraag en ook bruikbaar voor andere doelgroepen – dan wel door enkele simpele (niet constructieve) aanpassingen hiervoor geschikt te maken. Afhankelijk van de huidige sociale woningvoorraad verschilt de behoefte per kern. De opgave voor de realisatie van passende woningen ligt voornamelijk in de drie kernen Eelde-Paterswolde, Vries en Zuidlaren, mede omdat hier de voorzieningen zijn geconcentreerd.

Door het toevoegen op kleine schaal van passende woningen in kleinere kernen kunnen bestaande (grote) gezinswoningen vrijkomen voor starters en gezinnen. Zoals bijvoorbeeld het transformeren van een woonboerderij naar seniorenwoningen.

Het passend maken van particuliere koopwoningen is primair de verantwoordelijkheid van de eigenaar. We stimuleren particuliere woningeigenaren om hun woning “geschikt” te maken. Hiervoor bieden wij sinds 2018 via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN) de Verzilverlening en Blijverslening aan. Voor beide leningen geldt een leeftijdscriterium.

We constateren dat de vraag naar de Blijverslening zeer beperkt is, oudere woningeigenaren kiezen eerder voor de Verzilverlening. In tegenstelling tot de Blijverslening stijgen de woonlasten bij de Verzilverlening niet. Wij willen daarom de Blijverslening niet meer aanbieden maar daarvoor in de plaats een Stimuleringslening via het SVN, zie ook paragraaf 6.2. Hiermee kunnen zowel jonge als oudere woningeigenaren hun woning verduurzamen en levensloopgeschikt maken.

Naast het stimuleren van inwoners om hun woning “geschikt” te maken willen wij ouderen stimuleren om door te stromen, zodat er gezinswoningen vrijkomen. Nieuwbouw is een belangrijke schakel om de doorstroming te stimuleren. Door “levensloop geschikte” nieuwbouwwoningen toe te voegen, willen we ouderen een aantrekkelijk alternatief bieden. In de drie grote kernen vragen wij ontwikkelaars en corporaties om in de nabijheid van voorzieningen, zoals bijvoorbeeld supermarkten en zorgsteunpunten, minimaal 30% levensloopgeschikte woningen te bouwen. We hanteren hierbij als richtlijn een straal van ongeveer 500 meter rondom voorzieningen. Uitzonderingen vragen om een overtuigende reden. Bijvoorbeeld als een groot deel van de bestaande voorraad rondom voorzieningen al levensloopgeschikt is.

Geschikte woonomgeving

Om langer zelfstandig te kunnen wonen in alle kernen van de gemeente is naast een passend woningaanbod ook een daarop toegeruste woonomgeving noodzakelijk, zowel in fysieke als sociale zin. Met name het zorgen voor een ouderenvriendelijke openbare ruimte zal de komende jaren van toenemend belang worden. Uitbreiding van woonruimte voor mensen met een zorgvraag moet gelijk opgaan met de inrichting van de openbare ruimte zoals veilige looproutes/trottoirs naar voorzieningen en voor een ommetje met voldoende rust- en informele ontmoetingsplekken.



WAIJEN VAN VRIES

5 Bijzondere woonvormen en aandachtsgroepen

Het programma 'Een thuis voor iedereen' is een van de programma's onder de Nationale Woon- en Bouwagenda. Dit programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

Als gemeente vinden wij het belangrijk dat er voor mensen met een beperking voldoende geschikte woningen en woonvormen beschikbaar zijn. Het is niet voor iedereen even makkelijk om zelfstandig te wonen. In aansluiting op het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' werken we aan deze uitgangspunten.

De gemeente krijgt een steeds grotere taak in het huisvesten van diverse doelgroepen: zoals noodopvang voor vluchtelingen, statushouders die vanuit AZC's moeten doorstromen naar een eerste eigen huis. Maar ook spoedzoekers, mensen die bijvoorbeeld door persoonlijke omstandigheden onmiddellijk uit hun eigen huis moeten en op zoek zijn naar een nieuwe plek, wil je als gemeente graag helpen. Om al deze redenen houdt de gemeente nauw in de gaten in hoeverre de sociale woningbouwvoorraad aan de vraag voldoet en hoe we doorstroming en het extra bouwen van deze huizen kunnen versnellen. Ook staan we in nauw contact met bijvoorbeeld Stichting Inlia, Vluchtelingenwerk en het COA om te bepalen wat we voor diverse kwetsbare doelgroepen kunnen doen.

Onze ambitie in het kort:

- We verkennen samen met de corporaties de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting gericht op statushouders en spoedzoekers die niet in aanmerking komen voor urgentie;
- Huisvesting van statushouders verloopt primair via de corporaties. We vinden het daarin belangrijk dat de taakstelling niet leidt tot een substantiële toename van de actieve zoektijd voor reguliere woningzoekenden. We monitoren de uitvoering van de taakstelling en treffen zo nodig aanvullende maatregelen mocht dat nodig zijn;
- Als gemeente dragen wij zorg voor een goede begeleiding en integratie van statushouders, waar nodig in afstemming met Vluchtelingenwerk;
- Wij inventariseren de lokale behoefte voor woonwagens. Afhankelijk van de behoefte wordt overwogen of het aantal standplaatsen moet worden uitgebreid en op welke termijn.

