

Woonvisie Het Hogeland



RUIMTE VOOR GOED WONEN – CONCEPT



VOORWOORD

Voor u ligt de woonvisie van gemeente Het Hogeland. De woonvisie gaat over keuzes en richtingen op hoofdlijnen, maar het is zeker geen vrijblijvend document. Er worden uitgangspunten en speerpunten in vastgelegd, die zowel voor de inwoners, corporaties, marktpartijen als de gemeente zelf houvast geven bij het omgaan met initiatieven op het gebied van wonen. Ook geven we in deze visie aan waar wij nog ruimte zien voor uitbreiding en op welke locaties we hiermee willen starten.

Om de dorpen in Het Hogeland aantrekkelijk te houden zullen we moeten inspelen op de veranderingen in de wereld om ons heen. Hierbij spelen digitalisering, klimaatverandering, vergrijzing en lokale bevolkingsdaling een rol. We willen dit als gemeente graag samen met inwoners, organisaties en bedrijven in goede banen

leiden. En bieden onze dorpen dan ook de ruimte voor (woningbouw)initiatieven met meerwaarde, die passen bij de schaal van het dorp.

In deze woonvisie willen we graag stimuleren, uitnodigen en kansen bieden om de woonomgeving te verbeteren. We willen als gemeente ruimte bieden en maatwerk leveren aan initiatieven. Maar daarnaast hebben we ook oog voor waar dat niet vanzelf gaat, maar wel een noodzaak is. We zetten ons in om, ook op die plekken, de kwaliteit van het wonen te verbeteren.

Wij willen dat onze gemeente een goede woonplek is voor iedereen. We gaan deze uitdaging graag samen met u aan.

Mariëtte de Visser
Wethouder gemeente Het Hogeland

Inhoud

Voorwoord	2
Inleiding: visie op Het Hogeland	3
1. Dorpen komen samen verder	11
2. Toevoeging met meerwaarde	14
3. Het bestaande bij de tijd houden	26
4. Wonen en zorg	31
5. Duurzaam en betaalbaar wonen	37
6. Aan de slag met de corporaties	42
Bijlage 1: afspraken en acties	46
Bijlage 2: onderzoek als basis	53
Bijlage 3: indeling dorpen naar clusters	69

WOONVISIE

INLEIDING: VISIE OP HET HOGELAND



DEZE WOONVISIE

Aanleiding

Het Hogeland vormt sinds 1 januari 2019 één gemeente, met 50 dorpen en een nog groter aantal kleine dorpen of buurtschappen. Als gemeente willen we in al deze dorpen voorwaarden scheppen voor goed wonen. Een woonvisie is daarvoor een belangrijk beleidsdocument.

- Met een woonvisie geven we aan welke ontwikkelingen we wenselijk of onwenselijk vinden, en hoe we daar samen met bedrijven, organisaties en bewoners aan willen werken;
- De woonvisie vormt ook de wettelijke basis voor het maken van prestatieafspraken volkshuisvesting met de corporaties;
- Deze woonvisie vervangt eerdere woonbeleidsplannen voor wonen zoals die in de voormalige gemeenten De Marne, Eemmond, Bedum en Winsum zijn eerder zijn vastgesteld.

Karakter van deze visie

De woonvisie voor Het Hogeland geldt voor het gehele gebied. Deze visie bevat keuzes en richtingen op hoofdlijnen, gericht op de langere termijn. Soms gelden uitspraken voor alle dorpen, soms richten ze zich op enkele dorpen, of één specifieke plek. Een woonvisie richt zich logischerwijs op het thema wonen. Maar goed wonen gaat om meer dan woningen alleen. In deze visie

gaan we ook in op aanverwante thema's zoals leefbaarheid, zorg, duurzaamheid, bereikbaarheid, het aardbevingsdossier, voorzieningen en economie.

Het is duidelijk dat we alleen iets bereiken met draagvlak onder keuzes en door samenwerking met organisaties, bedrijven en inwoners. Samen met hen komen we graag tot uitwerking naar concrete afspraken over projecten. In deze visie vullen we dit niet vooraf precies in, maar leggen we de basis om tot die samenwerking te komen.

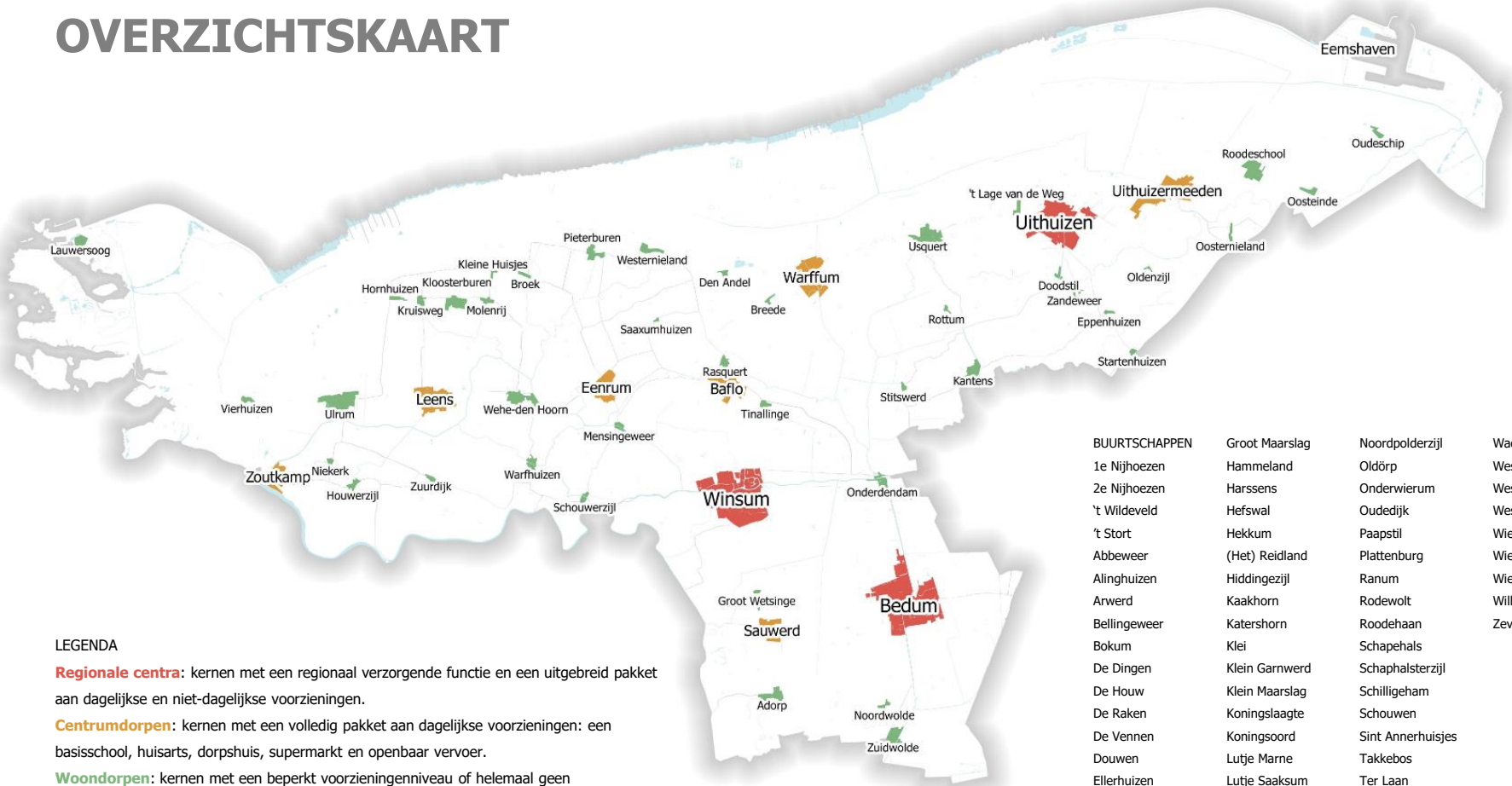
In de woonvisie staan de keuzes en richtingen op hoofdlijnen in de hoofdtekst weergegeven. Om ervoor te zorgen dat de woonvisie geen vrijblijvend document is, wordt er in de bijlage een voorzet gedaan voor te maken afspraken en uit te zetten acties. Deze afspraken en acties worden in 2021 nader uitgewerkt in een uitvoeringsplan.

De doorlopen stappen

Deze woonvisie kwam tot stand via te volgende stappen:

- | | |
|-----|--|
| feb | - Verzamelen van alle relevante kennis, zoals onderzoek, recente cijfers, bestaande visies, kennis van plannen; |
| mar | - Raadsbijeenkomst over thema's, |
| apr | - Interviews met makelaars, corporaties, huurdersorganisaties, zorgorganisaties en belangenvertegenwoordigers (zie bijlage); |
| mei | - Discussiesessies met de gemeentelijke organisatie over wat trends en gewenste richtingen kunnen zijn; |
| jun | - Een gesprek met het college; |
| jul | - Een Maptionnaire enquête onder bewoners over wat zij willen behouden en veranderen; |
| aug | - Een Raadsbijeenkomst over richtingen; |
| sep | - Verdiepende sessie met de corporaties over de dorpen; |
| okt | - Eerste concept woonvisie |
| | - Bespreking in het college van B en W; |
| nov | - Openbare webinar over het concept; |
| | - Opmerkingen verwerkt in de woonvisie; |
| dec | - Behandeling in de gemeenteraad. |

OVERZICHTSKAART



LEGENDA

Regionale centra: kernen met een regionaal verzorgende functie en een uitgebreid pakket aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen.

Centrumdorpen: kernen met een volledig pakket aan dagelijkse voorzieningen: een basisschool, huisarts, dorps huis, supermarkt en openbaar vervoer.

Woondorpen: kernen met een beperkt voorzieningenniveau of helemaal geen voorzieningen. Zij zijn daarvoor afhankelijk van centrumdorpen en regionale centra.

BUURTSCHAPPEN

1e Nijhoezen
2e Nijhoezen
't Wildeveld
't Stort
Abbeweer
Alinghuizen
Arwerd
Bellingeweer
Bokum
De Dingen
De Houw
De Raken
De Vennen
Douwen
Ellerhuizen
Ernstheem
Ewer
Grijsloot

Groot Maarslag
Hammeland
Harssens
Hefswal
Heksum
(Het) Reidland
Hiddingezijl
Kaakhorn
Katershorn
Klei
Klein Garnwerd
Klein Maarslag
Koningslaagte
Koningsoord
Lutje Marne
Lutje Saaksum
Maarhuizen
Menkeweer
Nijklooster

Noordpolderzijl
Oldorp
Onderwierum
Oudedijk
Paapstil
Plattenburg
Ranum
Rodewolt
Roodehaan
Schapehals
Schaphalsterzijl
Schillingeham
Schouwen
Sint Annerhuisjes
Takkebos
Ter Laan
Tijum
Valkum
Valom

Wadwerd
Westerdijkshorn
Westerklooster
Westpolder
Wierhuizen
Wierum
Wierumerschouw
Willemsstreek
Zevenhuizen

EENHEID IN VERSCHIEDENHEID

In aanloop naar het ontstaan van de gemeente Het Hogeland schetsten de toenmalige gemeenten hun visie op de toekomst in het document Ruimte! Het college van burgemeester en wethouders schreef vervolgens het coalitieakkoord Eenheid in verscheidenheid. Beide documenten zijn ook relevant voor deze woonvisie. Hierna vatten we hoofdpunten uit beide visies samen.

