



Woonvisie

Gemeente Bedum 2017 - 2021

K A W



datum

31 januari 2017

werk

160029

onderwerp

Woonvisie Bedum

behandeld door

Emiel Heuff

Eva Bennen

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1. Vraaggericht en toekomstbestendig ontwikkelen	8
1.1. Kwantitatieve woningbehoefte	8
1.2. De sociale voorraad beweegt mee	10
1.3. Flexibel en levensloopbestendig	11
1.4. Een leidraad voor woningbouw	12
1.5. Ruimte voor initiatief	14
1.6. Zorgvuldig ruimtegebruik	15
2. Aandacht voor bestaande woningen en omgeving	16
2.1. Gericht investeren	16
2.2. Een duurzame voorraad	17
2.3. Oplossingen zoeken voor leegstaand vastgoed	19
2.4. Aantrekkelijke openbare ruimte	20
3. Doelgroepen: kansen voor iedereen	22
3.1. Lagere inkomensgroepen, waaronder starters	22
3.2. Ouderen en zorgvragers	24
3.3. Statushouders	26
4. Uitvoering	28
4.1. Afstemming en samenwerking: intern en extern	28
4.2. Agenda voor prestatieafspraken	28
4.3. Monitoring en evaluatie	29
4.4. Procesafspraken	29
Bijlagen	30

Inleiding

Waarom een woonvisie voor de gemeente Bedum?

Het wonen en leven in de gemeente Bedum verandert. Veel van de oorzaken achter de veranderingen komen van buiten de gemeente, maar zijn lokaal goed merkbaar. Denk dan aan het scheiden van wonen en zorg, stijgende energielasten, strengere toewijzingsregels voor sociale huurwoningen en een veranderende bevolkingsontwikkeling. Ook het feit dat de gemeente Bedum in het aardbevingsgebied ligt, heeft invloed op het wonen.

In deze woonvisie zetten we uiteen wat de huidige situatie is, wat de ontwikkelingen zijn, en hoe we op die ontwikkelingen kunnen en willen reageren, als gemeente, als Wierden en Borgen, maar ook als bewoners en professionals. Het resultaat van deze woonvisie is: een aantal ambities, afspraken of acties met als doel dat het wonen in de gemeente Bedum goed is en aantrekkelijk blijft voor iedereen.

Deze woonvisie dient ook als onderlegger voor het maken van prestatieafspraken met de woningstichting Wierden en Borgen en de huurdersorganisatie, en voor het maken van (prestatie)afspraken met bijvoorbeeld zorgpartijen. Daarnaast hopen we dat bewoners en ondernemers de woonvisie zien als een uitnodiging en houvast om met goede ideeën en plannen te komen.

Richting de herindeling is een woonvisie ook een belangrijk document. Het is een basis om afspraken te maken in het herindelingstraject en laat zien waar we als gemeente Bedum voor staan, wat we belangrijk vinden en waar we ook in een nieuwe gemeente aandacht voor willen hebben.

Processtappen

Als gemeente Bedum zijn we initiatiefnemer van het opstellen van de woonvisie. Woningstichting Wierden en Borgen en de huurdersorganisatie zijn coproductent. Ook andere betrokkenen partijen (zoals hieronder benoemd) kregen de ruimte om mee te denken en zij zijn bovendien ook hard nodig bij het tot uitvoering brengen van de woonvisie.

Bij het opstellen van deze woonvisie hebben we de volgende stappen gezet:

1. *Uitvoeren van een woningmarktonderzoek:* Samen met Wierden en Borgen en de huurdersorganisatie voerden we een uitgebreid woningmarktonderzoek uit. Dit onderzoek bestaat uit onder andere demografische analyses, informatie over de huidige samenstelling van de woningvoorraad, een raming van de woningvraag door verschillende doelgroepen in de huur én de koop en inzicht in de bouwplannen in de gemeente. Het woningmarktonderzoek vormt een cijfermatige en feitelijke onderlegger voor de woonvisie.
2. *Interviews met professionals:* We spraken in een bijeenkomst met makelaars over de woningmarkt en in een bijeenkomst met professionals uit de zorg en belangenvertegenwoordigers van zorgvragers over de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg.
3. *Raadscommissie:* Op 7 september 2016 informeerden we de raadscommissie VROM over de stand van zaken en de eerste uitkomsten van het woningmarktonderzoek.

4. *Dorpsronde*: In oktober en november 2016 nodigden we de inwoners van Bedum en Noordwolde uit voor een bijeenkomst in hun dorp met de vraag om de kijk op het wonen te delen. Daarbij spraken we over thema's zoals de woningvoorraad, betaalbaarheid, verduurzaming en wonen voor zorgvragers. Inwoners van Zuidwolde en Onderdendam hebben eerder invulling gegeven aan hun kijk op wonen met de dorpsvisies die zijn opgesteld. In overleg met Plaatselijk Belang Zuidwolde en de werkgroep dorpsvisie Onderdendam ZOO! is afgestemd om bij deze dorpsvisies aan te sluiten.

Figuur 1 De dorpsronde: inwoners van de gemeente Bedum delen hun kijk op het wonen



5. *Afstemmen buurgemeenten en Regio Groningen-Assen*: Gemeente Bedum zit ook in het regioverband Groningen-Assen met als doel het wonen en werken in de regio goed op elkaar aan te laten sluiten. We stemmen daarom onze woonvisie af met onze buurgemeenten en de Regio Groningen-Assen.
6. *Verdere besluitvorming in college en Raad*

Looptijd en reikwijdte van deze woonvisie

We zijn ons ervan bewust dat de wereld er over enkele jaren anders uit zal zien. Te denken valt aan de mogelijke versobering van de hypotheekrenteaftrek en de verandering in doelgroepen. Daarom zullen we ook na vaststelling van de visie bepaalde onderdelen jaarlijks updaten, zoals de actiepunten, de bouwplannen en de plannen van Wierden en Borgen. Hierin zijn verschillende scenario's mogelijk. In 2021 vindt een algehele update van deze woonvisie plaats.

Kaders

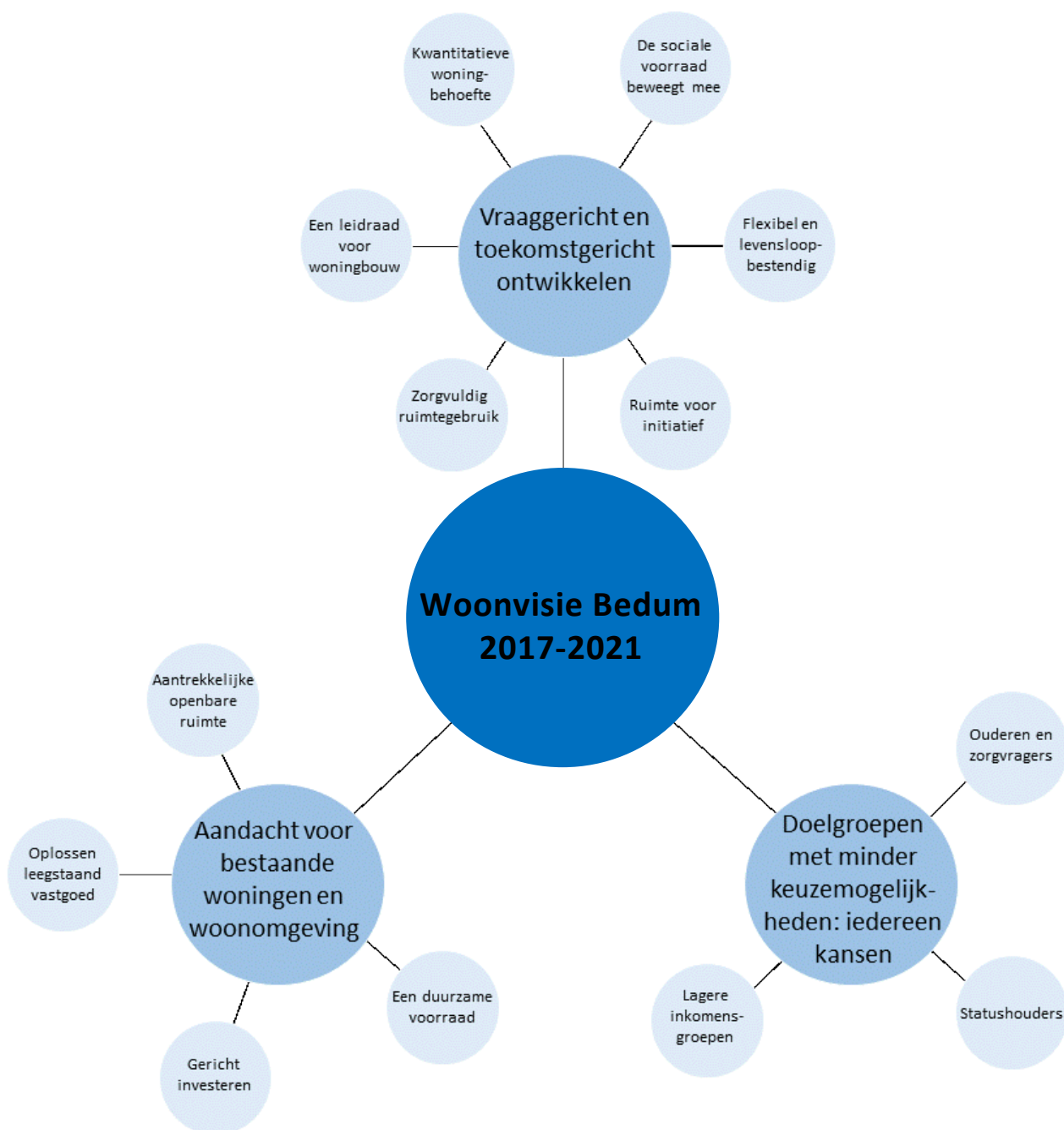
In de woonvisie ligt de focus op het wonen, maar het wonen heeft ook raakvlakken met vele andere domeinen: zorg, verkeer, economische zaken, grondzaken, leefbaarheid, duurzaamheid, sociaal domein. De woonvisie heeft een relatie met en sluit aan bij een aantal kaders en visies die binnen de gemeente zijn vastgesteld. De belangrijkste zijn:

- Bestuursakkoord 2014-2018;
- Leefbaarheidsvisie gemeente Bedum 2015;
- Woonbehoefteonderzoek Regio Groningen-Assen 2015 (en update ervan uit 2016);
- Wmo-beleid 2015-2018;
- Meerjarenprogramma Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen 2016.

De woonvisie in één overzicht

Het schema hierna vat de woonvisie in één beeld samen. Om de visie te verwezenlijken werken we met drie ambities: de drie gekleurde grote bollen in het schema. Deze hoofdambitie zijn verder uitgewerkt in dit document: de kleinere bollen die preciezer op het thema ingaan.

Figuur 2 De woonvisie in één overzicht



1. Vraaggericht en toekomstbestendig ontwikkelen

De komende tien jaren lijkt de gemeente Bedum met de laatste huishoudensgroei te maken te krijgen. Het is belangrijk om deze groei goed te benutten en de juiste keuzes te maken. De gemeente moet dus vraaggericht én toekomstgericht ontwikkelen.

We werken dit in de volgende paragrafen uit:

- Kwantitatieve woningbehoefte
- De sociale voorraad beweegt mee
- Flexibel en levensloopbestendig
- Een leidraad voor woningbouw
- Ruimte voor initiatief
- Zorgvuldig ruimtegebruik

1.1. Kwantitatieve woningbehoefte

Terugblik: een dalend aantal inwoners, maar wel huishoudensgroei

Op kwantitatief vlak weten we dat het aantal inwoners en huishoudens in de landelijke gelegen gemeenten in Noord-Nederland op termijn afneemt. Daarmee neemt ook de totale woningbehoefte in het hele gebied af. De gemeente Bedum heeft de laatste jaren in geringe mate met deze ontwikkeling te maken gekregen. Per saldo is het aantal inwoners sinds 2000 licht gedaald. De ontwikkeling van het aantal huishoudens laat een ander beeld zien: mede als gevolg van een afname van de gemiddelde huishoudensgrootte is het aantal huishoudens toegenomen. De factoren ontgroening en vergrijzing spelen hierin een duidelijke rol.