Opgave

Verschillende groepen in de samenleving vereisen specifieke aandacht als het gaat om de huisvesting. Daarbij gaat het om 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. 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.

Huishoudens met een urgente woonbehoefte verdienen extra zorg en aandacht. Voor hen moeten voldoende betaalbare huisvestingsmogelijkheden beschikbaar zijn.

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.

Urgentieregeling Thuis Kompas

De urgentieregeling van Thuis Kompas omvat wettelijk urgenten als mantelzorgers en -ontvangers en personen die in blijf van-blijf-van-mijn-lijf huis verblijven. Daarnaast geldt als urgentiesituatie: urgentie op basis van sociale indicatie bij dreigende dakloosheid, geweld/bedreiging en de bedreiging van de psychosociale gezondheid op basis van de huidige woonsituatie en urgentie op basis van medische indicatie als verhuizing op korte termijn vanuit medisch oogpunt noodzakelijk is

Als het gaat om voorrangregelingen voor specifieke doelgroepen zijn de corporaties verbonden aan de regionale afspraken in Thuis Kompas. Onder huishoudens met een urgente woonbehoefte verstaan we urgenten volgens de urgentieregeling van Thuis Kompas (zie kader), statushouders die voor de eerste keer een woning zoeken en de cliënten die uitstromen uit vormen van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Voor de bijzondere doelgroepen moeten er voldoende betaalbare huisvestingsmogelijkheden zijn. Verdringing van regulier woningzoekenden door het toekennen van urgenties is een gegeven dat tot een minimum beperkt moet worden.

5.1 Spoedzoekers

De afgelopen jaren is het aantal mensen dat met spoed op zoek is naar een betaalbaar onderkomen toegenomen, mede door de krapte op de woningmarkt. Bij het begrip spoedzoekers gaat het bijvoorbeeld om mensen die te maken hebben gekregen met een verbroken relatie of echtscheiding, maar ook mensen bij wie het inkomen plotseling is veranderd als gevolg van het verlies van een baan.

Een deel van de spoedzoekers heeft voldoende (financiële) mogelijkheden om een voorlopig geschikte oplossing te vinden. Maar er is ook deel dat niet beschikt over voldoende financiële middelen, een sociaal netwerk of genoeg inschrijfpunten heeft voor een sociale huurwoning of in aanmerking komt voor urgentie. Het ontbreken van een stabiele woonsituatie kan leiden tot een opeenstapeling van problemen op financieel, sociaal en geestelijk gebied.

Een deel van de spoedzoekers vindt nu woonruimte op onze vakantieparken. Dit is vanuit toeristisch oogpunt niet wenselijk. Binnen het provinciale programma Vitale Vakantieparken werken we aan het verminderen van permanente bewoning op vakantieparken.

Om een snelle oplossing te bieden voor de meest nijpende situaties bekijken we samen met onder andere de corporaties de mogelijkheden om tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers te realiseren in onze gemeente. We zien mogelijkheden om flexwoningen in te zetten als huisvestingsoplossing voor spoedzoekers en statushouders. Daarnaast kunnen flexwoningen ook dienen als huisvesting voor reguliere woningzoekenden.

5.2 Statushouders

Asielzoekers met een verblijfsvergunning gaan deel uitmaken van de Nederlandse maatschappij. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) wijst een aantal statushouders per jaar toe aan de gemeenten. Wij zijn verantwoordelijk voor passende woonruimte voor deze doelgroep. De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar het aantal statushouders dat de gemeente moeten huisvesten.

In onze gemeente zijn de afgelopen jaren grotendeels gezinnen gehuisvest, waardoor er met name eengezinswoningen nodig waren. Zeker in een tijd waarin de druk op de woningmarkt hoog is, is het ook voor deze groep niet altijd makkelijk om een geschikte woning te vinden. Tot nu toe lukte het om de afgelopen jaren aan de taakstelling te voldoen, maar de huisvesting en integratie van deze doelgroep verdienen blijvend extra aandacht.

Voor 2023 is de taakstelling ten opzichte van de afgelopen jaren sterk toegenomen, in totaal 106 personen. Een verdubbeling van de taakstelling van afgelopen jaren. De taakstelling voor 2021 en 2022 bedroeg respectievelijk 48 en 46 personen voor het hele jaar.

Met de corporaties en huurdersverenigingen in onze gemeente is afgesproken dat maximaal 20% van de toe te wijzen sociale huurwoningen aan urgente doelgroepen (waaronder statushouders) wordt toegewezen (aandeel per corporatie naar rato van hun totale voorraad). Met de corporaties monitoren we of dit voldoende is. In aansluiting op het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' gaan we met elkaar in gesprek over aanvullende maatregelen, bijvoorbeeld het creëren van tijdelijke huisvesting of een regionale voorziening gezamenlijk met de regiogemeenten.

5.3 Arbeidsmigranten

Door de vergrijzing daalt ook de beroepsbevolking. Werkgevers doen daarom steeds meer een beroep op buitenlandse arbeidskrachten. De verwachting is dat het aantal arbeidsmigranten de komende jaren verder toeneemt. In 2021 heeft de provincie Drenthe onderzoek gedaan naar het aantal arbeidsmigranten in Drenthe. Het aantal werkzame arbeidsmigranten in onze gemeente is gering. Uit het onderzoek blijkt dan ook zeer beperkte vraag is naar woningen voor arbeidsmigranten. We achten het dan ook niet nodig om hiervoor een beleidskader op te stellen.