Anticiperen op een veranderende wereld

De wereld om ons heen verandert continu. Grote ontwikkelingen zoals digitalisering, klimaatverandering, vergrijzing en lokale bevolkingsdaling leiden tot andere eisen aan de ruimte om ons heen (mobiliteit, voorzieningen, recreatie, rust) en ook aan de woningen (thuis werken, meer kleine huishoudens, vaker zorggeschikt). Binnen deze veranderingen zullen we keuzes moeten maken: wat is belangrijk voor het behoud van aantrekkelijkheid van onze dorpen, en wat moeten en kunnen we dan anders organiseren? De gemeente stelt zich als taak om dit samen met inwoners, bedrijven en organisaties in goede banen te leiden. Op het gebied van wonen zijn nieuwbouw, renovatie, functieverandering nodig. We werken onder meer ons 'Gronings

gereedschap' verder uit antwoord te geven op veranderingen.

Ruimte geven, ruimte krijgen, ruimte voelen

Ruimte betreft niet alleen de fysieke ruimte met landschappen en dorpen. Het gaat ook over ruimte geven aan inwoners, organisaties en ondernemers om hun toekomst vorm te geven. Daarbij past een pragmatische, oplossingsgerichte houding en maatwerk. De overheid blijft verantwoordelijkheden houden zoals handhaving van wetten en regels en een zorgplicht in het sociale domein. Daarbij staat de overheid bij voorkeur meer naast bewoners of organisaties dan er boven. Waarbij maatwerk naast ruimte bieden, ook betekent: rekening houden met anderen.

Eenheid in verscheidenheid: laten zien!

Niet alles hoeft in alle dorpen hetzelfde te zijn. Wat op de ene plek werkt, hoe dat op een andere plek niet te doen. Vanuit die gedachte werken we overal aan sterke dorpen, buurtschappen en kernen. We kunnen daarbij leunen op een sterke sociale cohesie – in combinatie met ruimte geven aan maatwerk denken we veel te kunnen bereiken.

De wervende kwaliteiten van onze kernen en de gemeente willen we meer laten zien, zodat ook mensen van buiten de gemeente het Hogeland herkennen als aantrekkelijke plek om te (komen) wonen. Hiervoor is gebiedsmarketing een middel. Kwaliteiten zijn onder meer de nabijheid van de stad, de voorzieningen de bereikbaarheid in de kernen Winsum en Bedum en omliggende dorpen, de economische kracht van de Eemshaven, de aantrekkende werking van de natuur in De Marne, de cultuurhistorie die in het hele gebied voelbaar is en voor toeristen vaak nog een verrassing is. En actueel: de verwachting dat de ruimte in omgeving en in onze woningen voor meer mensen aantrekkelijk wordt gezien de risico's die voortkomen uit Covid19 / het Coronavirus. Tegelijk moeten we blijven vernieuwen, in woningen, omgeving en op het gebied van bereikbaarheid (waaronder digitale verbindingen).

STURINGSFILOSOFIE: RICHTING GEVEN AAN GOED WONEN

Bevingen te boven

De gemeente wil haar grotere slagkracht gebruiken om de schade goed te (laten) herstellen, zowel fysiek als emotioneel. De investeringen voor schadeherstel en versteviging moeten bovendien de woonkwaliteit in een stroomversnelling brengen.

Ja mits: een positieve grondhouding voor initiatief

Op 1 januari 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. Een belangrijk uitgangspunt is dat de overheid meedenkt met de initiatiefnemer: van "nee, tenzij" naar "ja, mits". Dat principe omarmen we ook in deze woonvisie. We willen bewoners en organisaties zo uitnodigen om met ideeën en plannen te komen waarmee zij op een positieve manier bouwen aan hun toekomst en aan hun binding met de omgeving. We staan open voor iets nieuws!

Maatwerk en vrijheid bieden

Met deze woonvisie willen we duidelijkheid bieden aan initiatiefnemers en belanghebbenden: wat draagt bij aan goed wonen in de dorpen? Wanneer werken wij als overheid graag

mee, wanneer niet? We zoeken die duidelijkheid meer in randvoorwaarden of gewenste uitkomsten, dan in voorschriften. Dit vanuit het besef dat elk dorp uniek is, en dat elk initiatief of idee in de eigen context moet worden beoordeeld. Zo houden we ruimte voor maatwerk.

Dorpen in balans

Mensen wonen en leven samen in onze dorpen. We willen dat de dorpen aantrekkelijk blijven, dat mensen er zich thuis voelen en verbonden zijn met elkaar, waar iedereen mee kan doen en elkaar kan helpen (inclusieve samenleving). Dat vraagt om meer dan alleen goede woningen: de omgeving, bereikbaarheid, werk, veiligheid, sociale voorzieningen, werken aan sociale veerkracht, enzovoorts. Niet altijd is de woonvisie het beleidskader dat daaraan richting geeft; veel hiervan vindt zijn uitwerking in ander beleid zoals het koersdocument transformatie dat speciaal aandacht besteedt aan de sociale kwaliteit in de dorpen. Met wonen kunnen we een bijdrage leveren: door te zorgen voor een woningvoorraad die verschillende groepen inwoners een thuis biedt, jong en oud, rijk en arm, gezond of met een zorgvraag. En

door bij plannen voor vernieuwing meteen te werken aan een prettige, veilige fysieke woonomgeving, die uitnodigt om deel te nemen aan het dorpsleven. Daarmee kunnen we zoveel mogelijk inwoners binden en aantrekken, wat weer bijdraagt aan draagvlak onder voorzieningen en maatschappelijke verbanden.

Een actieve overheid waar dat nodig is

We zien liever dat initiatieven van bewoners, organisaties en bedrijven komen dan dat de overheid ze bedenkt. Dat wat van onderop komt, heeft vaak de beste kans op blijvend succes. Bij zulk initiatief kan de overheid 'faciliteren'. Dat helpt ons bovendien om onze taken beheersbaar te houden. Maar niet overal en bij iedereen is er de mogelijkheid, energie, wil en organisatiekracht om met initiatieven te komen. Daar waar er wél een noodzaak is tot initiatief, komen we helpen. Met bijvoorbeeld onze dorpencoördinatoren staan we dicht bij de dorpen en herkennen we het wanneer dit nodig is.

STURINGSFILOSOFIE: RICHTING GEVEN AAN GOED WONEN

Samenwerkende dorpen bereiken meer

Al onze dorpen hebben hun unieke karakter en eigenschappen, maar ze zijn tegelijk deel van een netwerk. Nu al maken inwoners van woondorpen gebruik van de voorzieningen van nabij gelegen centrumdorpen en regionale centra. Wanneer dorpen met initiatieven komen, vragen we hen om vanuit dit idee van een netwerk te denken. Als een ontwikkeling ook voor buurdorpen iets oplevert, is dat een extra reden voor enthousiasme. Als iets op de schaal van een dorp niet lukt, lukt het dan misschien samen met buurdorpen? Als dat lukt, worden plannen beter haalbaar.

Samenwerking met overheden en organisaties

De gemeente Het Hogeland heeft een langjarige traditie om samen te werken met omliggende gemeenten, provincie, corporaties, organisaties.

- Door de jaren heen maakten wij met hen plannen die verder kijken dan alleen het grondgebied van de gemeente. Dat is belangrijk omdat de dorpen, steden, gemeenten en grotere gebieden met elkaar in verband staan. Een succesvolle

Eemshaven is ook van belang voor vele andere noordelijke gemeenten, een succesvolle regio Groningen-Assen is ook van belang voor de vitaliteit van onze gemeente.

- Binnen onze gemeente ligt een taak om samen te werken met onze partners. Dat zijn de corporaties en huurdersorganisaties, maar bijvoorbeeld ook zorgpartijen, welzijnsorganisaties, andere partners in ons netwerk.

We gaan door met deze vorm van samenwerken en intensiveren deze waar nodig.

Realistische oplossingen, optimaal resultaat

We willen dicht bij de mensen staan. We kiezen voor haalbare oplossingen, waar zoveel mogelijk mensen profijt van hebben, en met daardoor optimaal resultaat. Dit houdt in dat we als gemeente steeds minder snel zullen kiezen voor grootschalige experimenten en het vooruit lopen op de troepen bij nieuwe vraagstukken. Al voorbeeld noemen we de energietransitie: we willen hierop zo inzetten dat mensen mee kunnen komen: uitvoerbaar in zo veel mogelijk huizen, betaalbaar te maken voor iedereen, en begrijpelijk.

Omgevingsvisie in de maak: wonen als bouwsteen

De gemeente Het Hogeland werkt aan een Omgevingsvisie. Deze omgevingsvisie maakt keuzes op hoofdlijnen, gericht op alle ruimtegebruikers, waaronder wonen, werken, onderwijs, verkeer, recreatie, openbare ruimte en natuur. Soms is de Omgevingsvisie het kader waarbinnen beleid preciezer wordt uitgewerkt, soms is het andersom, zoals bij deze woonvisie. Deze woonvisie bevat de richtingen die in de Omgevingsvisie worden verbonden aan de andere sectoren.

VIJF ZAKEN WAARMEE DE GEMEENTE AAN DE SLAG GAAT

In deze woonvisie staan in de bijlage tal van afspraken en acties benoemd, als uitkomst van uitgangspunten die we als gemeente kiezen. Hierna geven we speciale aandacht aan vijf zaken waarin de gemeente het voortouw neemt de komende jaren. Bij alles geldt dat we onze inwoners, organisaties en bedrijven, en soms ook hulp van buiten nodig hebben om het waar te maken.

1. Ruimte aan onze dorpen. Soms lijkt het alsof er weinig mogelijkheden zijn voor het realiseren van woonwensen. Vaak zijn er best mogelijkheden, maar zijn ze niet breed bekend. Soms ligt de oplossing niet in nieuwbouw, maar in herbestemming of doorstroming. En bij behoefte aan nieuwbouw blijken initiatieven uit een dorp vaak best haalbaar te maken wanneer als dorp, gemeente en anderen er de schouders onder zetten. We nodigen onze inwoners uit om met initiatieven te komen, en wij laten beter zien wat er kan in onze dorpen. We hanteren overal criteria voor kwaliteit, zodat nieuwe plannen meerwaarde bieden. Daar waar mogelijkheden echt ontbreken, werken we aan nieuwe, liefst binnendorps, en als het moet daarbuiten.

2. Een karavaan voor strategische dorpsplannen. De komende jaren maken we met dorpen en corporaties strategische plannen. We zoeken naar ruimte voor wat nodig is: verbeteren, nieuwbouw, verdunnen, vervangen, herbestemmen, openbare ruimte, werken aan sociale kwaliteit, verduurzamen, betere oplossingen voor wonen en zorg... Uiteindelijk komt elk dorp naar behoefte aan bod. In deze woonvisie geven we aan waar we willen beginnen - elk dorp met een eigen aanleiding.

3. Inspelen op woningvraag vanuit de stadsregio. Uit onderzoek blijkt dat Bedum, Winsum en eventueel ook nabij de stad geleiden dorpen een grote rol kunnen spelen in het bedienen van eigen dorps woonvraag én een regionale vraag. Groei is geen doel op zich, maar we zien het wel als een kans om dorpen een kwaliteitsimpuls te geven, keuzevrijheid onder bewoners te vergroten en draagvlak onder voorzieningen te vergroten. We trekken graag diverse groepen aan, jong en oud, gezin of alleen, rijk en arm. We maken onze plannen zo dat ze mee kunnen bewegen met meer of minder woningvraag.