De afgelopen vijf jaar zijn er iets meer mensen vertrokken uit Bedum dan er zijn gevestigd. De absolute migratieaantallen zijn het grootst voor de aangrenzende landelijke gemeenten (Loppersum, Winsum, Groningen). Hierbij is er een positieve relatie met de noordelijke gemeenten, zoals Loppersum, De Marne en Eemsum. Met de gemeenten ten zuiden van Bedum, zoals Tynaarlo en Assen, is een negatieve relatie waar te nemen. Het migratiesaldo met Groningen is in evenwicht. De twee grootste factoren hierin zijn:

- een sterk negatief migratiesaldo van de groep 15- tot 25-jarigen naar de stad Groningen. Een groot deel van deze groep zal hiernaartoe vertrekken voor studie, werk of de dynamiek van een grote stad. Dit is een beweging die niet met gemeentelijk beleid bij te sturen is.
- het verlies van de groep tussen 15 en 25 jaar wordt gecompenseerd door sterk positief migratiesaldo van de groep 25- tot 45-jarigen (mogelijke terugstroom). Dit is een groep (starters, gezinnen) waarvan het juist ook belangrijk is om aan de gemeente te laten binden.

Vooruitblik: de 'hobbel'

Voor het wonen is met de name de ontwikkeling van het aantal huishoudens relevant. Prognoses wijzen erop dat het aantal huishoudens de komende tien jaar doorgroeit. Na 2025 treedt er een daling van het aantal huishoudens op. Dit fenomeen staat ook wel bekend als de 'hobbel'. Om te voorkomen dat er de komende jaren te veel woningen gebouwd gaan worden en er na 2025 elders versneld vraaguitval ontstaat, is het belangrijk om deze hobbel in het achterhoofd te hebben. Kanttekening hierbij is dat prognoses op langere termijn onzeker zijn en ook stabilisatie van het aantal huishoudens mogelijk is.

We gaan in deze woonvisie uit van de volgende woningbehoefteprognose:

- een bandbreedte van een hoge en lage variant, waarbij de bovenkant wordt bepaald door de woningbehoefte volgens de huishoudensprognose van provincie Groningen en de onderkant door de behoefte volgens de Primos-prognose. De Primos-prognose (lage variant) is toegevoegd om rekening te houden met de 'hobbel' in de provinciale prognose;
- het scenario dat 90 procent van de groei zich in de kern Bedum concentreert;
- de komende jaren een woningbehoefte tussen de 30 en 50 woningen per jaar;
- op basis van de huidige vraag, nemen we de hoge variant (de provinciale prognose) als maatstaaf. Jaarlijkse wordt bekeken of deze maatstaf moet worden bijgesteld;
- aanvullend houdt het onderzoek rekening met een extra ontwikkeling van het aantal statushouders. Dit is een onzekere factor, maar we houden een aanname van 45 extra woningen aan voor de komende vijf jaar.

Tabel 1: De woningbehoefte samengevat. Bron: CBS, Provincie Groningen, Primos, berekening KAW *

Huishoudens		Per jaar	Per jaar
Dorp en termijn:		Laag	Hoog
Bedum	korte termijn (nu-2020)	25*	45
	lange termijn (2020-2025)	15	20
Overige dorpen	korte termijn (nu-2020)	0*	5
	Korte termijn (2020-2025)	0	0
Totaal gemeente	korte termijn (nu-2020)	30	50
	lange termijn (2020-2025)	15	20

* deze aantallen zijn afgerond op vijftallen. Door afronding tellen de aantallen voor Bedum en overige dorpen niet op tot 30 en 50; in werkelijkheid bestaat er een behoefte van slechts enkele woningen in de overige dorpen.

Tabel 2: Een globale vooruitblik naar de periode 2025-2040. Bron: CBS, Provincie Groningen, Primos, berekening KAW *

		Verwachte woningbehoefte na 2025 (in aantallen woningen per jaar)
Totaal gemeente	periode 2025-2030	-5 tot +20
	periode 2030-2035	-20 tot 0
	periode 2035-2040	-40 tot 0

*deze aantallen zijn afgerond op vijftallen

Invloed van de woningmarkt stad Groningen op Bedum

Actuele marktsignalen laten zien dat de relatie tussen Bedum en de stad Groningen duidelijk van invloed is op de ontwikkeling van de woningbehoefte. De tijd leert dat de migratieaantallen tussen de stad Groningen en landelijke gemeente als Bedum sterk kunnen schommelen. Waar vanaf de jaren '90 de wens en de ruimte om in de stad Groningen te wonen toenam en omliggende gemeenten inwoners verloren, zien we nu de trend dat de druk op de stad toeneemt. Door de toenemende druk op de stedelijke woningmarkt worden kernen als Bedum als goed alternatief gezien: bereikbaarheid met de stad is goed en het wonen is betaalbaarder.

1.2. De sociale voorraad beweegt mee

De vraag naar sociale huurwoningen blijft naar verwachting de komende jaren stabiel. We baseren ons hierbij op economische modellen en demografische ontwikkelingen. In dat geval groeit het aantal sociale huurwoningen mee met de totale groei. Er zijn wel een aantal factoren die de behoefte aan sociale huur verhogen of verlagen. Dit vraagt om voorzichtig en flexibel omgaan met de plannen.

- De lage hypotheekrente, waardoor de woonlasten bij koopwoningen zijn gedaald en de druk op de sociale huurvoorraad verkleind kan worden. Aan de andere kant is het mogelijk dat de hypotheekrenteaf trek verder versoberd wordt.
- Veranderingen in de bevolkingssamenstelling, waarbij steeds minder gezinnen en meer jongeren en ouderen (en dus kleinere huishoudens) aanspraak doen op de sociale huurvoorraad.
- Een kanttekening hierbij is dat de sociale huur voor de groep ouderen vaak niet toereikend is door de gestelde inkomensgrens, waardoor ze niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.
- De nieuwe groep ouderen woont steeds vaker en langer in een koopwoning. Deels uit eigen keuze en wens, deels door de inkomensgrens. Hierdoor valt de vraag naar sociale huur nu lager uit.
- Het effect van statushouders op de corporatievoorraad is onzeker: bij een afnemende stroom vluchtelingen zal de behoefte aan sociale huurwoningen afnemen.
- De toegenomen inkomensonzekerheid: het aantal ZZP'ers en werknemers met tijdelijke arbeidscontracten is gegroeid, waardoor het verkrijgen van een hypotheek moeilijk is.

Het groeiscenario gaat uit van de vraag naar 40 tot 80 sociale huurwoningen voor deze periode (tot en met 2020). Zoals aangegeven hangt de daadwerkelijke behoefte deels af van hoe de economie zich ontwikkelt, maar meer nog van andere factoren, zoals de bevolkingssamenstelling en de hypotheekrente. Dit vraagt om een goede monitor (o.a. zoektijd en slaagkansen) en Wierden en Borgen moet de ruimte nemen om goed en snel bij te kunnen sturen door bijvoorbeeld verkoop of sloop af te remmen bij een oplopende marktdruk. Voor de vraag op korte termijn is transformatie van bestaand vastgoed ook een optie. De groei van de sociale voorraad richt zich vooralsnog op het dorp Bedum. Vanuit de andere dorpen is de vraag naar levensloopbestendige woningen voor zowel starters als ouderen naar voren gekomen. We willen samen met Wierden en Borgen kijken of hier mogelijkheden en kansen voor zijn.

Tabel 3: Verwachte netto behoefteontwikkeling sociale huurwoningen met bandbreedte van het WoON 2015 en de aanname van Wierden en Borgen. Bron: berekening KAW.

Scenario	Netto voorraadgroei	'16-'20	'21-'25
Hoog	totale voorraadontwikkeling (huur en koop)	250	100
	- waarvan sociale huur (excl. statushouders)	75 á 85	30 á 35
Laag	totale voorraadontwikkeling (huur en koop)	140	75
	- waarvan sociale huur (excl. statushouders)	40 á 45	25
	extra voorraadontwikkeling als gevolg van statushouders	45	-

Ambities en maatregelen

- Afspraken met Wierden en Borgen over het aantal huurwoningen: de voorraad sociale huurwoningen beweegt met de trend mee. Dit betekent op dit moment dat de sociale voorraad niet moet krimpen. De biedingen van Wierden en Borgen worden hier op getoetst.
- Van Wierden en Borgen vragen we om rekening te houden met de verschillende factoren en afhankelijk van de ontwikkelingen snel te kunnen op- of terugschakelen, bijvoorbeeld door:
 - o Versnellen of juist uitstellen van verkoop huurwoningen;
 - o Versnellen of juist uitstellen van sloop.

1.3. Flexibel en levensloopbestendig

De huishoudensgroei van de komende jaren lijkt voorlopig de laatste te zijn, dus is het des te belangrijker om deze groei goed te benutten. Twee factoren zijn belangrijk om mee te nemen om toekomstgericht en vraaggericht te ontwikkelen:

- de 'hobbel': groei van de woningbehoefte tot 2025, maar de voorspelling dat rond 2040 het aantal huishoudens weer op het huidige niveau is;
- veranderende bevolkingssamenstelling: vergrijzing en ontgroening hebben invloed op de vraag naar type en locatie van woningen.

Een mogelijke daling van het aantal huishoudens over tien jaar betekent niet dat er nu niet, of voorzichtig, gebouwd moet worden. Naast de kwantitatieve behoefte die er op dit moment is, blijft er ook altijd een kwalitatieve behoefte. Bepaalde producten zullen over vijftien jaar minder gewild zijn. Een rijwoning uit de jaren '60 is niet meer de rijwoning van nu. Daarnaast zijn er innovatieve, betaalbare en duurzame producten die in deze 'tijdelijke' vraag kunnen voorzien. Een deel van onze (toekomstige) programmaruimte houden we flexibel om in te kunnen spelen op dit soort nieuwe initiatieven of andere flexibele bouwvormen.

Daarnaast zorgen hybride plattegronden voor meer indelingsmogelijkheden waardoor een woning flexibel is en door meerdere doelgroepen bewoond kan worden. Te denken valt aan een ruimte op de begane grond die in te richten is als slaapkamer, kantoor aan huis of onderdeel is van een grotere woonkamer. Hiermee zijn woningen levensloopbestendig. We willen bij kavelbouw projectontwikkelaars stimuleren om voor flexibele plattegronden te kiezen.

Op dit moment is Ter Laan lastig tot niet meer beïnvloedbaar wat betreft kavelindeling en grondprijzen. Maar bij alle nieuwe plannen willen we het aantrekkelijk maken om duurzaam te bouwen. Het gaat om duurzaam in de breedste zin van het woord: zowel energetisch als levensloopbestendig. We stimuleren duurzaam bouwen door:

- een andere, bredere verkaveling, zodat het gemakkelijk is om te kiezen voor levensloopbestendige en flexibele plattegronden. Er is op deze manier ruimte om een extra slaapkamer beneden te bouwen of een unit bij te plaatsen;
- duurzaam bouwen te belonen door variatie in grondprijzen. De norm voor nieuwbouw ligt in het nieuwe bouwbesluit op energielabel A. Een hogere ambitie, zoals nul op de meter, kan worden beloond met een lagere grondprijs. Ook het gebruik van duurzame bouwmaterialen valt onder het belonen van duurzaam bouwen;
- de mogelijkheden voor een (aard)gasloze buurt te onderzoeken;
- verstening van tuinen tegen te gaan, zodat regenwater opgevangen kan worden op de plek waar het valt (onderdeel van de zogenaamde 'drietrapsstrategie').

Bij het bouwen voor doelgroepen is het van belang het product te testen. Kleine details kunnen zorgen voor een beter en passender product. Denk aan de hoogte van het stopcontact of de inrichting van de keuken. We stellen voor om bij nieuwbouw van huurwoningen (van Wierden en Borgen) een adviescommissie (zoals de vrouwenadviescommissie van vroeger) mee te laten denken over de plannen.

Kader: Aardbevingsbestendig bouwen

De Nationaal Coördinator Groningen (NCG) wil voorkomen dat de nieuwbouw stagneert en stimuleren dat aardbevingsbestendige maatregelen worden toegepast. Dit is niet wettelijk verplicht, maar wel van belang om te stimuleren. De bestaande nieuwbouwregeling wordt door de NCG op dit moment herijkt, met als doelstelling: nieuwbouw, die zowel een voldoende versterkt gebouw mogelijk maakt als eenzelfde functionaliteit, esthetische kwaliteit en gebruikscomfort voor de eigenaar biedt.