5.4 Woonwagengewoners

De gemeente Tynaarlo heeft twee standplaatsen aan De Wam in Zuidlaren. Afgelopen jaren is een aantal standplaatsen ontruimd aan De Wam in Zuidlaren en aan De Eskampen in Eelde.

De twee standplaatsen aan De Wam in Zuidlaren worden verhuurd door de gemeente. Met Stichting Woonborg willen wij afspraken maken over het eigendom, het beheer en de toewijzing van standplaatsen. Wij vinden het huidige aantal van twee standplaatsen op dit moment voldoende om te voorzien in de lokale behoefte, op basis van ervaringen uit het verleden.

Als gemeente dragen we een verantwoordelijkheid om te voorzien in standplaatsen voor de huisvesting van woonwagengewoners. In overeenstemming met het landelijke beleidskader wordt de behoefte voor het aantal standplaats in kaart gebracht. Afhankelijk van de behoefte wordt er overwogen of het aantal standplaatsen moet worden uitgebreid. Aan De Wam in Zuidlaren hebben wij de mogelijkheid om het aantal standplaatsen indien nodig uit te breiden.

5.5 Woonschepen

In de Groeve aan de Oostermoerse Vaart heeft het Waterschap Hunze en Aa's vijf ligplaatsen beschikbaar voor woonschepen. De gemeenteraad heeft hiervoor in januari 2021 het bestemmingsplan Oostermoerse Vaart de Groeve vastgesteld. De vijf ligplaatsen zijn in gebruik. Afgelopen jaren is er een gering aantal verzoeken geweest voor een ligplaats. Gelet op de geringe vraag gaan wij het aantal ligplaatsen niet uitbreiden.



6 Duurzaamheid

We vinden dat niet alleen onze huidige inwoners prettig en gezond moeten kunnen wonen, maar ook de generaties na ons. In het Klimaatakkoord is als doelstelling opgenomen om in 2050 100% van onze energie duurzaam op te wekken. Alle huishoudens zijn dan van het aardgas af. In het Programma Duurzaamheid hebben wij de ambities voor Tynaarlo opgenomen. De gemeente Tynaarlo wil in 2030 een CO2-reductie realiseren van 49% en in 2050 een CO2-reductie van 95% ten opzichte van 1990.

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.

Onze ambitie in het kort:

- We gaan inwoners informeren en bewust maken om hun woning te verduurzamen. De afgelopen jaren is dit vorm gegeven via het Drents Energieloket. Dit gaan we intensiveren;
- We gaan particuliere eigenaren stimuleren om hun woning te verduurzamen. Hiervoor willen we een Stimuleringsregeling aanbieden via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Met deze lening kunnen woningeigenaren zowel de verduurzaming als het levensloopgeschikt maken van woningen tegen gunstige voorwaarden financieren;
- We voeren de Transitievisie Warmte uit. De woningcorporaties worden betrokken bij het opstellen van de plannen;
- We gaan periodieke afstemmen met de corporaties en netbeheerder m.b.t. diverse onderhouds- en uitvoeringsplannen;
- We gaan huurders informeren en bewustmaken over de noodzaak, de mogelijkheden en voordelen van energiebesparing. Dit doen we samen met de huurdersverenigingen en corporaties;
- Voor de korte termijn ligt het accent op energie besparen met zogenoemde 'no-regret maatregelen' als isolatie en het vergroten van het gebruik van duurzame energie. Dit zijn energiebesparende maatregelen zonder dat al duidelijk is wat het beste duurzame alternatief is voor aardgas.



Het ministerie van BZK presenteerde in 2022 de Nationale Woon-en Bouwagenda. Daaronder vallen de programma's Betaalbaar Wonen en Verduurzaming Gebouwde Omgeving. Doelen zijn CO²-reductie en betaalbaar wonen, door isolatie, installaties, warmtenetten en groen gas. Het Rijk ziet zowel een individuele aanpak en als een gebiedsgerichte aanpak. Gebiedsgerichte aanpak is gericht op collectieve warmtevoorziening, wetgeving en ondersteuning.

Individuele aanpak is gericht op het wegnemen van belemmeringen, duidelijkheid geven over wat er kan, verduurzamen voor iedereen betaalbaar maken. Voor individuele huiseigenaren zijn er bijvoorbeeld de ISDE subsidies en het Nationaal Warmtefonds. Ook krijgen marktpartijen hulp om huiseigenaren te ontzorgen met kant-en-klaar pakketten en inkoopacties.

De afschaffing van de Verhuurdersheffing wordt deels gelabeld aan verduurzaming door corporaties. Het landelijke Nationaal Isolatieprogramma beoogt dat in 2028 geen woningen met label EFG meer bestaan in de corporatievoorraad. Daarna zijn ook de woningen met label D aan de beurt om verduurzaamd te worden. Voor huurders van slecht geïsoleerde woningen komt een vorm van compensatie. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen het Rijk en koepelorganisatie Aedes.

6.1 Energiezuinig wonen

Tynaarlo is een gemeente die inzet op CO²-reductie door onder meer energiebesparing en het opwekken van duurzame energie. Het streven om energieneutraal te worden draagt daaraan bij. We willen zoveel mogelijk van het aardgas af zijn en energieneutraal wonen.