4. Prettig oud worden in onze gemeente. Niet overal in onze uitgestrekte gemeente kunnen we hetzelfde bieden bij ouderdom en zorgvraag. Veel mensen redden zich met woningaanpassing, haal- en brengdiensten, mantelzorg en professionele hulp. Om een goed alternatief te kunnen bieden, werken we in meerdere grotere dorpen aan buurten waar wonen en zorg alvast goed geregeld zijn, met aangepaste en nieuwe woningen, bij voorzieningen en zorgaanbod, met een passende woonomgeving.

5. Opknappers een tweede jeugd geven. Veel huiseigenaren willen best investeren in een energiezuiniger en comfortabeler woning. We zien een grote kans om juist jonge kopers te laten kiezen voor een bestaande woning. Het is ook een kans om verduurzaming en betaalbaar wonen hand in hand te laten gaan. Bovendien helpt het te voorkomen dat we straks woningoverschotten hebben door gebrek aan kwaliteit. Juist bij doorstroming ontstaat het moment om dat te doen. We maken deze stap zo aantrekkelijk mogelijk door acties op te zetten in samenwerking met marktpartijen.

HET HOGELAND IN 2030

Stel, het is 2030. Tijd om terug te kijken op tien jaar Het Hogeland als het gaan om wonen. We kunnen stellen dat Het Hogeland echt één gemeente is, met tegelijk behoud van de grote variatie aan dorpen met hun eigen karakter. Overal is veel gebeurd, maar wel op heel verschillende wijze.

In de dorpen met bevingsschade is het schadeherstel afgerond. Achteraf kunnen we zeggen dat de dorpen er goed uit gekomen zijn: de woningen zijn veilig, vernieuwd of vervangen, de omgeving kreeg een opknapbeurt. Inmiddels besteden we extra aandacht aan de dorpen zonder grote bevingsschade, die even gewacht hebben op vernieuwing.

Het afgelopen decennium kregen inwoners de ruimte om goede plannen ook uit te voeren. Er kwamen vele initiatieven tot ontwikkeling, soms heel bijzonder en vernieuwend. Maar altijd voegden deze plannen iets toe aan het dorp: dat is ook nu nog een randvoorwaarde om ja te zeggen tegen plannen.

Het leidde tot binding van mensen en het heeft ook nieuwe mensen aangetrokken, soms uit de stad maar ook van ver. Winsum en Bedum zijn in aantal stevig gegroeid, waarbij vooral plekken binnen de dorpen een nieuwe invulling kregen. Ook de kleinere dorpen nabij de stad groeiden in een tempo dat bij deze dorpen past. In dorpen op meer afstand van de stad was de groei beperkt, maar belangrijker: het is gelukt om te vernieuwen, toe te voegen wat ontbrak, woningen ook te vervangen waar nodig. Zo zijn alle dorpen klaar voor het volgende decennium.

Er was voortdurend aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen, en het aantrekkelijker maken van opknappen. Daardoor konden starters een huis in eigen gebied vinden, en staan de woningen er technisch, energetische en qua uitstraling goed bij. Daardoor weten steeds weer huurders en kopers hun weg te vinden naar Het Hogeland. Overschotten komen wel voor, maar het leidt niet tot grote problemen.

In 2021 begonnen we met strategische plannen per dorp. We kunnen nu zien dat het samenwerken tussen gemeente,

corporaties, particulieren en bewoners goed werkt. Investerings in woningen en omgeving staan niet los van elkaar maar dragen bij aan een mooi en goed functionerend dorp om in te wonen.

In de grotere dorpen investeerden we met onze partners in wonen, welzijn, zorg en een daarop ingerichte woonomgeving. Ook bij intensieve zorgvraag is er daardoor altijd een goed alternatief voorhanden. Maar de meeste mensen werden oud in eigen huis, zij pasten zelf hun woning aan, wisten zich goed te redden met hulp van professionals en 'noaberschap'.

Het Hogeland kan met vertrouwen naar de toekomst kijken. Het Hogeland blijft aantrekkelijk voor mensen die in een gevarieerd en karakteristiek landschap willen wonen, werken, groeien. In aantrekkelijke en goed verbonden dorpen, waar mensen naar elkaar om kijken, en waar zichtbaar is dat woning en omgeving aandacht krijgen.

1

DORPEN KOMEN SAMEN VERDER



DORPEN KOMEN SAMEN VERDER

We nodigen onze dorpen uit om initiatief te tonen. Niet alleen geeft dat energie in onze gemeenschappen, het zorgt er ook voor dat mensen kunnen en willen blijven wonen in onze gemeente. Ons enthousiasme om mee te werken, groeit naarmate een initiatief duidelijk meerwaarde heeft voor een dorp.

Strategische dorpsplannen als basis voor initiatief

Juist als grote gemeente zijn we er ons van bewust dat we korte lijnen moeten onderhouden met onze dorpen. Alleen dan komen we goed te weten waaraan behoefte is en wat er nodig is in dorpen. Onze dorpencoördinatoren hebben al in veel dorpen gesprekken gevoerd. Sommige dorpen beschikken al over een eigen dorpsvisie, die soms zelf en soms samen met de gemeente is opgesteld.

Als vervolg op deze woonvisie willen we alle dorpen uitnodigen om (blijvend) na te denken over hun toekomst en visies of plannen te maken. In een aantal dorpen willen we beginnen met het vertalen van visies en ideeën (vanuit het dorp, van de corporaties, energie coöperaties, gemeente...) tot een strategisch

plan voor de komende jaren. In deze plannen besteden we aandacht aan in elk geval verbetering van het bestaande (verduurzaming, aanpassing om langer thuis te kunnen wonen), vervanging en nieuwbouw, vrijkomende panden, herinrichting van de openbare ruimte, veranderingen in het voorzieningenniveau, bereikbaarheid of ontmoeting.

Samen verder kijken

Waar dorpen ieder voor zich soms niet alles te bieden hebben aan hun inwoners, hebben zij dat als netwerk van dorpen vaak wel. Dat is ook hoe dorpen in het dagelijks leven vaak al functioneren. Samen met nabijgelegen woondorpen, waarin elk dorp een specialiteit heeft, of door een goede verbinding tussen grotere voorzieningenrijke dorpen en woondorpen. We vragen dorpsvertegenwoordigers om bij het maken van visies op de toekomst rekening te houden en gebruik te maken van het netwerk van dorpen waarvan zij deel uit maken.

Zorgen voor bereikbare voorzieningen

De afstanden in onze gemeente lijken groot, maar vallen in tijd

uitgedrukt doorgaans mee. In sommige delen van onze gemeente is de auto-afhankelijkheid echter groot. We willen dat alle inwoners op redelijke afstand of op een goed bereikbare manier kunnen wonen, leven en werken. Waarbij voorzieningen het liefst zo fijnmazig mogelijk beschikbaar zijn, dus in eigen dorp als dat kan, hoe klein ook. Niet altijd lukt dat met fysiek aanwezige voorzieningen: dan zijn alternatieven nodig, vaak door ze beter bereikbaar te maken, via vervoersoplossingen en het voltooiën van goede digitale bereikbaarheid in alle adressen van onze gemeente.

Ruimte geven aan sociaal initiatief

We verwelkomen sociale initiatieven van bewoners. Dit kunnen initiatieven zijn die bijdragen aan de leefbaarheid, verduurzaming, herbesteding van gebouwen, etc. Deze initiatieven komen vanuit de maatschappij zelf. Als gemeente dragen wij ze niet aan. Wel willen we graag dat dorpen elkaar inspireren, door goede voorbeelden breed bekend te maken en daarbij ook te laten zien dat de gemeente meedenkt en meehelpt als een initiatief van meerwaarde is voor een dorp of buurt.

DORPEN KOMEN SAMEN VERDER

Samenlevingskwaliteit in buurten behouden

Een grote kwaliteit van het wonen in Het Hogeland is de sociale samenhang. Uit het bewonersonderzoek van 2018 bleek dat in veel straten en dorpen de mensen elkaar kennen. Mensen voelen zich bovengemiddeld veilig. Als gemeente zijn wij daar trots op.

Er komen op kleine schaal situaties voor waarin de samenlevingskwaliteit onder druk staat, of in elk geval door een deel van de bevolking als negatief wordt ervaren. We luisteren goed naar zulke signalen, stemmen zo snel mogelijk af met betrokken partijen (bewoners, corporatie, politie of anderszins) en ondernemen actie waar dat nodig is. Eén van de preventieve acties is dat corporaties in afstemming met de gemeente werken aan spelregels voor het wonen. Zie daarvoor de bijlage – afspraken en acties.

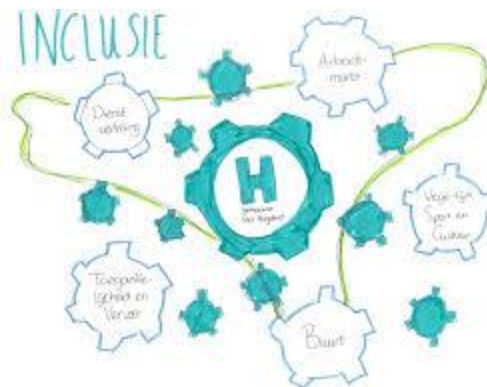
Sociale inclusie: Lokale agenda is vastgesteld

De gemeente Het Hogeland streeft naar een inclusieve samenleving. Dat is een samenleving waarin iedereen tot zijn of haar recht kan komen en gelijkwaardig kan meedoen. Zonder daarbij te letten op culturele achtergrond, sekse, leeftijd,

talenten, geaardheid of beperkingen. Om hier gevolg aan te geven stelde de Raad in 2020 de Lokale Inclusie Agenda 2020-2022 vast.

Arbeidsmigranten: iets vragen, iets bieden

Op sommige plekken merken inwoners dat veel woningen particulier worden verhuurd aan tijdelijke of permanente arbeidskrachten van buiten de gemeente en Nederland. Dit vraagt speciale aandacht. Zie hoofdstuk 3: het bestaande bij de tijd houden.



2

TOEVOEGING MET MEERWAARDE



TOEVOEGING MET MEERWAARDE

Wanneer we vooruit kijken naar bijvoorbeeld 2030, zullen we constateren dat de meeste woningen van dan, ook nu al bestaan. Veruit de meeste mensen zullen ook binnen de bestaande woningvoorraad verhuizen naar een volgende woning. Zelfs in de twee regionale centra dicht bij de stad – Bedum en Winsum – leidt de overdruk vanuit Groningen tot maximaal 1% toevoeging per jaar tot 2030. In vele kernen in onze gemeente is er helemaal geen behoefte aan 'netto groei'. Zie daarvoor de uitleg de pagina's hierna met meer achtergrondinformatie over demografische ontwikkeling.

Uitgangspunten per type dorp

Per dorp is een eigen programma voor nieuwbouw nodig, van projectmatig tot kleinschalig maatwerk, van veel toevoeging tot netto afname. Zoals in de demografische analyse te lezen is (zie hierna), zijn voorzieningen (regionaal centrum, centrumdorp, woondorp) en ligging (binnen of buiten de invloedssfeer van Groningen) van invloed op de benodigde nieuwbouw. Hierna gaan we nader in op de manier van werken bij verschillende soorten dorpen.

Nieuwbouw helpt om de kwaliteit te verbeteren

Daar waar een behoefte is aan meer woningen moeten we er ook de ruimte bieden. Alleen dan weten wij als gemeente mensen te binden en aan te trekken en daarmee te werken aan een gezonde demografische balans. Ook in dorpen waar geen netto groei van de woningvoorraad nodig is, is nieuwbouw een middel om in de kwalitatieve vraag van blijvers en instromers te voorzien. Ook gaat er iets positiefs uit van nieuwbouw: het laat zien dat een dorp in ontwikkeling is en dat doet iets met mensen.