De nieuwbouwregeling heeft o.a. het doel om:

- technische en financiële ondersteuning te bieden;
- ‘anders’ en slimmer bouwen te stimuleren;
- inzicht in technieken en kosten voor optimaal ontwerp te delen;
- een brede kennisdeling voor opdrachtgevers en de bouwbranche te faciliteren.

Ambities en maatregelen

- We willen programmaruimte hebben om in te kunnen spelen op flexibele bouwvormen en nieuwe initiatieven.
- Bij nieuwe woningbouwplannen stimuleren we en maken we het aantrekkelijk om duurzaam, in de breedste zin van het woord, te bouwen.
- Nieuwbouwplannen laten we vooraf toetsen door een adviescommissie, zodat de toekomstige gebruikersgroep(en) aandachtspunten vooraf kunnen inbrengen om zo te komen tot een beter plan.
- We sluiten aan bij de nieuwbouwregeling van NCG om te stimuleren dat aardbevingsbestendige maatregelen worden toegepast.

1.4. Een leidraad voor woningbouw

Een gevarieerde bevolkingssamenstelling vraagt om verschillende ‘woonsmaken’, oftewel verschillende type woningen op verschillende locaties. De veranderde bevolkingssamenstelling, door ontgroening en vergrijzing, zorgt voor andere en nieuwe wensen. Bovendien moet er rekening worden gehouden met het generatie-effect: de oudere van nu heeft andere wensen dan de oudere van vroeger.

De woningmarktanalyse bevat een programmatisch kader van de verwachte netto woningbehoefte in de gemeente Bedum. Hieruit komt naar voren dat:

- er naast Bedum ook (beperkt) ruimte is voor inbreiding in de dorpen in het geval van herstructurering;
- er een blijvende vraag is naar betaalbare starterswoningen en toegankelijke, grondgebonden woningen voor ouderen, zowel in de kleinere dorpen als in Bedum;
- er is vraag naar koopwoningen, met name in het middensegment. Ter Laan biedt voldoende mogelijkheden om vrijstaand te bouwen;

- de vraag naar gelijkvloerse appartementen en grondgebonden woningen met flexibele plattegrond in het middensegment door 55-plussers aanwezig blijft. Dit geldt voor zowel huur als koop.

De onderstaande tabel geeft de kwalitatieve woningbehoefte naar eigendomssituatie en woningtype weer. We gaan ervan uit dat een derde van de vraag zich op de huursector richt. Dit sluit ook aan bij het beeld dat Wierden en Borgen heeft.

Tabel 4: Aangepaste kwalitatieve woningbehoefteontwikkeling in de gemeente Bedum naar eigendomssituatie en woningtype volgens KAW (op de korte termijn, periode 2015-2020). Gebaseerd op: Companen (2015) met bewerking KAW.

huur		koop			
eengezinswoning	levensloopbestendige woningen	rijwoning	twee-onder- één- kapwoning	vrijstaande woning	levensloopbestendige woningen
20 à 25 %	10 %	15 %	15 à 20 %	25 à 30 %	10 %

Het woningtype levensloopbestendige woningen vraagt om enige toelichting. Hierbij gaat het niet alleen om appartementen (zoals in het Companen-onderzoek werd benoemd), maar ook om grondgebonden woningen. Hoofddoel is dat het levensloopbestendige woningen zijn die ook door ouderen bewoond kunnen worden. Het kan zowel gaan om complexgewijs bouwen, maar ook om een kavel met een bungalow. Een slaapkamer en badkamer op de begane grond zijn hierbij van belang. De bandbreedte voor de oppervlakte loopt van 60 m² tot 90 m². Wanneer het over de groep 80-plussers gaat is 60 m² vaak voldoende, maar de groep die zich voorbereidt op het ouder worden vraagt vaak richting de 80 à 90 m².

Onderstaande tabel geeft de match of mismatch tussen de verwachte woningbehoefte naar eigendom en type (zie tabel hierboven) en het huidige woningbouwprogramma (nieuwbouw, sloop, transformatie) aan. De volgende symbolen zijn gebruikt: '+' : woningbehoefte is groter dan de planvoorraad (mag meer), '0' : woningbehoefte komt overeen met de planvoorraad, '-' : woningbehoefte is kleiner dan de planvoorraad (mag minder).

Tabel 5: Match of mismatch tussen verwachte woningbehoefte naar eigendom en type en het woningbouwprogramma.

	Huur		Koop			
	egz	levensl.best.	rij	2 ¹	vrij	levensl.best
Bedum	-	++	0	0 / +	++*	++
Dorpen	+	0	0	+	+	0

* Indien de reservecapaciteit van de gemeente (deels) wordt aangewend voor vrijstaand wonen en er concrete plannen voor woningbouw komen, is de plancapaciteit voldoende.

Net als Rijk en provincie geven we de voorkeur aan inbreiden boven uitbreiden (zie ook hierna). Met het oog op de ontwikkeling van de doelgroepen zijn vooral de nabijheid van voorzieningen en het bouwen van levensloopbestendige woningen van belang.

Voorraadperspectief

De zogenaamde Ladder voor Duurzame Verstedelijking heeft in 1999 landelijk vastgelegd dat inbreiding boven uitbreiding gaat. De kansen voor woningbouw moeten we goed inzetten door afgewogen keuzes te maken. Afgelopen tijd is een aantal locaties opgeleverd, zoals de nieuwbouw aan de Almastraat, een deel van Bederawalda. Binnenkort volgt ook de Kop van Noord. Een analyse van de huidige planvoorraad laat zien dat:

- er nog een aantal inbreidingslocaties zijn waarvan de plannen op korte termijn te realiseren zijn, zoals locatie Vogelzang, Folkerdastraat, Kleuterkoepel aan De Lijnbaan en de zes woningen aan de Stadsweg in Onderdendam;
- bij de herstructurering van het centrum rekening wordt gehouden met een kleine inbreidingslocatie voor circa 12 woningen;
- Ter Laan 4 de komende tijd als uitbreidingslocatie ruimte biedt voor zowel vrije kavels als ontwikkellocaties.

De 'woonsmaak' bestaat op dit moment dus vooral uit Ter Laan en een aantal kleine inbreidingslocaties. Kijkend naar de woningbehoefte (aantal, product en locatie) is het belangrijk om op zoek te gaan naar potentiële inbreidingslocaties. Inbreidingslocaties zitten nog te weinig in de pijplijn, terwijl de vraag daar wel komt te liggen. Potentiële inbreidingslocaties zijn ook plekken die pas in de komende jaren in beeld komen, bijvoorbeeld als gevolg van bedrijfsverplaatsing of de bouw van nieuwe scholen, en waar wonen vervolgens een mogelijkheid is.

Door middel van een potentiëkaart (alleen voor intern gebruik) schetsen we waar potentiële inbreidingslocaties liggen, zodat ook over vijf jaar aan de vraag voldaan kan worden. Dit gaat met name (en bij voorkeur) om plekken nabij voorzieningen. In combinatie met de versterkingsopgave vanuit de NCG, o.a. het versterken van het maatschappelijk vastgoed, ligt hier ook de kans om breder te kijken en verschillende scenario's te schetsen en af te wegen.

Ambities en maatregelen

- Uitgangspunt: inbreiding boven uitbreiding.
- We maken met Wierden en Borgen op korte termijn afspraken over de uitvoering van realisatie van woningen op de inbreidingslocaties, zoals de locatie Vogelzang, de Folkerdastraat en de Stadsweg;
- We maken een (interne) potentiëkaart die potentiële inbreidingslocaties inzichtelijk maakt, zodat we hier – wanneer nodig – snel op kunnen voortborduren en kunnen reageren op het moment dat een initiatiefnemer zich meldt.

1.5. Ruimte voor initiatief

Met oog op de maatschappelijke veranderingen, zoals scheiden van wonen en zorg, en op basis van de gesprekken met dorpsbewoners uit de gemeente Bedum is de verwachting dat nieuwe vormen van wonen de komende jaren steeds meer worden gevraagd. Te denken valt aan:

- Zelfstandig wonen in een veilige omgeving;
- Kleinschalig collectief wonen in één wooncomplex. Dit kan zowel vorm krijgen door het herbenutten van vrijkomende boerderijen als door nieuwbouw in de vorm van een CPO-project (collectief particulier opdrachtgeverschap);
- Nieuwe beschutte woonvormen voor zorgvragers met de zorgzwaartepakketten 3 en 4.

We nodigen inwoners, ontwikkelaars en Wierden en Borgen uit om met bijzondere initiatieven te komen. Als gemeente denken we mee. Ook de Regio Groningen-Assen¹ wil collectief particulier opdrachtgeverschap stimuleren. Er is nu een financiële regeling die ervoor kan zorgen dat de kans van slagen van een initiatief groter wordt. Middels een subsidie is er financiële ondersteuning mogelijk bij de oriëntatie- of initiatieffase om de kans dat ideeën in de beginfase stranden tegen te gaan.

Ambities en maatregelen

- We willen CPO-projecten faciliteren. We willen dit soort initiatieven waar mogelijk vanuit de gemeente begeleiden door samen op zoek te gaan naar mogelijke financiering (zoals subsidie van de Regio Groningen-Assen) en ze te verbinden met bestaande initiatieven.

1.6. Zorgvuldig ruimtegebruik

De kansen voor woningbouw moeten we goed inzetten door afgewogen keuzes te maken. Dit vraagt om efficiënt ruimtegebruik. Hierin zit onderscheid tussen het centrum, buurten en dorpen. Alle ruimte invullen draagt niet op alle plekken bij aan de woonkwaliteit. In de sociale huurvoorraad zullen we soms woningen onttrekken en elders weer toevoegen. Als gemeente willen we hier op tijd over in overleg en staan we open om samen op zoek te gaan naar mogelijke andere locaties.

Daarnaast is het uitgangspunt niet alleen naar het aantal te bouwen woningen te kijken, maar de woningen in een groter geheel te plaatsen. In combinatie met de versterkingsopgave doen zich koppelkansen voor om iets te betekenen voor de hele straat, of voor het hele dorp. Vaak zijn er meerdere scenario's te bedenken, zoals de combinatie met gezondheidsvoorzieningen, appartementen of een school. Dit vraagt om goede, passende keuzes waardoor het van belang is altijd breed en vroeg bij elkaar te komen om scenario's naast elkaar te leggen.

Ambities en maatregelen

- We willen overmatige verdichting binnen de bebouwde kom voorkomen.
- Bij inbreidingslocaties hebben we extra aandacht voor omgevingskwaliteit en het aangrenzende gebied. De focus ligt niet alleen op de aantal woningen, maar we zetten verschillende scenario's op een rij waarbij ook koppelkansen worden meegenomen.
- We gaan gezamenlijk (met bewoners, corporatie, gemeente, etc.) op zoek naar passende keuzes waarbij mogelijke combinaties worden onderzocht. Hiervoor is het van belang om altijd breed en vroeg bij elkaar te komen.

¹ www.ruimte-om-te-bouwen.nl

2. Aandacht voor bestaande woningen en omgeving

De bestaande woningvoorraad is en wordt steeds belangrijker. Bij een beperkte hoeveelheid nieuw te bouwen woningen (zie hoofdstuk 1) is het des te belangrijker om ervoor te zorgen dat bestaande woningvoorraad en woonomgeving aantrekkelijk blijven. De bestaande woningvoorraad is immers voor zo'n 95 procent ook de woningvoorraad van 2030.

We werken dit in de volgende paragrafen uit:

- Gericht investeren
- Een duurzame voorraad
- Oplossingen zoeken voor leegstaand vastgoed
- Aantrekkelijke openbare ruimte

2.1. Gericht investeren

Grote delen van de woningvoorraad staan er prima bij. Wel is een deel van de woningvoorraad wat verouderd. In Bedum staat de verouderde voorraad met name in de Professorenbuurt en de Zeeheldenbuurt (vooral rijtjeswoningen uit de jaren '60). Over het algemeen zorgt een betere staat van de woning voor meer comfort en grotere gewildheid, maar ook een betere uitstraling richting de buurt. Huiseigenaren staan voor de keus te verbouwen of te verkopen. Wierden en Borgen kiest soms om te vervangen, alhoewel de focus is verschoven van nieuwbouw naar het verbeteren van woningen.