Hierbij ligt een belangrijke opgave bij de woningvoorraad. Voor de nieuwbouw zijn al duidelijke kaders gesteld in het bouwbesluit. In het Bouwbesluit uit 2021 is opgenomen dat alle nieuwbouw moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Als gemeente volgen we de landelijke eisen. Maar nieuwbouw vormt slechts een klein deel van de totale woningvoorraad. Het grootste deel bestaat uit bestaande woningen die nog zijn aangesloten op het aardgasnetwerk. De vraag hoe we bestaande woningen van het aardgas krijgen wordt beantwoord in de Transitievisie Warmte.

In de Transitievisie Warmte (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 2022) belichten we duurzame alternatieven voor aardgas. Hierbij is in kaart gebracht van welke alternatieve energiebronnen we gebruik gaan maken.

Energiebesparing en het vergroten van het gebruik van duurzame energie is 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.

Het is voor de gemeente Tynaarlo belangrijk dat de transitie betaalbaar is en blijft en dat iedereen mee kan doen. Daarom wordt er eerst stevig ingezet op energie besparen.

Iedere bewoner kan op zijn/haar eigen tempo kleine stappen zetten, passend bij de financiële mogelijkheden. Om de transitie voor iedere bewoner haalbaar te maken is het ook van belang dat de landelijke overheid met structurele oplossingen komt om de warmtetransitie voor iedere bewoner betaalbaar te houden.

6.2 Verduurzaming particuliere woningvoorraad

We constateren dat het energieverbruik per woning in onze gemeente op dit moment boven het landelijk gemiddelde ligt, zie figuur 6.

	Gemiddeld aardgasverbruik m3		Gemiddeld Elektriciteitsverbruik kWh	
	2017	2020	2017	2020
Particuliere woningen	1 960	1 690	3 390	3 190
Huurwoningen	1 460	1 190	2 270	2 110
Totaal Tynaarlo	1 820	1 570	3 120	2 930
Totaal woningvoorraad Nederland	1 240	1 120	2 860	2 760

Tabel 2. Gemiddeld energieverbruik per woning per jaar. Bron Klimaatmonitor 2022

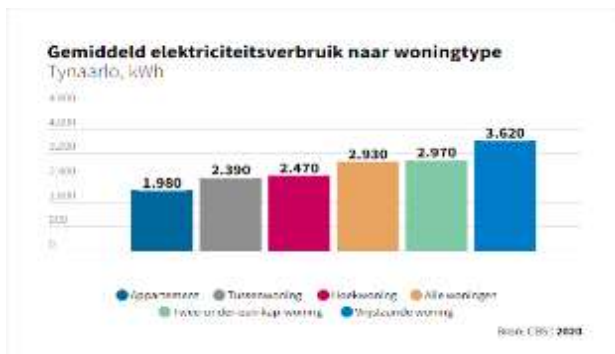
Dit komt voor een belangrijk deel door het relatief hoge percentage eigen woningbezit (77%) en doordat de woningen in Tynaarlo groter zijn dan gemiddeld in Nederland; namelijk veel ruime, grondgebonden woningen. Binnen de gemeente is te zien dat het energieverbruik bij koopwoningen hoger is dan bij huurwoningen. Ook speelt het woonoppervlak en woningtype een rol; koopwoningen zijn ruimer en zijn vaker (half)vrijstaand, waardoor minder warmte wordt vastgehouden dan bij een rijwoning of appartement (wat de meeste huurwoningen betreft).



Figuur 6. Gemiddeld gasverbruik naar woningtype. Bron: Klimaatmonitor 2022.

Stichting Woonborg en Stichting Eelder Woningbouw hebben de afgelopen jaren al de nodige investeringen gedaan om woningen te verduurzamen. De particuliere woningvoorraad blijft daar bij achter. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt in de eerste plaats bij de individuele woningeigenaren.

We stimuleren particuliere woningeigenaren om hun woning te verduurzamen. Dat doen we al door goede voorlichting via het Drents Energieloket waarbij we ook wijzen op de landelijke subsidiemogelijkheden vanuit het Rijk. Dit willen we komende jaren intensiveren.



Figuur 7. Gemiddeld elektriciteitsverbruik naar woningtype. Bron: Klimaatmonitor 2022.

Daarnaast willen wij inzetten op een Stimuleringslening voor woningeigenaren via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (Svn). Met deze lening kunnen woningeigenaren hun woning zowel verduurzamen als levensloopgeschikt maken tegen gunstige voorwaarden financieren.

In 2015 en 2017 hebben wij een zonnelening aangeboden via de Svn, doordat de leningen worden terugbetaald kunnen deze middelen weer opnieuw worden ingezet voor een Stimuleringslening. Wij willen de Stimuleringslening en Verzilverlening hervormen tot een fonds voor duurzame woningverbetering. Hiermee kunnen zowel jonge als oudere woningeigenaren hun woning verduurzamen en levensloopgeschikt maken.

6.3 Verduurzaming sociale woningvoorraad

De verduurzaming van de sociale woningvoorraad kent een andere aanpak, aangezien de corporaties een vaste gesprekspartner van de gemeente zijn. Voor de corporatiesector ligt er een grote opgave als het gaat om het verduurzamen van het woningbezit. Deze opgave is echter kleiner dan die van de particuliere voorraad.