Corporaties: slim voorraadbeheer

Daar waar het corporatiewoningen betreft, is het goed mogelijk om vervanging van woningen aan te grijpen om te beoordelen over er evenveel, meer of minder woningen teruggebouwd moeten worden. Zo kan nieuwbouw hand in hand gaan met verandering in aantallen woningen en worden potentiële overschotten voorkomen. In dorpen waar bevestigsschade tot vervanging leidt, is het beleid er op gericht om even veel woningen te herbouwen, behalve als uit een samenhangend plan voortkomt om dit anders te doen zoals in Uithuizen.

TOEVOEGING MET MEERWAARDE

Toevoegen wat ontbreekt, maar ook gemengd bouwen

Als gemeente willen wij graag dat mensen hun specifieke eigen woonwens kunnen vervullen in onze gemeente. Bij particulier woningbezit is het niet reëel om van initiatiefnemers te verwachten dat zij ook zorg dragen voor het oplossen van toekomstige problemen op de woningmarkt. Desondanks zullen wij als gemeente wel proberen potentiële overschotten te voorkomen. Het belangrijkste middel is om bestaande woningen meer toekomst te geven (zie het hoofdstuk over bestaande bouw). Nieuwbouw betreft bij voorkeur iets waar in de bestaande voorraad geen aanbod van is. In het schema op pagina 20 geven we op hoofdlijnen aan welke producten we naar verwachting nieuw moeten toevoegen, deels omdat ze nog niet voldoende 'op voorraad' zijn, deels omdat ze voorlopig onvoldoende beschikbaar komen. Alleen wanneer een inzet op doorstroming onvoldoende woningvraag oplost, of bij een dreigend te eenzijdig bouwprogramma, kan dat reden zijn om ook op kleine schaal producten nieuw toe te voegen waarvan al wel voldoende voorraad aanwezig is.

Juist bij senioren denken wij dat er meer doorstroming mogelijk is naar (nieuwe) woningen. Als zij doorverhuizen, leidt dat doorgaans tot de langste keten van verhuizingen. We horen dat het aanbod nu vaak niet match met hun behoefte. Uit gesprekken met makelaars en senioren leren we dat met name grondgebonden producten, in huur en koop, als 'tussenstap' na de ruime gezinswoningen, schaars zijn. Dit is te vertalen in zelf te bebouwen (kleinere) kavels, maar ook in bijvoorbeeld projectmatig of collectief ontwikkelde hofjes. Naarmate in de bestaande woningmarkt de prijzen lager liggen, is de uitdaging groter om te komen met producten die qua prijsklasse daar op aansluiten zoals kwadrantwoningen – vooral aan de noordkant van het Hogeland speelt dit. In de praktijk blijken initiatieven niet altijd tot ontwikkeling te komen, om diverse redenen. Als gemeente spannen wij ons in om juist voor zulke initiatieven mee te denken, waar nodig maatwerk te leveren en obstakels weg te ruimen waar dat kan, waarbij uiteraard de kwaliteitscriteria gelden die we bij alle plannen toepassen.

Traditionele verhuisketen door nieuwbouw, voorbeeld

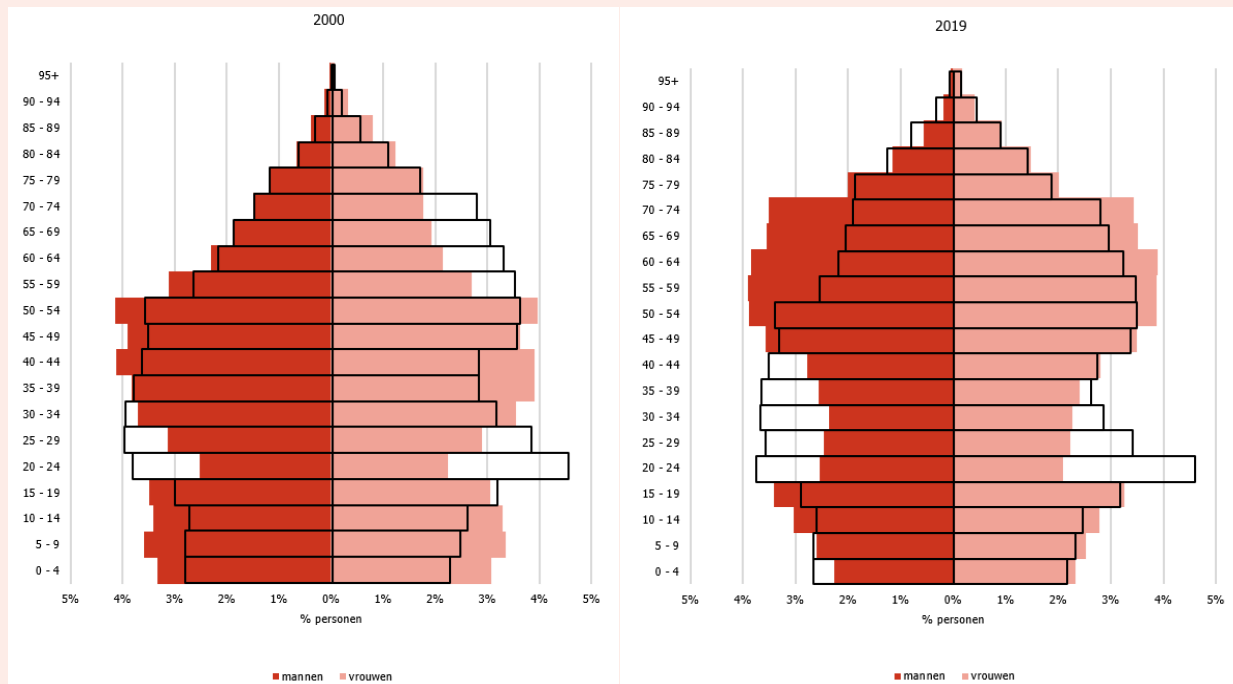


TOEVOEGING MET MEERWAARDE

ACHTERGROND: DEMOGRAFIE

Rechts staan de 'bevolkingspiramides' van Het Hogeland in het jaar 2000 en 2019. Sinds 2010 nam het aantal jonge gezinnen met kinderen nam af. De top van de piramide is juist breed geworden: veel (aanstaande) ouderen. Deze groep wordt de komende jaren kleiner door sterfte. Dat betekent dat eerst het inwonertal snel afneemt, daarna ook het aantal huishoudens. Dit patroon zien we in bijna alle Nederlandse gemeenten.

Op sommige plekken leidt aanbod van woningen tot veel nieuwe instroom, op andere plekken zal de instroom onvoldoende zijn. Hoe dichterbij de stad Groningen, hoe beter een plek bereikbaar is, hoe beter het voorzieningenniveau: hoe meer de overdruk vanuit de stad Groningen merkbaar is. Soms zijn speciale kwaliteiten aanwezig waardoor blijvend instroom te verwachten is. Daar waar deze factoren minder aanwezig zijn, bestaat de woningbehoefte vooral uit lokale vraag en zal een oplopend woningaanbod moeilijker te compenseren zijn met instroom van buiten.



▲ De bevolkingspiramide voor Het Hogeland in 2000 (toen nog de oude vier gemeenten) en 2019. Elke staaf geeft aan hoeveel mannen en vrouwen er in elke leeftijdsgroep zitten. De zwarte lijnen geven de gemiddelde leeftijdsopbouw in de provincie weer. Hoe breder de onderkant, hoe meer jongeren er wonen. Hoe 'boller' de bovenkant, hoe meer (aanstaande) ouderen (deels: babyboomers) er zijn. Bron: CBS (2000, 2019).

TOEVOEGING MET MEERWAARDE

De tabel op deze pagina toont aan wat het huidige aantal huishoudens is (HH 2020), wat de prognose is (bij substantiële groei: een bandbreedte van het aantal toe te voegen woningen, bij kleine behoefte of overschotten: in plussen en minnen), in de periode 2020-2030. Deze aantallen staan los van de nu bekende plannen voor woningbouw. Verderop in dit hoofdstuk maken we een vergelijking tussen behoefte en plannen en geven we aan waar dat reden is tot actie.

De cijfers zijn een inschatting vooraf. Per dorp kan de precieze behoefte anders uitvallen. Dat volgen wij als gemeente nauwlettend en kan aanleiding zijn voor andere plannen.

Zie bijlage 3 voor een overzicht van welke dorpen onder welk cluster vallen.

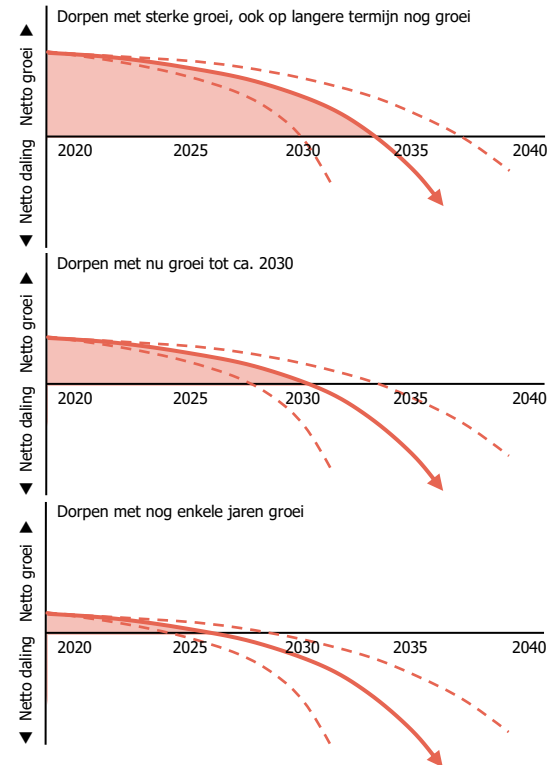
DORPEN(CLUSTER)	HH 2020	PROGNOSE 2020-2030	Na 2030
Bedum	3.610	290 - 390	++
Woondorpen rond Bedum	845	25 - 35	0/+
Winsum	3.135	275 - 375	+ / 0
Baflo	935	35 - 45	0/-
Sauwerd	445	50 - 60	0/+
Woondorpen rond Sauwerd (w.o. Adorp)	395	35 - 45	0/+
Woondorpen noord en oost van Baflo	660	tot 20	-
Leens	880	15 - 25	-
Eenrum	645	20 - 30	-
Zoutkamp	565	15 - 25	-
Woondorpen rond Eenrum	525		-
Woondorpen rond Leens en Zoutkamp	1.140	maatwerk +	-
Woondorpen ten noorden van Leens	670		-
Uithuizen	2.415	25 - 35	+
Uithuizermeeden	1.400		0/-
Warffum	1.045	maatwerk +	0/-
Woond. rond Uithuizen en Uithuizermeeden	1.130		-
Woondorpen rond Warffum	1.115	maatwerk -	-
TOTAAL HET HOGELAND	21.435		

Leeswijzer:

Maatwerk = individueel of kleine collectieven

Maatwerk +: op korte termijn nog een kleine groei.

Maatwerk -: nu al kans op een netto overschot, naast behoefte aan nieuwbouw



TOEVOEGING MET MEERWAARDE

In deze tabel staat per marktsegment (sociale huur, vrije sector, koop) wat naar verwachting nodig is in de periode 2020-2030.

De aantallen (of plussen en minnen) corresponderen met de aantallen op de vorige pagina.