Als gemeente verwelkomen we het vervangen van woningen die niet goed te verbeteren zijn. Hierbij is het van belang dat de betaalbaarheid gewaarborgd blijft (zie ook paragraaf 1.2). Er is een kantelpunt waarbij de investering, en een eventuele huurverhoging, niet opweegt tegen de besparing. Deze overweging ligt bij Wierden en Borgen, maar met het uitgangspunt dat de goedkope voorraad in stand blijft.

Daarnaast zijn er kansen om woningen aan te passen naar levensloopbestendige woningen, zodat ze voor verschillende doelgroepen langduriger geschikt zijn. We leren graag van het project Deel& Ulrum en gaan in overleg met Wierden en Borgen over de mogelijkheden en potentiële locaties in de gemeente Bedum. Woningen die zich hier goed voor lenen voldoen aan de volgende voorwaarden: centraal gelegen, goed aanpasbaar en binnen 300 à 500 meter van voorzieningen gelegen.

Bij verbeteringsprojecten in de sociale huurvoorraad willen we koppelkansen benutten. Per project vragen we aan Wierden en Borgen om te kijken of ook de huiseigenaren in de straat of buurt kunnen aanhaken. Dit is vooral een kans om de onderkant van de koopmarkt erbij te betrekken. Wanneer het aanbod ook aan huiseigenaren kan worden gedaan draagt de investering bij aan de gehele buurt. Daarnaast stemmen we investeringen in woningen en woonomgeving op elkaar af. Hierdoor is het altijd een bewuste keuze om gelijktijdig, of juist niet, te investeren in woningen en woonomgeving.

Kader: Versterkingsopgave

Gericht investeren is ook een belangrijke pijler voor de versterkingsopgave. Als gemeente vinden we het belangrijk dat bij hoge versterkingskosten de afweging te maken of versterking van bestaande woningen opweegt tegen nieuwbouw. Wierden en Borgen moet hiervoor van de NAM ruimte krijgen om deze afweging te maken en in het geval van nieuwbouw de mogelijkheid hebben om de versterkingskosten te gebruiken voor het bouwen van betere en duurzamere woningen. Uitgangspunt hierbij is dat in het geval van nieuwbouw het geschikt moet blijven voor de dezelfde doelgroep. Als gemeente blijven we, samen met Wierden en Borgen, de ruimte voor deze afweging agenderen bij de NAM.

Ambities en maatregelen

- We maken prestatieafspraken over woningverbetering: waar, wanneer en wat.
- Woningvervanging verwelkomen we mits de woningen betaalbaar blijven voor de doelgroep (sociale huurders).
- We gaan op zoek naar potentiële locaties waar we gericht kunnen investeren in levensloopbestendigheid.
- Bij verbeteringsprojecten van Wierden en Borgen kijken we naar de mogelijkheden om particulieren te laten aanhaken

2.2. Een duurzame voorraad

Het verbeteren van de energetische kwaliteit van de woningen heeft de laatste tijd veel aandacht, variërend van energieloketten tot nul op de meter. Het Energieakkoord heeft de lange termijn-doelstelling om te streven naar een gebouwde omgeving die in 2050 energieneutraal is, waarbij vanaf 2020 het uitgangspunt geldt dat (bijna) alle nieuwbouw energieneutraal moet zijn (Uitvoeringsagenda Energieakkoord, 2016). Naast het bijdragen aan de duurzaamheidsambitie leiden energiebesparende maatregelen tot lagere energielasten, en dus ook tot lagere woonlasten. Bij stijging van de prijzen voor gas en elektra is dit positief voor de energierekening. Energetische verbetering gaat meestal hand in hand met technische verbetering van woningen.

Corporatievoorraad

Corporaties werken landelijk al jaren aan de verduurzaming van de woningvoorraad. De gemiddelde Energie-Index van de woningvoorraad van Wierden en Borgen is op dit moment 1,66. Uiteindelijke doel is dat de woningen in 2020 gemiddeld label B (Energie-Index tussen 1,2 en 1,4) hebben. Ongeveer een derde van het woningbezit heeft momenteel een Energie-Index van maximaal 1,4. Dit gaat met name om woningen die na 2010 zijn gebouwd, maar ook oudere rijwoningen en appartementen onlangs zijn gerenoveerd en hiermee energetisch zijn verbeterd. De Energiescan, die als onderdeel van het woningmarktonderzoek is uitgevoerd, laat zien welke woningen een verduurzamingurgentie kennen. Het gaat om woningen waar de hoogste kans op energie-armoede is en waar dus de hoogste urgentie ligt om vanuit betaalbaarheid van het wonen als eerste te investeren. Dit geldt met name voor de oude linten (o.a. langs het Boterdiep), de Zeeheldenbuurt en de omgeving rondom de Wilhelminalaan (zie hiervoor hoofdstuk 2 in het kaartenboek: 'Urgentiekaart verduurzaming huurwoningen').

Soms is investeren tot label A+ een dure ingreep die niet voldoende rendabel is door lagere energielasten. Opwaarderen naar bijvoorbeeld een lager label kan dan een efficiëntere keuze zijn. Dit

kan bijvoorbeeld het geval zijn als woningen een lage huur hebben of niet langer dan tien jaar blijven staan. De afweging die bij elk verbeteringsproject gemaakt moet worden is: weegt de investering en eventuele huurverhoging op tot de lagere woonlasten? En is de investering op de langere termijn passend bij het doel energieneutraal te zijn. Hierbij speelt ook het toekomstperspectief van de woning een rol. Uitgangspunt bij elk verbeteringsproject is dat bewoners het meeste profijt hebben van de verbetering. Naast milieudoelen speelt betaalbaarheid van het wonen bij verduurzaming namelijk een belangrijke rol.

In de prestatieafspraken stemmen we af hoe de doelstelling van gemiddeld label B ook daadwerkelijk gehaald gaat worden. Hierbij kijken we vooruit naar 2050 om goede beslissingen te maken. We maken de afweging bij welk deel van de voorraad je de komende jaren kunt investeren in nul op de meter of label A++, welk deel tot gemiddeld label A wordt opgewaardeerd en bij welk deel van de voorraad het niet realistisch is om te investeren in label B of hoger, maar een lager label voor de komende tijd voldoende is (bijvoorbeeld bij niet gewilde of verouderde woningen).

Particuliere voorraad

De verduurzaming van de particuliere woningvoorraad blijft – landelijk – achter, terwijl er vele manieren zijn voor particulieren om hun woningen te verduurzamen. Ruim 60 procent van de gehele woningvoorraad dateert van voor 1980. Als hier niet in wordt geïnvesteerd, dan raken ze qua energetische kwaliteit snel achter. Uit de Energiescan komt naar voren dat voor alle wijken waarvan een groot deel van de voorraad voor 1975 is gebouwd geldt dat investeringen die leiden tot een lager gasverbruik zeer de moeite waard zijn. Vaak gaat het in eerste instantie om het isoleren van woningen. Terugdringen van het elektriciteits- en gasverbruik vraagt daarnaast om bewustwording. Onderzoek van de TU Delft liet zien dat een kwart van het werkelijke gasverbruik wordt bepaald door het gedrag van bewoners.

Het investeren in energiebesparende maatregelen ligt bij de markt. Als gemeente nemen we een faciliterende rol aan. Door middel van het gemeentelijke energieloket informeren en adviseren we woningeigenaren over het verduurzamen van de woning. Bewustwording speelt hierin ook een rol. Daarnaast moedigen we initiatieven zoals het oprichten van een lokale energicoöperatie aan. Een mooi voorbeeld hiervan is de energicoöperatie Zuidwolde. Hierbij denken we als gemeente mee over de mogelijkheden, roepen we op om aan te haken bij bestaande initiatieven en kunnen we een bijdrage leveren in de organisatorische ondersteuning.

Koppelkansen verstevigingsopgave

Veel bewoners hebben al gebruik gemaakt van de waardevermeerderingsregeling van de NAM en dit bedrag geïnvesteerd in verduurzamingsmaatregelen, zoals zonnepanelen. We willen ons ervoor inzetten dat alle te verstevigen woningen en panden standaard worden verduurzaamd. Hierin informeren we onze inwoners vooral goed over de mogelijkheden die er zijn om verduurzamingsmaatregelen aan de versterkingsopgave te koppelen. Daarnaast kijken we samen met Wierden en Borgen naar de mogelijkheden om woningeigenaren aan te laten sluiten bij verstevigings- en verduurzamingswerkzaamheden van de corporatie.

Het aantal te versterken woningen is nog onduidelijk doordat de contouren van het gebied nog steeds verschuiven. Op dit moment wordt eerst de versteviging van de verzorgingshuizen opgestart, daarna hebben de scholen prioriteit.

Ambities en maatregelen

- We blijven informatie en advies over energiebesparing voorzetten via het gemeentelijk energieloket en proberen in samenspraak met het MKB huiseigenaren te stimuleren bij het verbeteren en verduurzamen van de woning.
- We leggen in de prestatieafspraken samen met Wierden en Borgen vast hoe de doelstelling van gemiddeld label B in 2020 gehaald gaat worden en maken afspraken over de verbetering van de energetisch mindere woningen. Hierbij kijken we ook vooruit naar 2050 om de goede beslissingen te kunnen maken.
- Uitgangspunt bij verbeteringsprojecten is dat het bijdraagt aan de betaalbaarheid van het wonen.
- We willen van koppelkansen gebruik maken. Hierbij richten we ons op de koppeling tussen verbetering van huur- én koopwoningen, woningen én woonomgeving en de versterkingsopgave met verduurzaming.

2.3. Oplossingen zoeken voor leegstaand vastgoed

Gelet op de marktvoorspellingen en de demografische ontwikkelingen verwachten we dat er vaker leegstand zal ontstaan in allerlei vormen van vastgoed. Denk aan het verdwijnen of samengaan van voorzieningen, zoals winkels, scholen of een kerk. Ook het bewust bundelen van voorzieningen kan tot leegstand van vastgoed leiden (bijvoorbeeld het fuseren van scholen).

Zoeken naar herbestemming

In eerste instantie zoekt de eigenaar naar een nieuwe bestemming voor het pand. Als gemeente denken en schetsen we mee. Dit gaat om maatwerk per pand, waarbij we gezamenlijk op zoek gaan naar een geschikte nieuwe invulling. Beeldbepalende panden vinden niet altijd vanzelf een herbestemming, maar zijn wel van grote waarde voor het karakter van het dorp. Hierin nemen wij als gemeente sneller het voortouw, gezien de karakteristieke functie van deze panden binnen de gemeente. We trekken hierin samen op met de eigenaar en de betrokken partijen in het dorp.

Voorkomen van verloedering

Als geen onderhoud meer wordt gepleegd treedt verloedering van leegstaande panden snel op. Voor de uitstraling is het van belang dat het pand of opgeknapt of gesloopt wordt. De aardbevingen spelen hier ook een rol in. Het is belangrijk dat de eigenaar in samenwerking met de NCG ervoor zorgt dat verpaupering voorkomen wordt. Vooral bij grote leegstaande panden, zoals oude boerderijen of een kerk, is dit van belang. Het is vaak moeilijk om hier direct een nieuwe functie voor te vinden.

Daarnaast gaan we na of het transitiefonds mogelijkheden biedt om bijvoorbeeld leegstaande panden aan te kopen of her te bestemmen. Als gemeente participeren we in dit fonds dat door de provincie Groningen is opgezet. Zowel landelijk als provinciaal en in de regio vinden er verschillende experimenten plaats om verpaupering te voorkomen. Het transitiefonds is opgezet om aan de hand van deze experimenten instrumenten vorm te geven waarmee kan worden ingegrepen. Het transitiefonds is tweeledig en geldt ook voor de particuliere woningen.

Ambities en maatregelen

- Samen met eigenaren en betrokken partijen denken en schetsen we mee om nieuwe bestemmingen en oplossingen voor leegstaande panden te vinden.
- Het aanschrijvingsbeleid biedt middelen om te zorgen dat verloedering van leegstaande panden voorkomen wordt. De gemeente gaat na hoe hier uitvoering aan kan worden gegeven.
- We blijven nadrukkelijk aangehaakt bij initiatieven binnen de provincie Groningen, zoals omschreven in het boek 'Gronings Gereedschap', en de mogelijkheden die het transitiefonds biedt.