Op grond van een routekaart in Aedes-verband streven de corporaties naar een CO²-neutrale woningvoorraad in 2050. De corporaties ondersteunen de 'Expeditie Energieneutraal in 2040'. Hierin is door partijen afgesproken dat zij zich inzetten om vanaf 2040 energieneutraal te zijn. Het realiseren van de doelstelling uit de Drentse Energiedeal zal vooral voor de bestaande woningvoorraad nog grote investeringen vragen.

Voor de corporaties ligt er een grote uitdaging in financiële zin. Aangezien zij zich primair richten op de lage inkomens, kunnen de investeringen in duurzaamheid niet leiden tot significante stijging van de woonlasten van de huurders. We streven naar woonlasten die passen bij ieders huishoudboekje.

Met de corporaties en huurdersvereniging is daarom afgesproken dat energetische woningverbetering niet mag leiden tot stijging van de individuele woonlasten van huurders. Dit willen we continueren. Ook willen we huurders helpen bij energiebesparing. In samenwerking met energiecorporatie Drentse Aa en de huurdersverenigingen hebben we een wijkgericht project om huurders te ondersteunen bij energiebesparing. Huurders kunnen gebruik maken van energieklassers die kleine maatregelen in de woning kunnen nemen, zoals het aanbrengen van tochtstrips.

In het verleden hebben corporaties woningen verkocht met 'gespikkeld bezit' als gevolg. Dit betreft met name rijwoningen. Het verduurzamen van deze rijwoningen is lastiger te organiseren als uitvoering van het gehele blok is gewenst. Het is van belang bij gespikkeld bezit dat zowel corporaties als particuliere eigenaren onderling goede afspraken maken over collectief te nemen maatregelen.



7 Uitvoering visie

U las in deze woonvisie over de plannen van de gemeente over beschikbaar en betaalbaar wonen, over wonen en zorg, groepen die speciale aandacht nodig hebben en duurzame ambities. Daarnaast las u over knelpunten, dilemma's en kansen waarmee deze onderwerpen omgeven zijn. Hoe gaan we de plannen die in deze visie naar voren komen, tot uitvoer brengen? Dat leest u in dit laatste hoofdstuk van de woonvisie.

7.1 Sturing op woningbouw

We hebben een belangrijke opgave om het woningtekort te verminderen. Een aantal doelgroepen komt moeilijk aan een woning zoals eerder beschreven in deze woonvisie. Er is een tekort aan met name betaalbare woningen, waardoor vooral jonge gezinnen en starters moeilijk aan een woning kunnen komen. Daarnaast is er met oog op vergrijzing behoefte aan passende woningen voor ouderen. Door passende woningen voor ouderen toe te voegen aan de woningvoorraad kunnen er gezinswoningen beschikbaar komen voor (jonge) gezinnen en starters en wordt de doorstroming op gang gebracht.

Met ons woningbouwprogramma zorgen we voor de realisatie van voldoende sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Dat sluit aan bij de ambities van het Rijk uit de Nationale Woon- en bouwagenda en de afspraken uit de regionale Woondeal Regio Groningen – Assen.

Wij streven naar het toevoegen van 900 - 1000 woningen in de gemeente voor de periode 2020 t/m 2030 via het onderstaande basis nieuwbouwprogramma in tabel 2. Om goed en adaptief te kunnen inspelen op ontwikkelingen streven we naar een planvoorraad van 130%, woningbouwplannen kunnen immers niet doorgaan.

Categorie	Percentage	Koopprijsgrenzen en huurprijsgrenzen
Sociale huur	30%	Tot maximaal € 808,06 per maand (liberalisatiegrens)
Betaalbare koopwoningen	20%	Tot maximaal €355.000,-
Middeldure koop	30%	€355.000,- tot €525.000,-
Duur	20%	Meer dan €525.000

Tabel 3. Basis nieuwbouwprogramma prijspeil 2023

Het basis nieuwbouwprogramma is een richtlijn voor de totale bouwproductie voor de periode tot en met 2030. Daarbij is het volgende van belang:

Het is met name een belangrijk uitgangspunt voor grotere nieuwbouwlocaties vanaf circa 10 woningen, waar differentiatie van belang is om een gemêleerde woonwijk te krijgen. Dit blijft echter maatwerk per wijk of dorp met het oog op de bestaande woningvoorraad en lokale vraag;

- We gaan niet bij ieder initiatief – met name de kleinere initiatieven (<10 woningen) – sturen op een gevarieerd programma. We zien het als een vraag aan en uitdaging voor initiatiefnemers om hier een goed bod op te doen, passend bij de samenstelling van wijken en buurten. Samen met initiatiefnemers bekijken we per locatie en kern wat nodig en haalbaar is;
- Om het aandeel sociale huur in onze gemeente te verhogen willen we ook ruimte geven aan nieuwbouwlocaties waarin volledige sociale huur ook mogelijk is;
- De koopgrenzen kunnen we jaarlijks indexeren en de huurgrenzen passen we jaarlijks aan;
- Betaalbare koopwoningen moeten met name gericht zijn op de woningbehoefte van kleine huishoudens en gezinnen;
- We stellen als voorwaarde voor een betaalbare woning dat de gebruiksoppervlakte (GBO) minimaal 60 m² per woning bedraagt om met name starters en kleine huishoudens op de woningmarkt te faciliteren;
- Voor het maatwerk per kern zijn de uitgangspunten van het vastgestelde woningmarktonderzoek 2021 het vertrekpunt;
- Voor het stimuleren van doorstroming stellen we als voorwaarde dat nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen, zoals supermarkten en zorgsteunpunten, minimaal 30% levensloopgeschikt is, dit mag in alle prijssegmenten zijn;
- Bij het verlenen van medewerking aan woningbouw initiatieven geven we prioriteit aan grotere locaties en plannen die inspelen op betaalbaar wonen.