Dit is een indicatie op basis van onderzoek (Noord-Groningen, Regio Groningen Assen, KR8-corporaties), samenstelling van de huidige voorraad woningen in een dorp, signalen van corporaties en marktpartijen. De behoefte verandert met de tijd en kent per

dorp een zekere mate van toeval. Er moet dan ook voldoende ruimte blijven om programma's bij te kunnen stellen naar de actuele vraag.

DORPEN(CLUSTER) – 2020-2030	Sociale huur***	Eengezins*	Appartement / 1lb-grondgeb**	Vrije sector	Koop	Rijkkoop*	Tweekapper koop	Vrijstaand / kavels	Appartement	Levensloopbest. Grondgebonden**
Bedum	105	15	90	30	155-255	++	++	++	++	++
Woondorpen rond Bedum	10	0	Grondgeb.	5	15-25	0/+	0/+	+		+
Winsum	105	15	90	30	140-240	++	++	++	++	++
Baflo	<10			5	25-35	+	+	+		+
Sauwerd	15	Minder rijen, meer levensloopbestendig		5	30-40	+	+	+		+
Woondorpen rond Sauwerd (w.o. Adorp)	15			5	20-30	+	+	+		+
Woondorpen noord en oost van Baflo	<0				15-25	0/+	0/+	+		+
Leens				0	15-25	0/+	0/+	0/+		+
Eenrum	Ca. 0	Minder rijen, meer levensloopbestendig			20-30	0/+	0/+	+		+
Zoutkamp					15-25	0/+	0/+	+		+
Woondorpen rond Eenrum						-		0/+		+
Woondorpen rond Leens en Zoutkamp	<0	Verdunnen en verbeteren			maatwerk	-		0/+		+
Woondorpen ten noorden van Leens						-		0/+		+
Uithuizen	Ca. 0	Minder rijen, meer levensloopbestendig		5	20-30	+	+	+		+
Uithuizermeeden						-	0/+	0/+		+
Warffum	Ca. 0	Minder rijen, meer levensloopbestendig				-	0/+	0/+		+
Woond. rond Uithuizen en Uithuizermeeden					maatwerk	-		0/+		+
Woondorpen rond Warffum	<0	Verdunnen en verbeteren				-		0/+		+

TOTAAL HET HOGELAND 2020-2030

Optellingen kunnen afwijken van getoonde totalen, als gevolg van afronding van getallen

* Overall ontstaat overaanbod aan verouderde rijhuur en rijkkoop. In krimpende dorpen kan er echt leegstand ontstaan in deze woningen. De gemeente werkt aan manieren om hier mee om te gaan.

** Levensloopbestendig grondgebonden betekent bijvoorbeeld hofjes, aanleunwoningen, maar het kan ook gaan om een particulier ontwikkelde patiobungalow op een kleine kavel

*** Sociale huur Bedum, Eemsmond: herverdeling uitkomsten onderzoek KR8 corporaties, als maatstaf gebruik voor dorpen in vm. Winsum en De Marne

TOEVOEGING MET MEERWAARDE

Regionale centra nabij de stad Groningen

Als gemeente kiezen we er voor om in Bedum en Winsum verantwoordelijkheid te nemen en naast het bedienen van de eigen woningvraag ook de overloop uit de stad Groningen op te vangen. Dit geldt zowel voor koop- als (sociale) huurwoningen.

In beide dorpen gaat het om toevoeging van in orde van grootte 300-400 woningen tot 2030 (30-40 per jaar, met het zwaartepunt op de eerstkomende jaren). Daarbinnen houden we rekening met 30-45% sociale huur, conform de bandbreedte in het onderzoek voor de Kr8-corporaties van RIGO. Hiervoor is naast inbreiding ook uitbreiding noodzakelijk. Er is projectmatige woningbouw nodig, naast ruimte voor individuele initiatieven.

Bedum: In de afgelopen vier jaar groeide de woningvoorraad in Bedum met 90 woningen (175 nieuw, 85 sloop). Met gemiddeld ruim 20 per jaar is dat aan de 'onderkant' van waar vraag naar is in de woningmarkt van die jaren. Op korte termijn kan Bedum zowel inbreiden als uitbreiden. Het is nodig om in 2021 te starten met verkenning van vervolglocaties, binnendorps of als dat onvoldoende perspectief biedt onderzoeken of kleinschalige uitbreiding kan.

Winsum: In de afgelopen vier jaar groeide de woningvoorraad in Winsum met in totaal 30 woningen. Dat is duidelijk minder dan waar vraag naar was in de woningmarkt van die jaren. Er is een inhaalslag nodig, waarvoor op korte termijn ook de ruimte is, zowel op inbreidings- als uitbreidingslocaties. Het is evengoed wel nodig om in 2021 te starten met verkenning van vervolglocaties, binnendorps of als niet kan, kleinschalige uitbreiding.

Centrumdorpen en woondorpen nabij de stad Groningen

Dit gaat om het centrumdorp Sauwerd en meerdere woondorpen waarvan Adorp en Zuidwolde de grootste zijn. In deze dorpen is er urgent ruimte nodig voor netto toevoeging voor eigen behoefte. Aanvullend is er de mogelijkheid om in grotere aantallen te werken voor het bedienen van vraag uit voornamelijk de stad Groningen. Juist in kleine dorpen heeft dat merkbare impact op het dorp als geheel. We staan open voor ontwikkelen voor zowel lokale vraag – een gemend programma voor jong en oud – en aanvullend regionale vraag mits daar in het dorp ook draagvlak voor is.

Sauwerd: hier is vraag maar geen mogelijkheid tot ontwikkelen. We maken met voorrang werk van het bieden van ruimte in Sauwerd, op zijn minst voor het bedienen van de lokale vraag. In afstemming met het dorp werken we aan een plan waarin het dorp ook voor regionale vraag ontwikkelt.

Adorp: Hier is een plan vastgesteld voor 16 woningen vrijstaand en tweekappers, waarvan in het voorjaar '21 de uitgifte start. Parallel daaraan zijn plannen mogelijk voor andere types.

Zuidwolde: hier is lokale vraag én de kans om regionale vraag te bedienen. Er zijn geen concrete bouwmogelijkheden in het dorp. We gaan met het dorp in gesprek over de gewenste richting. Afhankelijk van wat het dorp wenst, nemen wij een afwachterende houding aan (ja mits bij lokaal initiatief) of een actieve houding (zoeken naar ruimte voor ontwikkeling).

Andere kernen of buurtschappen: individueel maatwerk is mogelijk. Als gemeente nemen we geen actieve rol.

TOEVOEGING MET MEERWAARDE

Grotere dorpen richting Wad

Uithuizen is een regionaal centrum, de dorpen Eenrum, Leens, Zoutkamp, Uithuizermeeden, Warffum en Baflo zien we als centrumdorpen met dagelijkse voorzieningen. Met name in De Marne is er vooral een lokale behoefte te bedienen, met als doel om mensen te binden. In voormalig Eemsmond leidt de OV- en autoverbinding nu al tot relatief veel woon-werkverkeer met Groningen en Eemshaven. Extra instroom bovenop de uitgangspunten in deze woonvisie is denkbaar, maar vraagt op voorhand niet om aanvullend programma aan woningbouw.

In Uithuizen verwachten we tot 2030 nog tientallen woningen netto toevoeging nodig te hebben. Ook daarna is beperkte groei denkbaar. In Eenrum, Leens en Zoutkamp gaat het om ca. 20 per dorp en in Warffum en Uithuizermeeden gaat het om maatwerk. Na 2030 is in deze dorpen afname van de woningbehoefte te verwachten, vooral als gevolg van snel toenemend woningaanbod door sterfte.

Hier zijn naast ruimte voor individueel maatwerk de volgende projecten nodig:

- Ruimte voor kleinschalige individuele nieuwbouwplannen. Dit kan ook collectief zijn.
- Projectmatige vernieuwing van de bestaande sociale huurvoorraad, met ook sloop en (verdunde) vervanging;

Uithuizen: Er zijn al veel (recente) huurappartementen in Uithuizen, vooral in het centrum. Daaromheen zijn er buurten aan vernieuwing toe. Vervanging en (in kleinere aantallen) herbouw van levensloopbestendige, liefst grondgebonden woningen zou iets toevoegen aan het dorp. Er zijn meerdere corporaties actief, met wie wij als gemeente en met het dorp tot een samenhangend plan willen komen. Als gemeente staan we open voor kleinschalige initiatieven in de koopsector binnen het dorp. Er is nog voldoende ruimte om te bouwen op de uitbreidingslocatie Almersma, maar er zijn ook mogelijkheden binnendorps. Uithuizen is één van de dorpen waar we beginnen met maken van een samenhangend strategisch dorpsplan, mede geleid op de grote vernieuwing als gevolg van bevingsschade. Dit doen we samen met dorp en corporaties.

Zoutkamp: hier lopen twee kleinschalige initiatieven voor herbestemming van een bestaand gebouw tot enkele woningen, en bouw van levensloopbestendige woningen. Dit zijn ontwikkelingen die passen bij de schaal van het dorp. Aanvullend onderzoeken we of er enkele kavels te bestemmen zijn, zodat bewoners bij behoefte kunnen bouwen.

Leens: de komende jaren is er nog vraag naar meer woningen. Dit kunnen kleinschalige binnendorpse ontwikkelingen zijn, waarvoor meerdere mogelijkheden bestaand. In kleine aantallen is er behoefte aan woningen op de bestaande uitbreidingslocatie. Deze uitbreidingslocatie biedt vermoedelijk te veel ruimte. Als gemeente onderzoeken we hoe we de uitbreidingslocatie meer 'adaptief' kunnen laten doorontwikkelen, waarbij ook met minder woningen een goede ruimtelijke afronding te maken is.

Eenrum: Er is ruimte om enkele woningen te bouwen in Eenrum. Met initiatiefnemers wordt actueel aanvullend gesproken over een idee voor meerdere woningen binnen het dorp. Vanuit onze 'ja, mits' opstelling onderzoeken we eerst of dit een haalbaar en passend project kan worden.

TOEVOEGING MET MEERWAARDE

Warffum: de komende jaren is er mogelijk nog vraag naar meer woningen. Dit kunnen kleinschalige binnendorpse ontwikkelingen zijn, en in kleine aantallen woningen op de bestaande uitbreidingslocatie. De uitbreidingslocatie biedt vermoedelijk te veel ruimte. Als gemeente onderzoeken we hoe we de uitbreidingslocatie meer 'adaptief' kunnen laten doorontwikkelen, waarbij ook met minder woningen een goede ruimtelijke afronding te maken is.

Uithuizermeeden: in dit dorp is een kwalitatieve verandering van de woningvoorraad nodig, maar we rekenen niet op groei. De koers voor de woningmarkt van Uithuizermeeden is gericht op verdunning aan de randen van het dorp en verdichting met seniorgeschikte woningen aan het lint. Er is geen mogelijkheid tot uitbreiden en daartoe is ook geen aanleiding. Eventuele aanvullende bouwmogelijkheden vallen bij voorkeur binnen de bebouwde kom van het dorp. Binnen het dorp is er meer resterende ontwikkelruimte (schoollocatie) dan waaraan behoefte is.

Baflo: In Baflo is de invloed van de woningmarkt in de stad Groningen nog maar beperkt merkbaar. Er is nog uitbreidingsruimte in Baflo. Het ontbreekt aan binnendorpse projecten, meer gericht op ouderen. Baflo is één van de dorpen waar we beginnen met maken van een samenhangend strategisch dorpsplan, samen met dorp en corporaties. We verwachten dat dit leidt tot aanvullende initiatieven.