2.4. Aantrekkelijke openbare ruimte

Niet alleen de woningvoorraad vraagt om blijvend investeren, maar dat geldt ook voor de woonomgeving. Een mooie, groene en veilige woonomgeving versterkt het woongenot in Bedum. Bij investeringen en verandering in de woningvoorraad (sloop, nieuwbouw, renovatie) nemen we de woonomgeving mee.

De omgeving is mooi, groen en veilig

Vanuit de dorpen is de aandacht voor de woonomgeving naar voren gekomen. Het gaat hierbij zowel om de uitstraling en inrichting van de omgeving, als om de veiligheid ervan. Te denken valt aan de hoeveelheid groen, de verlichting op plattelandswegen of afgelegen plekken en de veiligheid van looproutes naar voorzieningen. Jaarlijks wordt een schouw (Schoon Monitor) uitgevoerd waarbij gekeken wordt naar het openbaar groen, de verhardingen, onkruid, zwerfafval, etc. Door het toevoegen van een burgerschouw willen we de aandachtspunten vanuit de dorpen meenemen en in kaart brengen.

Daarnaast speelt burgerparticipatie een steeds belangrijkere rol bij het inrichten en onderhoud van de openbare ruimte. Steeds vaker helpen bewoners mee in het onderhoud van het groen in de buurt. Behoud van de basiskwaliteit van het groen is de norm. Tijdens de schouw kijken we of onderhoudswerkzaamheden overgedragen kunnen worden aan de buurt, zodat er energie en geld overblijft om op een andere plek (binnen de buurt) iets extra's te doen. We roepen bewoners dus op om te komen met buurtinitiatieven. Met betrokkenheid uit de buurt kan er een plus in het onderhoudsniveau ontstaan.

Voorkomen of aanpakken van lege plekken

Braakliggende terreinen vormen een specifiek aandachtspunt wanneer het gaat om de openbare ruimte. Het afbreken van verouderd of leegstaand vastgoed of het moeilijk vol krijgen van een uitbreidingslocatie kan zorgen voor lege plekken. Hierbij kan het gaan om gemeentegrond, maar ook om een locatie van Wierden en Borgen of projectontwikkelaars.

Het beste is om lege plekken zoveel mogelijk voor te zijn. In het geval van sloop en nieuwbouw vraagt dit om te wachten met het slopen tot de nieuwe plannen in een vergevorderd stadium zijn. Hiermee kunnen we langdurig lege plekken, zoals aan de Stadsweg in Onderdendam, voorkomen en een blijvend vertrek uit de kleine kernen voor zijn. Door ervoor te zorgen dat bewoners maar één keer hoeven te verhuizen een vlotte terugkeergarantie behouden we deze inwoners. Door de sloopvergunning pas te effectueren wanneer het nieuwbouwplan is vastgesteld hebben we hier meer grip op. In samenspraak met de grondeigenaar maken we afspraken om het terrein, op het moment dat het geen functie heeft, goed bij te houden en te zorgen voor een verzorgde openbare ruimte.

Ambities en maatregelen

- We behouden de werkwijze om bij werkzaamheden (sloop-nieuwbouw, verbetering) de omgeving mee te nemen. De buurten voor de komende jaren staan hiervoor al op de agenda.
- Aan de schouw van de openbare ruimte (Schoon Monitor) voegen we een burgerschouw toe, waarbij we in kaart brengen waar we meer energie en geld in willen steken en waar dit in mindere mate kan. We roepen daarnaast op om te komen met buurtinitiatieven die kunnen leiden tot een plus op het onderhoudsniveau en de kwaliteit van de woonomgeving.
- In het geval van sloop-nieuwbouw streven we ernaar de tijd hiertussen zo klein mogelijk te houden door de sloopvergunning pas te effectueren wanneer het nieuwbouwplan al in vergevorderd stadium is.

3. Doelgroepen: kansen voor iedereen

Waar de woningvoorraad door de jaren heen grotendeels gelijk blijft, veranderen doelgroepen van samenstelling. Het is van belang om in te spelen op de behoefte van de doelgroepen nu en in de toekomst. Om iedereen een goede plek te bieden hebben we in dit hoofdstuk vooral aandacht voor de groepen die zelf onvoldoende keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt.

We gaan in op de volgende doelgroepen:

- Lagere inkomensgroepen, waaronder starters
- Ouderen en zorgvragers
- Statushouders

3.1. Lagere inkomensgroepen, waaronder starters

Als gemeente hebben we samen met Wierden en Borgen de taak om voor de groep huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (prijspeil 2016) in passende huisvesting te voorzien en dus voldoende sociale huurwoningen aan te bieden. Onder de huishoudens met een lager inkomen valt ook een groot deel van de starters in Bedum.

Of er voldoende sociale huurwoningen zijn, wordt beïnvloed door de omvang van de groep lage inkomens, het aantal scheefwoners en het aandeel lage inkomens dat in een koopwoning woont. Op dit moment staan er 1.090 sociale huurwoningen in de gemeente, waarvan 970 in Bedum, 80 in Zuidwolde en 40 in Onderdendam. Gemiddeld staat een woningzoekende 25 tot 28 maanden op de wachtlijst om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. De exacte zoektijd is op dit moment niet goed te bepalen, omdat de wachtlijst 'vervuild' is. Pas na het opschonen van de lijst kan goed ingeschat worden of de zoektijd acceptabel is. Daarnaast is het in Onderdendam, Zuidwolde en Noordwolde lastiger om een geschikte woning te vinden dan in Bedum. In deze dorpen is de voorraad beperkt en worden huurwoningen vaak lang door een huishouden bewoond. De doorstroming komt hierdoor niet op gang.

We stemmen jaarlijks met Wierden en Borgen af hoe de slaagkansen van de verschillende doelgroepen zich tot elkaar verhouden, met als doel dat alle inkomens-, huishoudens- en leeftijdsgroepen soortgelijke kansen hebben op een passende woning.

In de prestatieafspraken werken we samen uit hoe we met betere monitoring kunnen bepalen op welk moment een afname of toename van de voorraad passend is, zodat het mogelijk is om snel in te springen. Een goede en werkbare monitor bevat in elk geval de volgende onderdelen:

- vraag: demografische kengetallen (groei/krimp naar doelgroep en inkomensklasse), informatie over woningzoekenden;
- aanbod: ontwikkeling van de woningvoorraad naar type en prijsklasse, nieuwbouw, verkoop en sloop, renovatie;
- match: beschikbare kernvoorraad versus doelgroep beleid die aanspraak maakt op de kernvoorraad, slaagkans en zoektijd per doelgroep, weigeringsgraad.

Hiervoor levert de gemeente Bedum input op basis van eigen demografische informatie en onderzoek van provincie en regio. Wierden en Borgen levert input op basis van eigen cijfers. De resultaten zullen samen met de huurdersorganisatie worden besproken.

Daarnaast zet Wierden en Borgen blijvend in op woningverbetering en -vernieuwing (zie ook hoofdstuk 2), mede met het oog op het verduurzamen van de woningvoorraad richting gemiddeld label B. Dit biedt kansen om de voorraad energetisch en technisch te verbeteren en biedt in sommige gevallen de kans om tegelijkertijd de woning levensloopbestendig te maken. Hierbij vinden we het wel belangrijk rekening te houden met de volgende punten:

- niet alle huurders vragen om dezelfde huursituatie. Er zijn huishoudens die weinig te besteden hebben en er zelf voor kiezen om zuinig om te gaan met energie. Zij hebben voorkeur voor een lagere huur, en houden hierbij rekening met een mindere (energetische) kwaliteit van de woning;
- soms is investeren tot label B een dure ingreep die zich niet voldoende terugverdient in lagere energielasten. Opwaarderen naar bijvoorbeeld label C kan dan een efficiëntere keuze zijn, zeker als het gaat om woningen waarvan onduidelijk is of zij op termijn nog verhuurbaar zijn.

Kader: Betaalbaar wonen voor alle doelgroepen

Goede gegevens over de inkomenspositie en de netto woonlasten van huishoudens zijn schaars, onder meer vanwege privacygevoeligheid van die informatie. In de provincie Groningen is geen precieze informatie bekend over dit thema, maar in Drenthe is in 2014 wel een uitgebreid onderzoek gedaan, waarbij huurders veel informatie gaven over hun inkomens- en woonsituatie.

Het onderzoek wijst uit dat de woonquote (netto huur, energie, gemeentelijke lasten) gemiddeld op 37 procent ligt. Op basis van Nibud-normen betekent dit dat een te groot deel van de inkomsten opgaat aan wonen. Dit is aan de orde bij 60 procent van de eenoudergezinnen, 50 procent van de tweoudergezinnen en 43 procent van de eenpersoons huishoudens. Onder 65-plussers komt dit het minst voor. Zij hebben relatief veel inkomen en – als gevolg van een gemiddeld lange woonduur – bovendien vaak lage huurlasten. De Woonbond concludeert bovendien dat huurders in het noordoosten van Nederland de hoogste woonquotes hebben, veroorzaakt door hoge energierekeningen en lage besteedbare inkomens.

Een deel van de lage inkomens woont in een koopwoning. Bij een inkomen van ca. € 35.739 per jaar (grens sociale huur, prijspeil 2016) is het mogelijk een hypotheek van ca. € 150.000 te krijgen. Voor dit bedrag is gemiddeld een rijwoning te koop in Bedum. Daarmee is er relatief veel keuzevrijheid op de koopmarkt. Kanttekening hierbij is dat dit met name geldt voor het dorp Bedum. Voor starters is het moeilijk om een woning te kopen in bijvoorbeeld Noordwolde. Hier ligt de gemiddelde vraagprijs hoger en is het aanbod lager.

Aangezien er geen zicht is op de inkomensgroepen, is moeilijk aan te geven of er sprake is van een tussen-wal-en-schip-groep. Wel is bekend dat:

- jongeren steeds vaker ZZP'er zijn of werken met tijdelijke arbeidscontracten, waardoor het lastiger is om een hypotheek te krijgen en zij dus een beroep doen op een huurwoning;
- er een steeds groter wordende groep huurders ontstaat die na verhuizing eigenlijk in een sociale huurwoning zou willen wonen, maar als gevolg van een te hoog inkomen niet meer hiervoor in aanmerking komt.

Ambities en maatregelen

- We stemmen jaarlijks met Wierden en Borgen af hoe de slaagkansen van de verschillende doelgroepen zich tot elkaar verhouden en vragen om een goede monitoring zodat snel ingesprongen kan worden op toe- of afname van bepaalde doelgroepen.

- Om beter inzicht te krijgen in de woonlasten willen we samen met Wierden en Borgen en de huurdersorganisatie een lokaal of regionaal woonlastenonderzoek uitvoeren.

3.2. Ouderen en zorgvragers

De groep ouderen in de gemeente Bedum groeit de komende jaren snel. Vanaf dit jaar, en vooral tussen nu en 2020, groeit de groep 75-plussers ook in absolute aantallen snel. Gemiddeld genomen neemt de zorgvraag snel toe nadat mensen de leeftijd van 75 jaar gepasseerd zijn. Alleen mensen met een intensieve zorgvraag hebben toegang tot intramuraal wonen. Maar een steeds grotere groep met toenemende zorgvraag behoudt de huidige woning. De ervaring leert dat 95 procent van de ouderen in een zelfstandige woning overlijdt. Redenen hiervoor zijn:

- intramuraal wonen is door veranderde wetgeving in de zorg alleen nog aan de orde bij een zeer intensieve zorgvraag (zorgzwaartepakketten 5 en hoger inclusief delen van de pakketten 3 en 4);
- een steeds grotere vitale en zelfredzame groep ouderen;
- de wensen van de ouderen van nu zijn niet hetzelfde als de wensen van de ouderen van vroeger (het generatie-effect);
- men heeft vaak een sterke binding met de eigen woning, woonomgeving en het sociale netwerk en de fysieke mogelijkheden om de woning toegankelijk te maken worden veelzijdiger;
- met daarbij een ontwikkeling waarbij kleine aanpassingen steeds nadrukkelijker de eigen verantwoordelijkheid van de bewoners zijn.