Onzekerheden en toekomstige ontwikkelingen vragen dat ons beleid een bepaald vermogen heeft tot aanpassing. De hierboven geschreven uitgangspunten zijn geen harde voorwaarden, maar sterke voorkeuren. Bij elk plan is ruimte voor maatwerk.

7.2 Rol gemeente en inzet instrumenten

In deze woonvisie beschrijven hoe we het prettige wonen in de gemeente Tynaarlo willen behouden en versterken. De uitwerking van onze visie omvat acties op het gebied van volkshuisvesting, maar ook van duurzaamheid, mens en maatschappij. Er is een overlap tussen verschillende domeinen en beleidstukken, zoals bijvoorbeeld de Omgevingsvisie, Transitievisie Warmte en Kadernota sociaal domein. Dit vraagt om een integrale aanpak.

Wij zien ons zelf als facilitator van woningbouwinitiatieven. Als gemeente bouwen we zelf geen woningen. We nodigen partijen uit om met plannen te komen die aansluiten bij deze woonvisie. Als gemeente kunnen wij aan de voorkant duidelijkheid scheppen over de mogelijkheden binnen de wettelijke kaders en ruimte maken binnen onze planologische kaders.

Daar waar de huisvesting van inwoners onder druk komt te staan, zien wij onszelf ook als regisseur om partijen samen te brengen voor het oplossen van knelpunten. Wanneer het gaat om de aanleg van nieuwe wijken is de gemeente initiatiefnemer en aanjager van nieuwbouw.

Om meer sturend op te kunnen treden in kernen waar de vraag niet door de inwoners zelf of door marktpartijen wordt opgepakt, nemen we als gemeente het initiatief in de vorm van actief grondbeleid. Indien nodig maken we gebruik van instrumenten om te sturen op de woningbouwopgave.

Doelgroepenverordening

Gelet op de krappe woningmarkt en het tekort aan betaalbare woningen, vinden wij aanvullend instrumentarium noodzakelijk. Dit gaan wij doen via een doelgroepenverordening in combinatie met het vastleggen van percentages van woningbouwcategorieën in bestemmingsplannen en straks Omgevingsplan. Hiermee willen we bereiken en borgen dat alle doelgroepen aan bod komen, met name lagere inkomens en middeninkomens die zonder sturing in de huidige woningmarkt waarschijnlijk tussen wal en schip terecht komen.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan of straks omgevingsplan percentages van woningbouwcategorieën vast te leggen. Deze categorieën zijn wettelijk vastgelegd, dit zijn sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap.

In deze doelgroepenverordening leggen we regels vast met betrekking tot koopprijzen, doelgroepen en instandhoudingstermijnen voor de hiervoor genoemde woningbouwcategorieën.

Een doelgroepenverordening is met name effectief voor woningbouwlocaties en (-ver) bouwplaninitiatieven waar de gemeente geen grondeigenaar is. Bij gemeentelijk locaties stuurt de gemeente als eigenaar op het gewenste programma. Een doelgroepenverordening zorgt ervoor dat betreffende woningen bij de juiste doelgroepen terecht komen en voor een langere periode voor die doelgroep behouden blijven. Dit vraagt overigens wel extra ambtelijke inzet voor bewaking en borging. Zo zullen bijvoorbeeld particuliere beleggers jaarlijks een rapportage bij de gemeente moeten overleggen bij huurwoningen.

Privaatrechtelijke maatregelen: anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht

Bij de meeste particuliere woningbouwplannen sluiten wij al jaren een anterieure overeenkomst. Hierin worden afspraken vastgelegd zoals de kosten die gemaakt om het woningbouwplan mogelijk te maken. Dit zijn bijvoorbeeld de kosten van de gemeente voor de aanleg van infrastructuur of het opstellen van het bestemmingsplan (omgevingsplan). Daarnaast wordt bij de uitgifte van gemeentelijke kavels al langer een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding toegepast. Deze bestaande privaatrechtelijke maatregelen zullen wij continueren.

Instrumentarium

In onderstaand overzicht geven wij inzicht in de instrumenten die beschikbaar zijn om te sturen op beschikbaar- en betaalbaarheid. Daarnaast geven wij aan welke instrumenten wij reeds inzetten, voornemens zijn om in te zetten of nu nog niet willen toepassen.

Gemeenten kunnen mogelijk op basis van een aanpassing in de huisvestingswet tot 50% (huidige wetgeving 25% voor alleen huur) van de woningen toewijzen aan mensen met een economische of maatschappelijke binding met de gemeente. Dit kan op basis van de voorgestelde aanpassing voor zowel huur als koopwoningen tot NHG grens. Dit kan worden vastgelegd in de huisvestingsverordening.

De aanpassing van de Huisvestingswet is echter onzeker vanwege de haalbaarheid voor met name koopwoningen.