Woondorpen richting Wad

In de woondorpen op meer afstand van stedelijke gebied verwachten we over de hele periode tot 2030 geen behoefte aan méér woningen, vaak wel betere of andere woningen.

- Binnen de sociale huurvoorraad gaan we uit van verdere afname van de totale behoefte, waarbij we 20% als 'signaalwaarde' hanteren: verdere afname moet een goede reden hebben. Ongeacht het totaal aan woningen: overal zijn vernieuwingsprojecten (renovatie, verdunde sloop-nieuwbouw) wenselijk.
- Binnen de particuliere woningvoorraad is er vanuit kwalitatieve overwegingen behoefte om blijvend in kleine aantallen woningen te kunnen bouwen. Meestal zal het om

particulier opdrachtgeverschap gaan, maar er kunnen ook kleinschalige collectieve initiatieven worden opgezet. In veel dorpen zijn nu geen of nauwelijks concrete mogelijkheden om te bouwen. Als gemeente werken we in deze dorpen niet actief aan mogelijkheden. Wel staan we open voor zowel individueel als collectief initiatief. Als een initiatief meerdere woningen betreft, neemt het belang van een goede onderbouwing van vraag en aanbod toe.

Dorpen waar versterkt wordt: een eigen agenda

In enkele dorpen in het aardbevingsgebied worden nu plannen op dorpsniveau gemaakt waarin schadeherstel, versterking, sloop en nieuwbouw in een grotere samenhang worden bekeken. Actueel speelt dit in Zandeweer en Kantens. In Uithuizen staat veel op stapel. De plannen hebben hoge prioriteit gezien de urgentie bij het vinden van oplossingen. Waar nodig vragen we om (middelen voor) extra capaciteit om de vaart in deze ontwikkelingen er in te houden. Ook is er aandacht voor de effecten van alle veranderingen in deze dorpen, koppelkansen die ontstaan, kansen voor bijvoorbeeld openbare ruimte, middenstand: de dorpen moeten sterker uit deze situatie komen.

TOEVOEGING MET MEERWAARDE

Laten weten wat er kan

We merken dat veel mensen moeite hebben om te ontdekken welke mogelijkheden zij hebben om iets te bouwen in onze gemeente. In veel dorpen zijn er – naast vergenvorderde nieuwbouwprojecten – vele grote en kleine locaties waar woningbouw mogelijk is. Als gemeente gaan we, in samenwerking met marktpartijen, er voor zorgen dat deze mogelijkheden beter zichtbaar worden. We geven aan op welke locaties woningbouw mogelijk is en nodigen initiatiefnemers uit om zelf met voorstellen te komen. Hierbij kunnen initiatiefnemers gebruik maken van de criteria zoals we die in ons Afwegingskader Woningbouwinitiatieven deze woonvisie hebben uitgewerkt (zie hierna).

Op tijd plek maken, met oog voor het lokale

De aanlooptijd naar ontwikkelbare locaties is vaak lang. We willen dat we steeds op tijd voldoende mogelijkheden hebben voor woningbouw in onze dorpen. Dit vraagt om enigszins 'op voorraad' locaties in beeld te houden, die bij behoefte snel ontwikkelbaar zijn. In enkele dorpen is het duidelijk dat

aanvullende locaties nodig zijn (zie de beschrijvingen hiervoor). Tijdens de looptijd van deze woonvisie zullen we voor alle dorpen komen tot een overweging of er meer mogelijkheden moeten komen voor woningbouw.

Als gemeentelijke organisatie kiezen we er voor om meer op doelen te sturen, met kwalitatieve randvoorwaarden, dan dat we zelf invulling geven aan locaties. Door goed te omschrijven wat we willen bereiken, kunnen we ook externe partijen inschakelen voor advies en eventueel uitvoering binnen onze gemeentelijke randvoorwaarden. Daarmee kunnen we sneller reageren op behoeften en is voortgang beter te waarborgen.

Elk dorp kan rekenen op een of meer contactpersonen die op hoofdlijnen de lokale kennis hebben om snel te begrijpen waar initiatiefnemers (bewoners, marktpartijen, corporatie) op doelen en wat mogelijkheden zijn.

Adaptief programmeren

Op hoofdlijnen ontstaat er steeds minder behoefte aan grootschalige uitbreidingslocaties. Dat is een landelijk beeld, omdat de vraag langzaam afneemt en vanwege zorgvuldig ruimtegebruik en vrijkomende binnendorpse locaties.

- In de kernen Winsum en Bedum gaan we uit van grote aantallen benodigde woningen, mede door vraag uit de stad Groningen. Tegelijk weten we dat de vraag uit Groningen niet altijd even sterk is. We zullen daarom juist bij grotere ontwikkelingen zo programmeren en ontwikkelen dat tussenfases ook altijd een goede eindfase kunnen zijn.
- Ook bij kleinere dorpen, met kleinschaliger ontwikkelingen, speelt dit. In meerdere dorpen (Leens, Warffum, Baflo, Uithuizen, Uithuizermeeden, Usquert) is nog ruime voor woningbouw op uitbreidingslocaties, waarbij we zullen onderzoeken of deze locaties ook bij minder woningen op een goede manier af te ronden zijn.

TOEVOEGING MET MEERWAARDE

Bijzondere vormen van wonen: een goede plek bieden

Er bestaan in onze gemeente al bijzondere vormen van wonen, zoals woonarken en woonwagens.

Ook initiatiefnemers voor nieuwe projecten hebben soms behoefte aan bijzondere woonvormen, bouwvormen en ontwikkelconcepten. Zo komen er momenteel aanvragen binnen voor woonarken / wonen op het water. Welke aanvragen er de komende jaren nog meer komen, is op voorhand is nog niet bekend. Het kan ook gaan om aanvullende vormen van wonen met zorg, zeer duurzaam wonen, klein wonen zoals in tiny houses, *off the grid* wonen, tijdelijke woningen op een woonkavel of op een bestaand woonerf.

Onze basishouding is dat we vernieuwende, innovatieve en/of experimentele woonvormen verwelkomen, waarbij wij ook kijken of zij passen binnen onze kwaliteitscriteria. We zullen op enkele plekken ook letterlijk ruimte aanwijzen voor vernieuwende woonvormen.

TOEVOEGING MET MEERWAARDE

Afwegingskader woningbouwinitiatieven

De gemeente krijgt doorlopend vragen binnen van initiatiefnemers en dorpen die woningen willen toevoegen. We willen ruimte geven maar kunnen niet alle initiatieven toestaan. De woningvoorraad moet in de pas blijven met de vraag en plannen moeten bij voorkeur ook het dorp als geheel aantrekkelijker maken. Per initiatief wegen wij af in hoeverre wij grondbeleid inzetten om gemeentelijke doelen te dienen.

We delen in deze woonvisie de manier waarop wij plannen bekijken en beoordelen. Daarmee geven we initiatiefnemers richting op hoofdlijnen. Hoe meer aan deze criteria wordt voldaan, hoe positiever onze houding. Hoe groter de toevoeging, hoe groter de impact op een dorp en hoe belangrijker de criteria zijn.

Naast deze criteria gelden ook nog andere richtlijnen en afwegingen, regels en wetten zoals bestemmingsplannen, zorgbeleid, verkeersveiligheid en milieuregels.

Hoewel we 'ja, mits' als principe aanhouden, komt het ook voor dat we vanuit woonbehoefte en ruimtegebruik een negatief advies meegeven voor ontwikkeling, of een initiatiefnemer vragen om een aangepast plan.

Afwegingen bij het plan in de context

- Vraaggericht bouwen: wat is het (markt)perspectief voor het dorp? Voor welke doelgroepen ontbreekt nog aanbod? Hierbij benutten we marktgegevens en onderzoek.
- Passend binnen regionale afspraken?
- Aanvulling op bestaande plannen: wat zijn de plannen in het eigen en in omliggende dorpen?
- Actuele overmatige structurele leegstand in het dorp.

Afwegingen bij het plan zelf

- Bijdrage voor de lokale bevolking zoals behoud van familiebanden en/of mantelzorg.
- Versterking van structuren zoals verbetering van ruimtelijke kwaliteit, hergebruik van een karakteristiek pand of het aanpakken van verloedering.

- Iets toevoegen aan de voorraad, niet meer van hetzelfde. Levensloopbestendige, kleine woningen zijn doorgaans nog schaars, terwijl aan rijwoningen op veel plekken een overschot zal ontstaan. Denk ook aan vernieuwende concepten, zoals tiny houses, Knarrenhof of nul-op- de meter.
- Wanneer het een woon-zorgvorm betreft, dan geldt als extra afweging of het initiatief past bij de lokale en regionale zorgvraag en de gewenste ontwikkelrichting van het dorp.
- Bij grotere locaties letten we extra op de bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen, waarbij we het belangrijk vinden dat inwoners een alternatief hebben voor de auto.

3

HET BESTAANDE BIJ DE TIJD HOUDEN



HET BESTAANDE BIJ DE TIJD HOUDEN

Het meeste staat er al...

Van groot belang is om de bestaande woningvoorraad en omgeving bij te tijd te houden. Immers, het grootste deel van het Hogeland van 2030 of 2040 staat er ook nu al. Een gewilde bestaande woningvoorraad is niet alleen belangrijk voor de mensen die daar wonen, maar vormt ook een schakel in de doorstroming. Bovendien, hoe aantrekkelijker onze huizen en dorpen zijn, hoe groter de kans op binden en aantrekken van mensen, waarmee we voorspelde lokale overschotten op termijn zoveel mogelijk willen voorkomen.

Hoe beter de doorstroming functioneert, hoe meer mensen een stap kunnen maken naar een woning en plek van hun wensen, hoe groter de tevredenheid is. Daar zetten wij op in. We zetten in ons nieuwbouwprogramma vooral in op 'einde-keten-bouw. Zie voor meer uitleg het hoofdstuk over nieuwbouw.

Met de meeste woningen gaat het goed

De eerstkomende jaren verwachten we een doorzetting van het huidige beeld: de meeste woningen verkeren in goede staat, op incidenten na. Maar hoewel het niet om grote aantallen gaat,

heeft ook incidentele verloedering grote negatieve uitstraling op de rest van de woonomgeving. Voor direct omwonenden, maar ook voor het imago van een dorp. We zetten instrumenten in om zulke situaties te voorkomen en op te lossen.

Verouderde huizen en straten: verleiden tot investeren

Het is onvermijdelijk dat huizen en straten in de loop der jaren om onderhoud en investering vragen. Woonbehoeften veranderen en daar is nu ook de energietransitie als grote opgave bij gekomen. Behalve dat het een stevige opgave meebrengt, zijn er ook kansen. Zoals verbetering van woningen door huiseigenaren en daarmee de algehele uitstraling van een buurt. Of het groener maken van de openbare ruimte met het oog op klimaatverandering én betere verblijfskwaliteit. Om dit te bereiken hebben we de hulp nodig van de corporaties, organisaties en natuurlijk de inwoners. Als gemeente willen we de randvoorwaarden zo gunstig mogelijk maken om investeringen in kwaliteit uit te lokken.

Starters en bestaande woningen matchen

Vooral voor starters en 'doorstarters' in onze gemeente is het van belang dat bestaande woningen beschikbaar komen. Met doorstarters bedoelen we huishoudens die een vervolgstap op de woningmarkt willen maken, vaak gericht op meer tuin en woonruimte. Nieuwbouw is mede door bouwkosten en actuele regelgeving vaak zo prijzig dat zij niet een voldoende ruime woning kunnen financieren. Juist in de bestaande voorraad liggen dan goede kansen.