Aanpassing van bestaande woningen

Op dit moment blijft het aantal woningaanpassingen achter bij wat nodig is. Deels ontbreekt het aan kennis, deels aan een aantrekkelijk aanbod, maar soms ook aan financiële middelen. We werken als gemeente, in samenwerking met Wierden en Borgen, zorgpartijen en waar mogelijk met buurgemeenten, een aanpak uit voor voorlichting over (preventieve) woningaanpassing aan ouderen. We kunnen hiervoor kijken naar de mogelijkheden om het gemeentelijke energieloket uit te breiden naar een plek waar informatie over duurzaam wonen in de breedste zin van het woord te vinden is. Naast informatie over energiebesparing is daar dus ook informatie en advies over woningaanpassingen en regelingen te vinden. Kortom, op weg naar een duurzaam loket.

We merken dat de locatie en binding met de woning en buurt ervoor zorgt dat ouderen in eigen woning blijven wonen, ook al is de woning hier niet altijd geschikt voor. We willen een deel van de bestaande voorraad, locatiegericht, levensloopbestendig maken. We richten ons hiervoor op een woon-zorgzone en zetten hier gezamenlijk op in. Het project Deel& Ulrum zien we als voorbeeld. Hier zijn woningen 'opgeplust' door een aantal kleine ingrepen te doen, zoals het verwijderen van de drempels, en hiermee zijn de woningen levensloopbestendig gemaakt. De versterkingsopgave biedt hierin koppelkansen.

Daarnaast willen we vanwege het beslag op de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) de woningen die zijn aangepast zoveel mogelijk passend toewijzen aan zorgvragers. We maken bijvoorbeeld afspraken met Wierden en Borgen over hoe we omgaan met investeringen uit de Wmo, zodat de kans groter is dat aangepaste woningen passender worden toegewezen. Dit gaat om woningen waarin fors is geïnvesteerd en die schaars zijn op de woningmarkt.

Nieuwbouw: levensloopbestendig, veilig en geclusterd

Uit de dorpsronde en de gesprekken met zorgpartijen blijkt dat er behoefte is aan nieuwe, geschikte levensloopbestendige woningen. Het gaat om een kleiner woningtype met een goede plattegrond, waarbij onder andere een bad- en slaapkamer op de begane grond aanwezig zijn. Ook de nabijheid van voorzieningen is essentieel. Zowel koop- als huurwoningen komen hiervoor in aanmerking. Een groep ouderen valt nu tussen wal en schip doordat ze niet in aanmerking komen voor sociale huur, maar ook schrikken van de prijs van particuliere huur. Zij kiezen er bovendien voor om niet langer in een koopwoning te wonen.

Bij nieuwbouw gaat het om woningen met de volgende voorwaarden:

- waar mogelijk grondgebonden, met een kleine tuin of gemeenschappelijke tuin;
- zorg- en winkelveorzieningen nabij;
- aandacht voor de woonomgeving qua veiligheid en toegankelijkheid.

Hiermee kunnen we zorgvragers in eigen dorp een alternatief bieden.

Als reactie op de vraag naar geclusterd en veilig wonen ontstaan er landelijke initiatieven zoals het realiseren van hofjes (zoals een Knarrenhof) of kleinschalige wooninitiatieven waarbij gezamenlijk zorg wordt ingekocht (zoals een dorpscoöperatie). We verwelkomen dit soort initiatieven en willen initiatiefnemers begeleiden (zie ook paragraaf 1.5: Ruimte voor initiatief).

Bijzondere doelgroepen

Ook voor de groep mensen met een verstandelijke beperking of een GGZ-indicatie geldt dat een deel van hen niet langer intramuraal kan (of wil) wonen. Deels kunnen zij terecht in de reguliere zelfstandige woningvoorraad, maar soms kiezen zij ook voor een beschutte woonvorm in groepsverband. Wel baart de groep 18- tot 23-jarigen ons zorgen. Ook zij worden geacht zelfstandig te wonen. Hun inkomsten zijn vaak laag, terwijl de kosten die zij moeten maken voor wonen en zorg hoog zijn. Belangrijke voorwaarde is dat de plaatsing van bijzondere doelgroepen in de reguliere woningvoorraad geen negatieve uitwerking op de buurt mag hebben. Als gemeenten houden we een vinger aan de pols.

Voor deze groep ligt een belangrijke taak bij zorgaanbieders, vastgoedpartijen en gemeente om samen te werken aan een oplossing waardoor wonen en zorg voor deze groep mensen te betalen is. Woningen moeten ook bewuster aan deze doelgroep toegewezen kunnen worden. Dit vraagt om maatwerk per persoon en goed inzicht in geschikte plekken. We gebruiken hier het reguliere afstemmingsoverleg voor en als gemeente zien wij de rol om als schakel tussen de partijen te fungeren. Hierdoor houden we ook grip op de toewijzing van kwetsbare mensen in buurten waar dit mogelijk risico's oplevert. Een goede balans tussen jong en oud, arm en rijk, met en zonder zorgvraag draagt bij aan de leefbaarheid in buurten.

Een zorgzame omgeving

Een buurt waarin je oud kunt worden betekent dat er naast goede woningen ook een goede fysieke en sociale woonomgeving moet zijn. Wanneer mensen met een zorgvraag op een veilige manier vanuit hun huis naar voorzieningen of naar anderen kunnen komen, vergroot dat hun zelfredzaamheid sterk. Dit betekent dat openbare routes schoon, heel en veilig moeten zijn, o.a. door goede verlichting, vlakke stoepen en een goed strooi beleid. Allereerst willen we, samen met mensen met een zorgvraag, in kaart brengen waar deze prioriteiten liggen. Welke obstakels komt men in de fysieke omgeving tegen? Aan deze obstakels geven we prioriteit wanneer we ingrepen doen in de openbare ruimte. Maar gaan we ook

op zoek naar slimme combinaties: waar kunnen we bijvoorbeeld speeltoestellen combineren met een beweegtuin voor jong en oud.

Niet alle voorzieningen zijn in alle dorpen aanwezig. Daarom zijn zowel fysieke als digitale bereikbaarheid essentieel. Sommige mensen zijn aangewezen op vervoer naar andere dorpen. Als gemeente werken we aan een netwerk van vervoersmogelijkheden tussen de dorpen. De ontwikkelingen op digitaal gebied dragen er ook aan bij dat mensen met een zorgvraag steeds langer thuis wonen. Denk aan videocontact met familie of zorgverleners of het op eenvoudige wijze bestellen van medicijnen of boodschappen. Belangrijke voorwaarde hiervoor is wel de beschikbaarheid van goed en snel internet.

Ambities en maatregelen

- We vergemakkelijken woningaanpassing door zorgvragers kennis te bieden over wat er mogelijk is en hoe zij dit kunnen regelen via een digitaal gemeentelijk loket.
- Met Wierden en Borgen stemmen we af om een deel van de voorraad, locatiegericht, op te plussen naar levensloopbestendig.
- We organiseren eens per jaar een overlegmoment waarbij alle betrokken zorgpartijen en Wierden en Borgen aanwezig zijn. Het belangrijkste agendapunt is om na te gaan hoe alle zorgvragers goede huisvesting krijgen en welke afstemming in het woningaanbod en de woonomgeving daarvoor nodig is.
- Samen met mensen met een zorgvraag brengen we in kaart welke obstakels zij in de openbare ruimte tegen komen (zie ook paragraaf 2.4 als onderdeel van de schouw van de openbare ruimte).
- Als gemeente proberen we lokale aanbieders te verleiden tot investeren in snel internet (breedband) in het buitengebied, en nodigen we dorpsbewoners en ondernemers uit om te komen met plannen. De regeling 'Snel internet Groningen' maakt het voor (markt)partijen makkelijker om alle woningen in de gemeente Bedum aan te sluiten op snel internet.

3.3. Statushouders

Als gevolg van de grote vluchtelingenstroom ligt de taakstelling voor gemeente en Wierden en Borgen beduidend hoger dan het langjarige gemiddelde. Maar de mate en duur van de stroom vluchtelingen is een zeer onzekere factor, evenals de mate waarin statushouders in Bedum blijven wonen. Waar de taakstelling in 2015 tien per halfjaar was, ligt de taakstelling voor de tweede helft van 2016 op zestien. De praktijk laat zien dat een deel hiervan in de loop der tijd wel elders een woning zoekt (vaak in de Randstad of in andere stedelijke regio's, waar familie of vrienden ook al wonen).

Wanneer de grote toestroom lang aanhoudt, leidt dat tot aanzienlijke behoeftegroei aan sociale huurwoningen. Door woningen met een verkooplabel langer aan te houden of lege panden her te bestemmen kan hierop worden ingespeeld. Samen met de herindelingsgemeenten stemmen we af hoe we gaan voldoen aan de taakstelling en werken we hier aan. Dit gaat met name om informatiedeling, de taakstelling is op dit moment nog per gemeente.

Maar naast het zorg dragen voor geschikte huisvesting, is het van groot belang om aandacht te hebben voor een goede inpassing in de straten en buurten. Een goede spreiding over de buurten draagt bij aan integratie en draagvlak onder bewoners. Daarnaast is goede begeleiding essentieel waarbij aandacht wordt besteed aan het betalen van huur, het onderhouden van de tuin, maar ook hoe ga ik om met mijn buren.

Ambities en maatregelen

- We maken met Wierden en Borgen afspraken over in elk geval:
 - Wat een redelijke balans is tussen autochtone buurtbewoners en statushouders en waar en wanneer er een maximum moet worden ingesteld als het gaat om het huisvesten van statushouders.
 - Hoe de corporatie, al dan niet met particuliere partijen en buurgemeenten, om wil gaan met een hoog toekomstscenario. Dit kan mogelijk met tijdelijke huisvesting.
- We trekken in het huisvesten van statushouders samen op met de herindelingsgemeenten.

4. Uitvoering

4.1. Afstemming en samenwerking: intern en extern

Intern

Een woonvisie raakt vele andere domeinen, zoals zorg, verkeer, economische zaken, grondzaken, leefbaarheid, duurzaamheid en het sociaal domein. De woonvisie beschrijft niet welke maatregelen in andere domeinen genomen moeten worden. Maar het is wel van belang dat alle beleidskaders goed op elkaar worden afgestemd. Op die manier versterken keuzes en maatregelen elkaar, in plaats van dat ze elkaar tegenwerken.

Extern

De nieuwe rol van de gemeente zorgt ervoor dat zij steeds minder de partij is die voorschrijft of uitvoert wat er moet gebeuren. De uitvoerbaarheid van de woonvisie vraagt om inbreng van alle betrokkenen. Dit betekent meer dan ooit samenwerking en afstemming tussen de verschillende partijen: corporaties, huurdersorganisatie, zorgpartijen, ondernemers, bewoners, buurgemeenten, provincie, etc.

- we maken afspraken met corporaties en huurdersorganisatie (zie paragraaf 4.2);
- we organiseren als gemeente structureel overleg tussen zorgpartijen met daarbij aanwezigheid van corporatie, thuiszorgorganisaties, welzijnsorganisaties en belangenvertegenwoordigers;
- binnen de Regio Groningen-Assen stemmen we de voorraadontwikkeling af;
- in het toewerken naar de herindeling werken we steeds intensiever samen met de herindelingsgemeenten;
- we continueren het jaarlijks overleg met marktpartijen.

4.2. Agenda voor prestatieafspraken

Uit de ambities in deze woonvisie herleiden we een reeks agendapunten voor het maken van prestatieafspraken met de corporatie en de huurderorganisatie. De afspraken kunnen ook over andere onderwerpen gaan, maar als gemeente vragen wij de corporatie om in elke geval de volgende ambities van antwoord te voorzien:

- prestatieafspraken over aantallen huurwoningen, woningverbetering en versterkingsopgave;
- woningvervanging welkom, mits ze betaalbaar blijven;
- afspraken over huisvesting statushouders per buurt;
- inzicht in hoe te verduurzamen tot label B in 2020, met een doorkijk naar 2050;
- corporatie, makelaars en ontwikkelaars structureel betrekken bij planvorming op gemeenteniveau;
- zoveel mogelijk clusteren nabij voorzieningen: nieuwbouw van levensloopbestendige of zorggeschikte woningen gebeurt zoveel mogelijk in een straal van 500 meter rondom (dagelijkse) voorzieningen (bijvoorbeeld een supermarkt, eerstelijns zorg);
- het oprichten van een adviescommissie bij de nieuwbouw van huurwoningen en opstellen van richtlijnen hiervoor;
- grip op toewijzing bij kwetsbare mensen: in overleg met corporatie en zorgpartijen benoemen we welke buurten en welke woningen zich lenen voor verschillende doelgroepen met een verhoogd risico op gedragsproblemen. In de prestatieafspraken met corporatie vragen we om monitoring: zijn er voldoende geschikte woningen voor deze groepen?
- het uitvoeren van een woonlastenonderzoek.