Omdat al meer dan 50% van de kopers en huurders uit de gemeente Tynaarlo komt, zal deze maatregel naar verwachting geen grotere kansen voor de eigen inwoners opleveren. Mocht de aanpassing van de Huisvestingswet worden ingevoerd onderzoeken we of er specifieke kernen, doelgroepen of woningbouwprojecten zijn waar de voorrangsregeling wel van toepassing zou kunnen zijn.

De Rijksoverheid streeft naar meer regie op de woningmarkt, waarmee ook gemeenten meer regie krijgen op de woningmarkt. Dat wordt mogelijk vastgelegd in de nieuwe Wet regie op de volkshuisvesting, die naar verwachting in 2024 of 2025 ingaat. Indien er aanvullend instrumentarium beschikbaar komt zullen wij onderzoeken of we deze instrumenten effectief kunnen inzetten in het kader van betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Instrument	Wat	Status
Bestemmingsplan/ omgevingsplan	Mogelijkheid om sociale huur/koop, middenhuur en cpo vast te leggen i.c.m. doelgroepen verordening.	Toepassen bij nieuwbouw plannen
Doelgroepenverordening	In een doelgroepenverordening kunnen doelgroepen op basis van inkomen worden vastgelegd en kunnen instandhoudingstermijnen worden opgenomen.	Toepassen
Erfpacht	Middel voor betaalbaar(der) wonen. Gemeente blijft grondeigenaar. Eenmalige grondopbrengst blijft uit. Weinig populair bij kopers.	Nu niet toepassen
Huisvestingsverordening	Bijsturen bij schaarste, op onttrekken en samenvoegen toewijzingen van woningen. Omdat al meer dan 50 procent van de kopers en huurders uit de gemeente Tynaarlo komt, is dit instrument niet effectief.	Nu niet toepassen
Privaatrechtelijke maatregelen: anti-speculatiebeding enzelfbewoning.	In een anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal vastgelegd. In de verkoopovereenkomst bij de uitgifte van gemeentelijke kavels wordt een anti-speculatiebeding zelfbewoning plicht opgenomen.	Continueren
Prestatieafspraken	Met corporaties en huurdersorganisaties worden reeds jaarlijks afspraken gemaakt over o.a. beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid, zorg en bijzondere doelgroepen. Het is de intentie om meerjarige prestatieafspraken te maken.	Toegepast, inzet meerjarige prestatieafspraken.
Starterslening	Met een starterslening kunnen starters een steuntje in de rug krijgen bij de aankoop van een woning via SVn. We continueren de starterslening, zodat starters daarmee meer financiële ruimte krijgen om een woning aan te kopen. We evalueren en monitoren de ontwikkeling van de starterslening.	Aanpassen
Splitsing van woningen	We onderzoeken op welke manier we de splitsing van woningen willen vormgeven.	Uitwerken
Opkoopbescherming	Hiermee kan opkoop van bestaande koopwoningen en vervolgens verhuur voorkomen worden door invoering vergunningsplicht. Het aandeel particuliere woningen in de gemeente is relatief laag. Daarnaast is doel dat het aandeel midden huur door de markt wordt opgepakt. Een verbod is dan tegenstrijdig.	Niet toepassen, ook geen aanleiding toe.
Vereffeningfonds Sociale Woningbouw (VSW)	Met een Vereffeningfonds Sociale Woningbouw kan een opdracht worden gevraagd aan een initiatiefnemer indien deze minder dan het vast te stellen percentage sociale woningbouw realiseert. Wij zijn niet voornemens om het instrument VSW toe te passen omdat wij juist streven naar een toename van het aandeel sociale huur. Het "afkopen" past niet in onze doelstelling.	Nu niet toepassen

7.3 Samenwerking

Het uitvoeren van deze Woonvisie doen we graag samen met onder andere corporaties, huurdersverenigingen en ontwikkelaars. Met corporaties en huurdersverenigingen maken wij prestatieafspraken. De samenwerking met ontwikkelaars wordt per initiatief of project vormgegeven.

In regionaal verband werken we samen met en stemmen we af in de Regio Groningen-Assen. We blijven aangehaakt bij regionale ontwikkelingen zoals de uitwerking van de Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen – Assen. Daarnaast werken we samen met het Rijk overeenkomstig de Woondeal Regio Groningen en Woondeal Noord-Drenthe.

7.4 Monitoring

De woonvisie wordt voor een periode van 5 jaar vastgesteld, maar ontwikkelingen op de woningmarkt kunnen aanleiding geven om het beleid bij te sturen. Het is daarom van belang van inzichten actueel te houden door middel van onderzoeken, zoals bevolkingsprognoses en andere (maatschappelijke) ontwikkelingen. Dat doen we cijfermatig, maar ook door bijvoorbeeld gesprekken met corporaties en marktpartijen.

We monitoren en bewaken de voortgang van het woningbouwprogramma en de ambitie uit deze woonvisie. Monitoring is ook onderdeel van de afspraken uit de regionale Woondeal Regio Groningen - Assen. Indien nodig stellen we onze doelen en/of afspraken met samenwerkingspartners bij.