Een algemene tendens is dat de bereidheid tot zelf klussen afneemt en (door)starters graag kiezen voor een huis dat al aan alle wensen voldoet. Als gemeente willen we juist stimuleren dat (door)starters de potentie van een ouder huis herkennen en bereid zijn tot het renoveren daarvan. Dit biedt kansen voor het vinden van een betaalbaar huis én het leidt tot meer courante woningen. Duurzame renovatie van woningen is bovendien goed mee te financieren en betaalt zich uit in lagere maandlasten.

HET BESTAANDE BIJ DE TIJD HOUDEN

Herbestemmen biedt kansen

We zijn blij met plannen waarbij bestaand vastgoed wordt herbestemd, zoals schoolgebouwen en agrarisch vastgoed. Tegelijk moeten we zuinig zijn op ons programma voor toevoeging van wooneenheden en zijn we voorzichtig met behoud van monumentwaarde bij verbouwing. Er zullen onvoldoende huishoudens zijn om alle vrijkomende panden met wonen een nieuwe toekomst te geven. We beoordelen plannen daarom langs criteria. Hoe meer een plan voldoet aan deze criteria, hoe groter de kans op medewerking:

- Het is karakteristiek, behoudenswaardig vastgoed – dit inventariseren wij;
- Herbestemmen op plekken met een krimpvoorspelling: liefst zo weinig mogelijk wooneenheden per object;
- Het concurreert niet met andere plannen die hoge meerwaarde hebben in een dorp (zie hoofdstuk nieuwbouw);
- Het is aannemelijk dat ook op langere termijn behoefte is aan deze vorm van wonen;
- Het plan biedt wervende woonkwaliteit;
- Er kunnen zwaarwegende bijzonderheden zijn.

Overschotten voorkomen

Tegenover toevoegen is in delen van de gemeente ook extra sloop nodig. Na ongeveer 2030 loopt de sterfte verder op waardoor er overaanbod ontstaat. Op sommige plekken zal dat leiden tot extra instroom, op andere zal dit onvoldoende blijken. De overschotten ontstaan naar verwachting vooral in oude, niet recent gerenoveerde kleine woningen op afstand van voorzieningen. We willen op de volgende manieren stappen zetten om zulke overschotten te voorkomen:

- Hoe beter de woningvoorraad er bij staat, hoe meer inwoners van binnen of buiten de gemeente er willen wonen, ook bij algehele ontspanning in de provinciale woningmarkt;
- We werken met elkaar doorlopend aan leefbare, goed bereikbare dorpen, zoals ook benoemd in het hoofdstuk hiervoor;
- We steken doorlopend energie in het bekend maken van de kwaliteit die het wonen in Hogeland te bieden heeft, naar eigen inwoners maar ook in de rest van de provincie;
- We werken mee aan samenvoeging van woningen,

onttrekking van woningen (bijvoorbeeld omzetting tot tuin van een aangelegen pand), functieverandering van woningen tot bijvoorbeeld opslag of recreatie, mits dit geen andere doelen doorkruist;

- Omgekeerd vragen we initiatiefnemers om bij herinvulling van plekken of panden niet te veel woningen te willen ontwikkelen. Zie ook de criteria voor plannen in het hoofdstuk over nieuwbouw;
- We inventariseren rotte kiezen in onze dorpen en benaderen de eigenaar om een plan te maken om het probleem op te lossen. In uiterste gevallen kunnen we aanschrijven. Bij incidenten kunnen we een financiële bijdrage leveren uit een (nog op te zetten) fonds.
- We inventariseren wat voor ons karakteristiek vastgoed is. Bij dreigende leegstand¹ en verloedering komen we met aanvullende stimulansen voor behoud van deze woningen;
- We overleggen met corporaties hoe we overaanbod in de goedkope koop kunnen voorkomen en of er mogelijkheden zijn tot 'inponden' (terugkopen) van woningen.

Meting van leegstand op dorpsniveau is lastig. Vaak is er administratief sprake van leegstand maar is er geen overschot, bijvoorbeeld omdat woningen boven winkels opslagruimte zijn geworden, omdat het een tweede woning is geworden of leeg staat voor verbouwing of versterking. Wel zien we in woondorpen op grote afstand tot de stad gemiddeld hogere leegstandspercentages. Dit sluit aan op andere marktsignalen en juist in die dorpen houden we de vinger aan de pols.

HET BESTAANDE BIJ DE TIJD HOUDEN

Strategisch voorraadplan op dorpsniveau

Als onderdeel van de prestatieafspraken volkshuisvesting maken we graag strategische plannen per dorp. Daarvoor benutten we ook de aanwezige dorpsvisies. Zie daarvoor ook hoofdstuk 1. In deze strategische plannen werken we uit wat de belangrijkste investeringen of opgaven zijn voor de komende jaren. Daaronder valt zowel de koopvoorraad, de particuliere huurvoorraad als de voorraad woningen van onze corporaties. Meestal bestaat een kwart tot een derde van de woningen in een dorp uit sociale huurwoningen van één van onze corporaties. Daarmee nemen zij een belangrijke positie in. Als voorbereiding op dorpsplannen werken we met de corporaties voorraadstrategieën voor de sociale huur uit. Daarin onderzoeken we of er reden is om de bestaande voorraadstrategie bij te stellen. We gaan in op:

- Renovatie: waar en hoe, wat is het meest urgent?
- Sloop en nieuwbouw (verdichten, gelijk of verdund terugbouwen?)
- Verkoop van woningen: onder welke voorwaarden?
- Meekoppelkansen voor particulieren?

In een aantal dorpen zijn of worden deze plannen al gemaakt,

zoals Kantens waar het schadeherstel daarvoor een directe aanleiding vormde. We stellen met de corporaties samen de volgorde vast voor aanvulling op deze reeks dorpen. Niet overal is zo'n plan nodig: het is geen doel op zich, maar een belangrijk middel om tot integraal werken te komen en maatwerk te kunnen bieden. In 2021/2022 beginnen we met Uithuizen, Roodeschool, Bedum en Baflo.

Kwaliteit vragen, kwaliteit bieden bij beleggershuur

In onze gemeente is relatief veel werkgelegenheid waarvoor buitenlandse werknemers nodig zijn. Zij vervullen een belangrijke rol voor de bedrijven in ons gebied. Een deel van deze groep mensen woont hier slechts tijdelijk, een deel vestigt zich permanent in onze dorpen.

In het Hogeland worden als gevolg hiervan relatief veel woningen verhuurd door particuliere eigenaren, soms vanuit beleggingsoverwegingen. Met name in het gebied rondom de Eemshaven komt dit veel voor: hier neemt het aanbod al toe door de relatief ontspannen woningmarkt, terwijl er wel vraag is

van werknemers. Maar ook elders in de gemeente is particuliere verhuur in toenemende mate zichtbaar.

Als gemeente zien we deze woonvraag als een kans voor Het Hogeland. Maar er zijn ook punten van aandacht:

- Wanneer deze vorm van huisvesting de overhand krijgt in straten of dorpen, kan dat daar negatief zijn voor de sociale balans;
- De kwaliteit van het wonen is niet altijd hoog. Dat is voor iedereen onwenselijk maar bovendien niet uitnodigend om ook mensen te huisvesten die zich voor langere tijd of permanent willen vestigen. We vragen eigenaren om meer kwaliteit te leveren.

Samen met provincie, corporaties en regiogemeenten onderzoeken we in 2021 wat de effecten zijn op het wonen, de leefbaarheid en op organisaties zoals de corporaties, met implementatie in 2022. Vanuit een probleemanalyse onder alle betrokkenen komen we met instrumenten en oplossingen.

HET BESTAANDE BIJ DE TIJD HOUDEN

Werken aan een omgeving met kwaliteit

Goed wonen gaat om meer dan woningen alleen. Dorpscentra en entrees zijn vaak visitekaartjes, en in een aantal dorpen is recent geïnvesteerd in de inrichting van deze plekken. Maar een goede woonomgeving kan ook gaan om: veilige plekken, obstakelvrije routes, een gezonde woonomgeving en sociale plekken zoals dorpsommetjes. Daar waar woningen vernieuwd worden, is vaak ook sprake van slijtage aan de woonomgeving.

Als gemeente trekken we samen op met corporaties en bewoners om te komen tot plannen voor verbetering. Het is niet mogelijk om overal tegelijk te investeren. Daarom maken we ook afspraken over de volgorde en het tempo van werken en ieders rol en bijdrage in de verbetering.

Plekken met hoge urgentie zouden kunnen zijn: onveilige situaties, routes met veel obstakels waardoor mensen die slecht ter been zijn niet goed bij voorzieningen kunnen komen, plekken waar initiatiefnemers zonder bezwaar zelf veel kunnen doen.

4

WONEN EN ZORG



WONEN EN ZORG

Transitie wonen en zorg in volle gang

De afgelopen tien jaar is er veel veranderd op het gebied van wonen en zorg:

Wetgeving én veranderende wensen onder mensen met een zorgvraag zorgen er samen voor dat de toestroom naar 'intramuraal' wonen alleen nog in beeld is voor mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.

- Bij de groep ouderen leidde dit al tot het verdwijnen van het traditionele verzorgingshuis. Ondertussen nam de groep snel in aantal toe. De groep ouderen nam snel in omvang toe. Gemiddeld zijn mensen op leeftijd gezonder, vitaler en zelfredzamer dan voorheen, maar in absolute aantallen is er steeds meer vraag naar oplossingen voor wonen en zorg. Vooral de groep ouder dan 75 jaar groeit de komende tien jaar snel en juist rond deze leeftijd neemt de zorgvraag gemiddeld genomen toe.
- Ook onder jongere groepen is de toestroom naar intramurale vormen van wonen kleiner dan voorheen. Dit leidt tot meer toestroom naar reguliere woonbuurten en behoefte aan

andere vormen van wonen. Voor bewoners die al voor de verandering van regelgeving intramuraal woonden, verandert er relatief weinig.

Gemeenten hebben te maken met toenemende eigen verantwoordelijkheid en eigen budgetten. Deze budgetten zijn alleen toereikend als er zorgvuldige keuzes worden gemaakt en gemeenten een goede balans vinden tussen eigen verantwoordelijkheid van inwoners en noodzakelijke bijdragen van de gemeente.

De komende jaren gaan we meer merken van deze veranderingen: een sterke groei onder ouderen en een verder oplopende woonvraag van zowel jong als oud met een zorgvraag. Hieruit volgt niet alleen een behoefte aan andere woonvormen, maar het stelt ook eisen aan de organisatie van zorg en welzijn, en de woonomgeving.

Het woningmarktonderzoek voor Noord-Groningen laat zien dat het aantal ouderen nog met ca. 50% groeit tot 2030. Na 2030

gaat dit gepaard met oplopende sterfte en blijft de groep in omvang nagenoeg stabiel. Het bieden van een groot aantal woonoplossingen die alléén voor ouderen met een zorgvraag geschikt zijn, brengt als risico mee dat deze woningen slecht kort van meerwaarde zijn. Om die reden spreken we liever over levensloopbestendige woningen, waar ook andere (kleine) huishoudens prettig wonen.

Ook onder andere groepen met een zorg is er een behoefte. Het gaat in elk geval om betere doorstroming in beschermd wonen (zelfstandig of begeleid, tijdelijk en permanent). Ook is betaalbaarheid vaak een probleem voor deze groepen: het inkomensniveau ligt gemiddeld laag. En niet altijd is een levensstijl passend bij een 'gewone' woonstraat. Het gaat weliswaar in aantallen om een relatief kleine groep mensen, maar wel om situaties waarbij in hun belang én dat van omwonenden maatwerkoplossingen nodig blijven.