4.3. Monitoring en evaluatie

Deze woonvisie loopt tot en met 2020 wat betreft ambities en concrete maatregelen. Daarnaast blikken we vooruit naar 2025 en geven we een doorkijk richting 2040. Omstandigheden op de woningmarkt kunnen snel veranderen als gevolg van economische en maatschappelijk ontwikkelingen. Mede om die reden zijn in de woningmarktanalyse en in deze woonvisie geen blauwdrukken te vinden, maar werken we voornamelijk in bandbreedtes en met uitgangspunten in plaats van precieze afspraken. Minder precies vastleggen betekent echter ook dat monitoring extra belangrijk is.

4.4. Procesafspraken

- In de tweede helft van 2017 beginnen we met het opstellen van de jaarlijkse prestatieafspraken met Wierden en Borgen en de huurdersorganisatie, conform paragraaf 4.2;
- We organiseren regelmatig een overlegmoment waarbij corporaties, buurgemeenten, makelaars en ontwikkelaars worden uitgenodigd om te praten over de ontwikkeling op de woningmarkt;
- We organiseren als gemeente een structureel overlegmoment met daarbij aanwezigheid van Wierden en Borgen, huurdersorganisatie, zorgpartijen, thuiszorgorganisaties, welzijnsorganisaties en belangenvertegenwoordigers.

Bijlagen

Verslag marktpartijen

Wanneer: donderdag 16 juni 2016

Waar: gemeentehuis Bedum

Marktkracht

De vraag vanuit Groningen trekt weer aan. Dat geldt met name van inwoners van de wijken Beijum en Leeuwenborg. Vanuit het noorden is er relatief minder belangstelling voor Bedum, deze groep maakt vaak gelijk de stap naar Groningen. Vooruitzicht richting 2025: Groei van Bedum. Bedum heeft de voorzieningen, ook vanuit kleinere dorpen gaan bijvoorbeeld ouderen richting Bedum.

Bedum is een positieve vestigingsplaats, maar op dit moment wordt de afstand richting Groningen vaak nog overschat. Meerstad en Beijum zijn wat dat betreft concurrenten van Bedum. Het is belangrijk om meer uit te dragen wat Bedum allemaal te bieden heeft door meer aandacht te hebben voor de identiteit, voorzieningen en sfeer. Deze kwaliteiten kunnen meer uitgedragen worden in bijvoorbeeld Groningen. Het imago groeit de laatste tijd, dus belangrijk om daar op in te haken. Waarom Beijum in plaats van Bedum?

Producten

Bestaand aanbod is gevarieerd:

- Bloemkoolwijk
- Vooroorlogs aan Wilhelminalaan
- Jaren '60 in zeeheldenbuurt

Hier zijn voornamelijk rijwoningen te koop.

Er zijn voldoende koopwoningen en huur appartementen voor starters aanwezig. De vraag zit naar producten zit met name in de gelijkvloerse appartementen in het midden segment (150.000-225.000). Hierbij van belang dat ze gesitueerd zijn in het centrum. Ook vanuit omliggende dorpen komen inwoners hiervoor naar Bedum i.v.m. de voorzieningen. Dit kan in de toekomst alleen maar meer worden. De vrijstaande woningen in het hogere segment zijn het meest lastige om te verkopen.

Bij de keuze tussen een bestaande woning of nieuwbouw is de locatie is het belangrijkste. Men vraagt niet perse om nieuwbouw, maar kiezen voor de beste locatie. Vraag naar woning met werkplek (thuis werken) wordt amper gevraagd.

Doelgroepen

De grootste vraag komt vanuit de starters. Deze groep komt uit Bedum of komen deels ook weer terug vanuit Groningen. De vraag naar duurdere woning komt voornamelijk vanuit Bedumers zelf die een stap naar een grotere woning willen maken. Gezinnen vertrekken soms naar stad als kinderen ook de middelbare leeftijd hebben bereikt.

Plekken

In Ter Laan ontwikkelen zich weer nieuwe initiatieven, zoals van Plegt Vos en de Timm-woningen. Het gaat voornamelijk om woningen in het middensegment en huurwoningen. De Timm-woningen zijn ideaal

voor terugkomers vanuit Groningen die zich in Bedum willen settelen. De verkoop van de vrije kavels loopt nog niet heel hard. Het afgelopen jaar zijn er twee kavels verkocht. Inbreidingslocaties zijn: Kop van Noord Togtemaarschool en Folkerda

Minder aantrekkelijke plekken en segment is het particuliere bezit uit de jaren '50. Dit segment is lastig door de mindere kwaliteit en de kleine oppervlakte. De prijzen dalen hier snel.

Aardbevingen

Laatste halfjaar Bedum als aardbevingsgebied minder in t nieuws. Dit is van positieve invloed op de woningmarkt. Wel merken de marktpartijen op dat in het hogere segment mensen minder snel de keuze maken om een dure woning in het aardbevingsgebied te kopen.

Verslag zorgpartijen

Wanneer: donderdag 6 oktober 2016

Waar: gemeentehuis Bedum

Aanwezig: TSN, Buurtzorg, 's Heerenloo, Sprank, Wmo-raad, Welzijn Bedum, gemeente Bedum

Wonen: thuis blijven wonen

Het aantal zorgvragers op de woningmarkt groeit. Ook in de gemeente Bedum is dit beeld herkenbaar. Hierdoor groeit de vraag naar huurwoningen geschikt voor ouderen, zowel in de sociale als particuliere huur (huur van circa €700 á €800). Enerzijds kan dit door nieuwbouw waarbij rekening moet worden gehouden met het feit dat woningen er voor de komende 50 jaar staan. Dus, flexibele woningen, mogelijkheden om te schakelen en verschillende type bij elkaar. Maar ook is de vraag aanwezig om naar mogelijkheden te kijken om geschikte woningen voor zorgvragers passender toe te wijzen door betere samenwerking tussen gemeente en Wierden en Borgen op het gebied van Wmo. Een wachttijd van circa 25 maanden is voor urgente gevallen te lang.

Vanuit Sprank is aangegeven dat de doelgroep steeds groter wordt en het van belang is dat ze niet versnipperd wonen, maar in kleine groepjes in een prikkelarme omgeving. Daarnaast is de betaalbaarheid (onder de eerste aftoppingsgrens, €586,86) essentieel.

Verbinding tussen verschillende doelgroepen draagt bij aan een goede woonomgeving. Voorkomen moet worden dat er clustering van grote groepen bij elkaar komen. Juist de verbinding zorgt voor onderling hulp en gemêleerde straten.

Enerzijds is het aanbod om te kunnen verhuizen niet of nauwelijks aanwezig (huurwoningen in de buurt van voorzieningen), maar er is ook een groep aanwezig die de stap ook niet zou nemen. Deze groep kiest er zelf voor om bijvoorbeeld een bed in de kamer te zetten, aangezien ze gehecht zijn aan hun woonomgeving en sociale netwerk. Voorspelling is dat dit een groep is die door alle veranderingen er nu een beetje tussen valt. Volgende generaties lijken hier al meer op in te spelen, zien de ontwikkelingen aankomen, en zijn voorbereid door hun huis al zo in te richten zodat ze hier ook op latere leeftijd nog goed kunnen wonen met een aantal kleine aanpassingen.

Wonen: intramuraal of beschermd wonen

Belangrijk dat eigen bewoners met een zorgvraag opgevangen kunnen blijven in Bedum. Samen met professionals, buurtbewoners en organisaties. Hierbij kan ook gekeken worden hoe huidig zorgvastgoed ook een plek kan bieden aan andere doelgroepen indien er leegstand ontstaat. In migratiecijfers is te zien dat een groep ouderen vertrekt naar omliggende gemeente zoals Ten Boer en Groningen. Dit is te verklaren door het feit dat Bedum alleen een verpleeghuis heeft waar een hoge indicering voor nodig is.

Wonen: nieuwe woonvormen

Iedereen met of zonder vermogen, oud of jong moet beschermd kunnen wonen. Hiervoor zijn nieuwe woonvormen te bedenken zoals bijvoorbeeld het Knarrenhof waarbij gebruik gemaakt kan worden van de huidige voorraad (zoals monumentale panden, grote boerderij, etc.) Met name de vraag naar ouderwetse hofjes komt hier naar voren. Deze hofjes kunnen aansluiten bij een vraag van veel zorgvragers. De dichtheid mag hierbij best hoog zijn.

Woonomgeving: vergroten zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is groter wanneer er sprake is van een veilige woonomgeving. Dit gaat vaak om basis dingen zoals, goede verlichting, veilige looproute (geen stoeptegels die los zitten) en ruimte om te lopen. De Stationsweg wordt bijvoorbeeld snel als onveilig beschouwd als er hard gereden wordt. Ook het kruispunt bij het gemeentehuis is onhandig en onoverzichtelijk.

Woonomgeving: beschikbaarheid van voorzieningen en mogelijkheid tot ontmoeting

Dichtbij een winkel is een antwoord dat de meeste zorgvragers geven als ze het hebben over een geschikte woonplek. In Bedum zijn twee plekken waar zowel winkels als een apotheek zitten. In Noordwolde, Onderdendam en Zuidwolde is dit een ander verhaal maar zorgt de rijdende winkel voor dit aanbod. Hierbij heeft ook een extra, misschien nog wel een belangrijkere, functie, namelijk de sociale- en signaleringsfunctie.

Qua locatie is Bederawalda een goed voorbeeld waarbij de type woningen en de locatie bij voorzieningen ervoor zorgen dat deze plek gewild is.

Onderscheid is er te maken tussen ouderen met een zorgvraag en gehandicapten. In de gehandicaptenzorg zijn andere eisen. Zij zijn vaak mobieler en hoeven hierdoor minder in het centrum te zijn gevestigd.

Er zijn onderlinge verschillen te merken tussen Bedum, Onderdendam, Zuidwolde en Noordwolde wat betreft voorzieningen en ontmoeting. Het voorzieningenniveau ligt in de kleinere dorpen lager, maar door de een duidelijke kern in Onderdendam en Zuidwolde is hier de sociale controle wel hoger. Onderling wordt hier veel geregeld en opgevangen. Een mooi voorbeeld hiervan is de Verzoamelstee in Onderdendam. In Noordwolde lijkt dit iets minder van toepassing. Het dorp is langgerekt en de huizen zijn verspreid over een grotere afstand.

Hoofdpunten uit dorpsvisie Zuidwolde: wonen en woonomgeving

Behoeftte aan levensloopbestendige woningen om te voorzien in de vraag van zowel starters als ouderen

- Zowel vervanging van oude huurwoningen of bejaardenwoningen als nieuwbouw op een leegkomende inbreidingslocatie
- Vanuit jongeren weinig behoefte om in Zuidwolde te wonen, zij keren mogelijk een paar jaar later wel terug als starter of jong gezin

Ouderen willen over het algemeen graag in Zuidwolde blijven wonen, maar het missen van een supermarkt en geschikte woningen zijn knelpunten

- De supermarkt als voorzieningen wordt het meest gemist
- Burenhulp biedt hier wel oplossingen voor, evenals de internetwinkels die zich steeds meer ontwikkelen
- Een werkgroep is bezig met het opzetten van burenhulp. Op dit moment is de werkgroep bezig met het onderzoeken van vraag en aanbod.
- De woning wordt op latere leeftijd vaak te groot, waardoor ouderen graag willen verhuizen naar een kleinere huurwoning. Die overstap is nu niet of lastig te maken door te weinig geschikte levensloopbestendige huurwoningen. Hierbij kan ook gedacht worden aan het creëren van een hofje.

Zuidwolde is actief aan de slag met duurzame energie

- Werkgroep duurzame energie gaat zich inzetten om de energiebehoefte van inwoners zoveel mogelijk te verminderen en op zoek te gaan naar collectieve mogelijkheden. Een energietoöperatie is in oprichting om bijvoorbeeld een postcoderoosproject te realiseren.
- Ook is het doel om collectieve energie op te wekken door bijvoorbeeld (kleine) windmolens.