Bijlage begrippenlijst

Beschermd wonen

Beschermd wonen is een regeling voor iedereen die niet meer zelfstandig kan wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek. Wanneer ambulante hulp aan huis of begeleid wonen niet voldoende is, wordt middels beschermd wonen een kamer aangeboden in een zorginstelling of woonzorginitiatief. Hier worden bewoners intensief ondersteund bij de dagelijkse activiteiten en wordt gezorgd voor een stabiele omgeving.

DAEB en niet-DAEB activiteiten

Woningcorporaties moeten volgens de Woningwet 2015 zich concentreren op het ontwikkelen en verhuren van sociale huurwoningen, alsmede op enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt deze taken diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Woningcorporaties mogen ook beperkte commerciële activiteiten verrichten, zoals het ontwikkelen en verhuren van huurwoningen in de vrije sector of het ontwikkelen van koopwoningen. Dit zijn niet-DAEB activiteiten. Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht hun DAEB activiteiten te onderscheiden van niet-DAEB activiteiten.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij particulieren gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject.

Duurzaamheidslening

Lening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) waarmee woningeigenaren energiebesparende maatregelen in en aan hun woning kunnen financieren.

Geclusterde woonvormen

Woningen waarbij mensen in elkaars nabijheid wonen binnen één gebouw, vaak met ontmoetingsruimtes. Bijvoorbeeld hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in een prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollatoroegankelijk.

Gespikkeld bezit

Rijwoningen of appartementen, waarvan een deel door de corporaties is verkocht aan particulieren.

Goedkope scheefheid

Huishoudens met een inkomen waarmee zij niet tot de corporatiedoelgroep behoren, maar die wel in een corporatiewoning wonen.

Herstructurering

Bestaande uit:

- Vervangende nieuwbouw
Waarbij incurante woningen uit de voorraad worden gehaald en vervangen door toekomstbestendige nieuwe woningen in hetzelfde plangebied.

- Grootschalige renovatie
Waarbij fysieke ingrepen doeltreffend de courantheid van de woning verbeteren.
- Sloop
Betreft slopen van woningen zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen.

Inschrijfduur

Het aantal jaren (/maanden/dagen) dat een persoon staat ingeschreven bij Thuis Kompas, het model waarmee sociale huurwoningen worden aangeboden en op basis van de opgebouwde inschrijfduur worden toegewezen.

Intramurale zorg

24-uurszorg die binnen een zorginstelling plaatsvindt.

Koopstarter

Starter op de koopwoningmarkt, een huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Het doel van de Ladder is een zorgvuldig en duurzaam gebruik van de ruimte, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving.

Levensloopgeschikte woningen

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 bewoner(s). Bij voorkeur zijn de basisfuncties (woonkamer, keuken, wc, badkamer en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers.

Liberalisatiegrens

Woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 808,06) prijspeil 2023 behoren tot de sociale of gereguleerde huursector. Tevens de maximale huurprijs tot waaraan huurtoeslag mogelijk is. De liberalisatiegrens wordt ieder jaar aangepast.

Meergezinswoning

Ook wel appartement. De typen lopen uiteen van een boven- of benedenwoning, flat tot (portiek)etagewoning met of zonder lift.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een vangnet voor woningeigenaren die door omstandigheden hun hypotheek niet meer kunnen betalen. Of als een restschuld overblijft na de verkoop van het huis. De NHG is een garantie op hypotheeklen voor koopwoningen met een koopprijs tot de gemiddelde huizenprijs. In 2023 is de NHG-grens € 405.000.

Ontgroening

Ontgroening is het afnemen van het aandeel jongeren in de bevolking als gevolg van een afname van het geboortecijfer, vaak door het aflopen van een geboortegolf. Een relatief groot jeugdcohort zal volwassen worden en daarmee tot het middensegment toetreden, en een kleiner jeugdsegment blijft achter.

Thuiskompas

Thuiskompas is een samenwerking van alle acht Drentse corporaties. Woningzoekenden kunnen met één inschrijving reageren op beschikbare sociale huurwoningen van alle andere corporaties in Drenthe.

Regio Groningen Assen

Vrijwillig samenwerkingsverband van de provincies Drenthe en Groningen en de gemeenten Assen, Groningen, Het Hogeland, Midden-Groningen, Noordenveld, Tynaarlo en Westerkwartier. In de RGA werken deze overheden sinds 1996 samen op de thema's economie, mobiliteit en wonen.

Starterslening

Lening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) waarmee huishoudens die voor het eerst een woning kopen (koopstarters) een deel van de beoogde woning kunnen financieren bovenop de lening door een reguliere hypotheekverstrekker.

Starter

Huishouden dat voor de eerste keer een zelfstandige woning betreft en dus geen zelfstandige woning na verhuizing achterlaat.

Statushouder

Vluchteling met een verblijfsvergunning.

Spoedzoeker

Spoedzoekers zijn woningzoekenden die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar onderdak.

Transformatie

Het fysiek en/of juridisch wijzigen van de functie van een bestaand pand, zodat deze gebruikt kan worden voor de gebruiksfunctie wonen.

Wooncoöperatie

Een wooncoöperatie is een vorm van collectief wonen. Bewoners bepalen samen hoe zij het gebouw beheren. De wooncoöperatie is een gemeenschap waarin bewoners meer of minder met elkaar delen. Dat varieert van bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin tot een gezamenlijk huishouden, van gemeenschappelijk ingekochte zorg tot een gezamenlijke opvang van kinderen.