Op zoek naar combinaties

- De komende tijd staat er veel te gebeuren, onder andere ook door de verstevigingactie. Het is van belang om op zoek te gaan naar optimale combinaties van voorzieningen. Maar ook combinaties van wonen en voorzieningen.

Dorpsronde Bedum

Wanneer: maandag 7 november 2016

Waar: 't trefcentrum

Opening en presentatie

Wethouder Jan-Willem van de Kolk heet iedereen welkom. De gemeente Bedum is, in samenwerking met woningcorporatie, Wierden en Borgen en KAW, bezig met het opstellen van een woonvisie. De avond heeft als doel om op te halen wat Bedum belangrijk vindt en waar aandacht voor moet zijn in de woonvisie.

Hierna geeft Eva Bennen (KAW) een korte presentatie over het proces en een aantal hoofdpunten uit het woningmarktonderzoek, waarna we zo snel mogelijk met elkaar in gesprek gaan.

De opkomst is gering, vandaar dat we in een groepsgesprek ingaan op de thema's woningvoorraad, woonomgeving, betaalbaarheid en wonen & zorg.

Woningvoorraad

Het eerste dat naar voren komt is dat er vraag is naar meer geschikte woningen voor senioren. Hierbij is de locatie, nabij voorzieningen, van groot belang. Als voorbeeld worden locatie Vogelzang en Togtemaarschool genoemd. Het gaat niet alleen om huurwoningen maar er is ook behoefte aan koopwoningen. Door eigen kapitaal is het voor ouderen vaak moeilijk om passend te huren, komen niet in aanmerkingen voor sociale huur en de particuliere huur is vaak erg hoog. Een aantal investeren liever in een kleinere, geschikte koopwoning.

De basis voor nieuwe woningen moet zijn dat ze toegankelijk, levensloopbestendig en flexibel zijn. Idee is om door middel van een toetsingscommissie van huurders te zorgen voor goede beslissingen bij een nieuwbouwproject. Dit om te bevorderen dat de woningen beter voorzien in de vraag. Het gaat vaak om kleine details die over het hoofd worden gezien, zoals de hoogte van het stopcontact of de indeling van de keuken (kastjes of laden).

Aangezien een groot deel van de bestaande voorraad ook de voorraad over 10 en 20 jaar is, is het belangrijk om ook te kijken naar de mogelijkheden om bestaande woningen aan te passen. Vanuit Wierden en Borgen zijn ze bezig met een pilot project in Ulrum waarbij door middel van opplussen de bestaande voorraad levensloopbestendiger wordt gemaakt. Bijvoorbeeld door het verwijderen van de drempels.

Woonomgeving

Sociaal contact is in de ene straat meer aanwezig als in een andere, maar over het algemeen wordt er veel naar elkaar omgekeken. In sommige gevallen is de gemiddelde leeftijd al heel hoog, waardoor het wel moeilijk wordt om elkaar te helpen. Op dit moment is er weinig doorstroom, ouderen blijven (door eigen keuze of genoodzaakt) lang in de huidige woning wonen. Pas als deze groep de woning verlaat dan komen er jongeren in.

Op sommige plekken heeft men een minder veilig gevoel. Oorzaak hierbij is de inrichting van de openbare ruimte, zoals diepe tuinen, hoge heggen en donkere omgeving. Voorbeeld hiervan is De Vlijt.

Een aantal leegstaande panden vragen om een nieuwe functie, zoals de panden van Opmaat, de kleuterkoepel en de Marijkeschool. Dit zijn potentiële plekken voor nieuwe functies of bieden wellicht mogelijkheden als nieuwe inbreidingslocatie.

In relatie tot de aardbevingsproblematiek moet er aandacht zijn voor het erfgoed in Bedum. De karakteristieke panden zijn van grote waarde voor het dorp en moeten behouden blijven.

Betaalbaarheid

Het thema verduurzaming leeft en de aanwezigen vinden een energiezuinige woning belangrijk. Enerzijds om de betaalbaarheid, maar ook om bij te dragen aan een beter milieu. Ook door bijvoorbeeld te kijken naar de mogelijkheden voor een (aard)gasloze wijk. Verduurzaming van de woningvoorraad moet in ieder geval meegenomen worden als koppelkans bij versterking van woningen. Ook het opzetten van collectieve initiatieven zou onderdeel kunnen zijn van de wijkaanpak. De sociale cohesie en onderlinge contacten zijn hiervoor aanwezig op buurtniveau. Zuidwolde is hiervoor een mooi voorbeeld, waarbij ze bezig zijn met het opzetten van een energicoöperatie.

Wonen & zorg

Naast de toegankelijkheid van de woningen is de locatie nabij voorzieningen van groot belang voor de groep ouderen die steeds langer thuis blijven wonen. De locatie lijkt vaak nog wel belangrijker dan de woning zelf. Veel mensen willen ook zelf in eigen woning blijven wonen door contacten die ze hebben en de emotionele waarde. Daarom is er ook aandacht nodig voor de aanpasbaarheid van bestaande woningen.

Het idee van geclusterd wonen in een hofje, zoals bijvoorbeeld in een “Knarrenhof”, zorgt ook voor het gevoel van veiligheid en de mogelijkheid om zorg te dragen voor elkaar.

Dorpsronde Noordwolde

Wanneer: dinsdag 15 november 2016

Waar: dorpshuis Noordwolde

Opening en presentatie

Henk Reijsoo, namens Plaatselijk Belang Noordwolde, en daarna wethouder Jan-Willem van de Kolk heten iedereen van harte welkom. De gemeente Bedum is, in samenwerking met woningstichting Wierden en Borgen en KAW, bezig met het opstellen van een woonvisie. De avond heeft als doel om op te halen wat Noordwolde belangrijk vindt en waar aandacht voor moet zijn in de woonvisie.

Hierna geeft Eva Bennen (KAW) een korte presentatie over het proces en een aantal hoofdpunten uit het woningmarktonderzoek, waarna we zo snel mogelijk met elkaar in gesprek gaan. Er zijn zo'n 20 inwoners uit Noordwolde aanwezig. We gaan in twee groepen in gesprek over de thema's woningvoorraad, woonomgeving, betaalbaarheid en wonen & zorg.

Woningvoorraad

Veel inwoners wonen met veel plezier in Noordwolde en blijven hierdoor er dan ook wonen. Gevolg hiervan is wel dat er weinig doorstroming is en de vergrijzing steeds meer inzet. Terwijl een gemêleerde bevolkingssamenstelling juist wel zorgt voor draagvlak en draagkracht, bijvoorbeeld ook nu ouderen langer zelfstandig thuis wonen.

Voor starters is het moeilijk om een plek in Noordwolde te vinden. Er is maar één sociale huurwoning en het is moeilijk om als starter iets te kopen (huizen worden steeds duurder en de gemiddelde vraagprijs ligt vrij hoog). Maar ook andersom: voor ouderen die kleiner willen wonen is ook weinig aanbod (huur of koop).

Op dit moment worden de woningen die te koop staan vrij snel verkocht, maar er zijn zorgen over wat de invloed van de aardbevingen op de verkoopbaarheid van de woningen heeft.

De droom die vanuit het dorp naar voren komt is om op een inbreidingslocatie jong en oud samen te laten wonen in een hofje. Zowel om te voorzien in kleinere levensloopbestendige woningen als het gevoel van veiligheid en onderlinge hulp. Het voorbeeld van het Knarrenhof wordt genoemd, bijvoorbeeld op het terrein van Bulthuis. Meerdere aanwezigen willen hier gezamenlijk over van gedachten wisselen om te kijken wat hierin mogelijk is.

Woonomgeving

De voorzieningen in het dorp, zoals het dorpshuis en de voetbalvelden, zijn van groot belang voor het goed kunnen wonen in Noordwolde. Wel wordt aangegeven dat er steeds meer mensen in Noordwolde wonen, maar in de stad werken, waardoor de binding met het dorp minder wordt. Richting de herindeling zijn er zorgen over het behoud van deze voorzieningen.

Een aantal verbeterpunten over de openbare ruimte worden genoemd:

- Het openbaar groen is beter en netter geweest;
- Plattenburghoefpad is niet rollator toegankelijk waardoor het niet mogelijk is om bij de bushalte te komen;
- De weg richting de bushalte bij de rotonde is gevaarlijk doordat er geen apart voetpad is;
- Het einde van de Noordwolderweg en Kerkhofslaan zijn slecht verlicht waardoor niet iedereen zich hier 's avonds veilig voelt.

Doordat fysiek niet alles aanwezig is in Noordwolde is digitale bereikbaarheid essentieel (dit geldt ook voor de mobiele ontvangst). Dit laat nu nog te wensen over. Verder wordt er aandacht gevraagd voor het erfgoed en de karakteristieke panden. Een aantal beeldbepalende panden zijn gesloopt in verband met de versterkingsopgave, terwijl dit soort panden qua uitstraling juist van grote waarde zijn.

Betaalbaarheid

Op dit moment zijn er met name individuele acties op het gebied van duurzaamheid. Vanuit de waardevermeerderingsregeling van de NAM hebben veel inwoners bijvoorbeeld zonnepanelen laten plaatsen. Wel willen een aantal het onderwerp ook collectief oppakken, mogelijkheden van aardwarmte of een weiland met zonnepanelen worden genoemd. Hiervoor moet het initiatief vanuit het dorp komen, maar zijn er verschillende initiatieven om bij aan te sluiten of van te leren, zoals Buurkracht, Grunneger Power of de energiecoöperatie (i.o.) in Zuidwolde

Wonen & zorg

Veel inwoners zien zichzelf graag oud worden in Zuidwolde, het liefst ook in eigen woning. Enerzijds is dit met name door de binding met de woning en de plek, maar het is ook niet altijd mogelijk om te verhuizen naar een geschikte woning. Daarnaast heeft men zorgen over het verkocht krijgen van eigen woning.

Je ziet steeds meer dat mensen nu al voorbereiding treffen om op hun oude dag nog in eigen woning te kunnen wonen. Geopperd wordt dat het goed is al er meer informatie verstrekt zou worden over: hoe maak ik mijn huis levensloopbestendig? Op het gebied van duurzaamheid is hier veel informatie over, maar ontbreekt op dit gebied. Het zou goed zijn als er meer inzicht is in wat er mogelijk is en wat het kost (een soort kenniscentrum).

De SRV-wagen rijdt nu door Noordwolde zonder te stoppen. Indien er voldoende animo is zou het mooi zijn als die ook in Noordwolde stopt. Zowel als winkelvoorziening als sociale functie.

Binnen Noordwolde wordt het omkijken naar elkaar als vanzelfsprekendheid gezien. Het is niet georganiseerd, maar men helpt elkaar gewoon en houdt een oogje in het zeil. Het dorpshuis zou een mooie plek zijn om uit te breiden als plek waar je medicijnen kunt halen of een afhaalpunt voor boodschappen.

Colofon

Opdrachtgever

bedrijfsnaam Gemeente Bedum
bedrijfsadres Schoolstraat 1
postcode en plaats 9780 AA Bedum
telefoon 050-3018911

KAW

www.kaw.nl
www.kaw-e.nl

Contactpersoon

naam Christine Groenewolt
telefoon 050-3018911
mobiel -
e-mail gemeente@bedum.nl



@KAWarchitecten



www.linkedin.com/company/KAW



www.facebook.com/KAWarchitecten



www.youtube.com/KAWarchitecten

Groningen

Postbus 1527
9701 BM Groningen
Kattenhage 1
9712 JE Groningen
Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Rotterdam

Pelgrimsstraat 1
3029 BH Rotterdam
Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Eindhoven

@ kaw-e
Rechtestraat 59 C 4^e verd.
5611 GN Eindhoven
Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Contactpersoon KAW

naam Eva Bennen
telefoon 088-5290000
mobiel 06-14603820
e-mail e.bennen@kaw.nl



KAW is een bijzonder bureau. Onze ambitie is ruimtelijke, sociale en economische vernieuwing vooruit helpen. Wij doen dat vanuit een perspectief van demografische en ruimtelijke transitie. Met inspirerende ontwerpen, realistisch onderzoek, werkzame adviezen, duurzame techniek en resultaatgericht projectmanagement. Wij werken met onze teams vanuit Groningen, Rotterdam en Eindhoven. www.kaw.nl