WONEN EN ZORG

Verpleeghuiszorg: de basis op orde houden

In de regionale centra Winsum (Twaalf Hoven, Winkheem), Bedum (Algeunda Iberi) en Uithuizen (Noorderzorg) is aanbod aan verpleeghuiszorg voor de mensen met de meest intensieve zorgvraag. Ook in de centrumdorpen Baflo (Viskenij) en Uithuizermeeden (De Mieden) en Leens (de Marne) is dit aanbod er. In Warffum (Warfheem) is er aanbod gericht op jong dementerenden. We blijven met de betreffende zorgpartners (De Hoven, Noorderzorg, Zonnehuisgroep Noord, GGZ) samen werken om deze goede basis te behouden voor onze dorpen. Met name in de centrumdorpen zien we de beschikbaarheid van intramurale zorg als een basis voor een breder aanbod aan wonen, welzijn en zorg.

Belangrijk hierbij is het Groninger Zorgakkoord, dat is overeengekomen door Rijk, provincie, gemeenten, zorgaanbieders, woningcorporaties en het zorgkantoor. Met het Groninger Zorgakkoord slaan 20 partijen de handen ineen om ervoor te zorgen dat Groningers in het aardbevingsgebied ook in de toekomst dicht bij huis kwalitatief goede zorg en behandeling

krijgen. De samenwerkingsafspraken zijn ook een belangrijke aanjager voor innovatie en vernieuwing in de zorgsector. Het akkoord brengt teweeg dat veel woonzorgvastgoed vervangen of versterkt wordt. Daarbinnen zijn er doelen zoals aardbevingsbestendigheid, het samen wonen van verschillende doelgroepen (zorg en niet-zorg), kleinschaligheid, flexibel bruikbare panden, en het plaats bieden aan wijk- en dorpsfuncties. Bij achterblijvende panden wordt leegstand voorkomen binnen dit akkoord.

In meerdere dorpen van Het Hogeland heeft dit akkoord gevolgen. Wij nemen actief deel aan de uitvoering er van. Deels gaat het om intramurale complexen, deel extramuraal wonen.

Het gaat om:

- Nieuwbouw in Uithuizen: de complexen Engersma, Industrieweg, Molenerf, De Tille, Hunsingowoonzorgcentrum
- Versterking in Uithuizen: De Schoolstraat, Hunsingoheerd, Klinkhamer. Uithuizermeeden: De Mieden.
- Versterking in Bedum: de complexen Ter Laan, Kadootje Opmaat, Reiger, Zorggroep, Wonen Langs de Lijn, Ransuil,

Steenuil, Wonen Mensemastraat, Alegunda Iberi.

WONEN EN ZORG

Kleinschalige wonen met zorg voor jong en oud

Een deel van onze inwoners heeft vanwege een zorgvraag behoefte aan meer zekerheid, contact en soms begeleiding dan regulier zelfstandig wonen. Het kan gaan om ouderen die te vitaal zijn voor een verpleeghuis, maar zich thuis niet veilig voelen of alleen komen te staan. Het kan ook gaan om jongere groepen waarbij het zelfstandig wonen in een gewoon huis in een gewone straat niet goed lukt. We constateren dat er in onze gemeente behoefte is aan meer tussenvormen om deze groepen te bedienen. Dat past in goed bij een inclusieve samenleving. Daar waar onze inwoners deze behoefte hebben, bieden we graag ruimte.

Initiatieven voor ouderen

Voor de groep ouderen is er in de centrumdorpen en regionale centra reden om te werken aan kleinschalige woonvormen, inclusief zorgaanbod, nabij voorzieningen en ontmoeting. Dat kan zowel aanbod van corporaties zijn als een ontwikkeling door particulieren. We zijn wel kritisch op de kwaliteit: steeds meer initiatiefnemers komen met een plan om kleinschalig

woonzorgaanbod aan te bieden. We willen als gemeente zoveel aanbod hebben als voor lokale vraag nodig is, maar geen overaanbod creëren. Ook vinden we dat de omgeving zich moet lenen voor de beoogde doelgroep. Verder willen we onnodige concurrentie tussen projecten voorkomen. Dat kan er toe leiden dat voor elk project net te weinig belangstelling is, waardoor er juist te weinig gerealiseerd wordt.

Andere groepen met een zorgvraag

Binnen onze gemeente zijn er diverse woonzorgvormen voor mensen met uiteenlopende zorgachtergronden, anders dan door ouderdom veroorzaakt. Denk dan aan mensen met een aangeboren verstandelijke beperking of een psychiatrische achtergrond.

Ook voor hen zijn er soms initiatieven voor gezamenlijke vormen van wonen. We staan open voor initiatief. Omdat hun aantal kleiner is, verwachten wij dat op slechts enkele plekken behoefte is aan een project met nieuwe woningen. Hierin nemen wij als gemeente niet zelf het voortouw. Wel stemmen we af met

zorgpartijen en corporaties, of er reden is om op kleine schaal woningen te reserveren of te realiseren voor mensen wiens leefstijl structureel teveel afwijkt van het gebruikelijke. Dit om sociale spanning in buurten te kunnen wegnemen.

Ook binnen de bestaande woningvoorraad zijn er mogelijkheden om wonen met begeleiding aan te bieden, of pilots zoals onze kamertraining waarvan we leren wat jongeren nodig hebben om de stap naar (gedeeltelijke) zelfstandigheid te maken. Als gemeente kiezen we steeds voor een aanpak op maat als knelpunten zich voordoen. Dit krijgt meer precieze aandacht in het Beleidsplan Sociaal Domein.

Belangrijk is dat de doorstroming in beschermd wonen verbetert. Onderzoek uit 2017 liet al zien dat bij gebrek aan stroomlijn in de doorstroming, mensen te lang in tijdelijke of niet passende situaties blijven wonen. Dat maakt de druk woonvormen onnodig groot. Er is een convenant gesloten tussen gemeenten, zorgaanbieders en corporaties om de doorstroming te verbeteren.

WONEN EN ZORG

Mantelzorgwoningen: waar mogelijk werken we mee

Mantelzorg is voor veel mensen een oplossing ter overbrugging van een situatie, waarin zorg geboden kan worden aan een gezins- of familielid. Veel oplossingen zijn tegenwoordig vergunningvrij: de regels voor tijdelijke, vergunningvrije bijgebouwen of verbouwingen zijn online te raadplegen en er zijn diverse partijen die helpen bij het maken van plannen hiervoor binnen de regelgeving.

Zelfstandig wonen met zorg en nieuwbouw

Veel mensen met een zorgvraag willen zo lang mogelijk in hun dorp blijven wonen, in hun vertrouwde omgeving en met hun eigen netwerk. De groep ouderen groeit snel en naast de (beperkte) mogelijkheden voor nieuwbouw zullen veel ouderen in hun eigen huis blijven wonen. Deels is dit noodzaak, vaak ook de eigen wens. Hoe dan ook: woningaanpassing is in toenemende mate belangrijk.

In ons programma voor nieuwbouw is in alle regionale centra en centrumdorpen dorpen reden om woning toe te voegen die ook met een zorgvraag geschikt zijn. Maar ook in woondorpen kan dit op individuele schaal voorkomen. Dit is te zien aan de 'plusjes' bij levensloopbestendig wonen in huur en koop. Soms gaat het om toevoeging, soms om vervanging van bijvoorbeeld verouderde gezinshuurwoningen. In kleine dorpen gaat het voornamelijk om individuele bouw of kleinschalige initiatieven, in de grotere dorpen is ook projectmatige ontwikkeling van woningen mogelijk. Daaronder vallen ook de 'tussenvormen' zoals hiervoor beschreven.

WONEN EN ZORG

Woningaanpassing: ook eigen verantwoordelijkheid

In veel gevallen is aanpassing van de woningen, met gebruik van informele en formele zorg en ondersteuning, een prima manier om lange tijd zelfredzaam en voldoende veilig te blijven wonen. Bij een toenemende zorgvraag neemt soms de behoefte aan meer ingrijpende technische woningaanpassing en een intensiever zorgaanbod aan huis toe. Om al onze inwoners de zorg te kunnen bieden die zij nodig hebben, stellen wij als gemeente grenzen aan onze bijdrage in de investering in fysieke ingrepen in woningen.

- We verwachten dat huiseigenaren woningaanpassing primair zien als een eigen verantwoordelijkheid, zoals ook niet zorggebonden woningaanpassingen dat zijn, zoals trapliften, toegang tot de woning, of aanpassingen aan sanitair. Hier stemmen wij ons WMO-beleid op af. Over WMO-woningaanpassing onder huurders maken we graag aanvullende afspraken met de corporaties. We willen dat grote investeringen in woningen vooral plaats vinden op plekken waar deze ook voor volgende huurders bruikbaar zijn. Dit om te waarborgen dat maatschappelijk geld

doelmatig wordt ingezet. Met de corporaties benoemen we gebieden waar we gezamenlijk zullen investeren in een woningvoorraad én omgeving die zich leent voor wonen met een zorgvraag. Zo bieden we mensen een goed alternatief voor thuis blijven wonen.

- Bij forse noodzakelijke investeringen in de woning (zie daarvoor de gemeentelijke verordening), zoeken wij eerst actief met de corporaties naar een alternatieve woning in de het dorp of een nabijgelegen dorp, waarin de benodigde woonkwaliteit al aanwezig is.

Aandacht voor de organisatie en woonomgeving

Niet alleen de woning is belangrijk in het prettig wonen, ook denken we aan de organisatie van zorg en welzijn, de geschiktheid van de plek van (zorggeschikte) woningen en in hoeverre de omgeving bijdraagt aan zelfredzaamheid. Bijvoorbeeld door goede bereikbaarheid en/of nabijheid van zorgvoorzieningen en een goede balans van professionele en informele zorg (mantelzorg). We willen samen met bewoners, zorg- en welzijnsorganisaties en corporaties werken aan regie, keuzevrijheid en zelfredzaamheid van alle inwoners.

5

DUURZAAM EN BETAALBAAR WONEN

DUURZAAM EN BETAALBAAR WONEN

Landelijke doelen vertalen naar onze gemeente

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

In alle regio's van Nederland wordt een Regionale Energie Strategie (RES) opgesteld. In 2020 is deze RES vastgesteld door de gemeenten. In deze strategie staat op hoofdlijnen de manier om op duurzame wijze in de energiebehoefte te voorzien.

De overstap naar een andere manier van warmtevoorziening heeft in Het Hogeland een bijzondere lading, in relatie tot de aardbevingen door gaswinning. Het is daarom buitengewoon belangrijk om samen met onze inwoners oplossingen te vinden.

Gemeentelijk beleid: in de maak

Het Hogeland werkt haar duurzaamheidsbeleid in 2020-2021 lokaal verder uit. Ook komt er een transitievisie warmte. Hierin brengen we bestaande beleidskeuzes en programma's samen met nieuw te ontwikkelen beleid:

- De gemeente heeft een Energieloket. Dit energieloket wordt in 2021 opnieuw aanbesteed. De insteek zal in elk geval zijn: het inwoners nog gemakkelijker te maken om stappen te zetten met hun woning door goede voorlichting, een concreet aanbod waar ook lokale aanbieders aan verbonden zijn, het stimuleren van het opzetten van lokaal initiatief.
- Ook het bestaande 'Beleid kleinschalige duurzame energie opwekking' uit 2019 zal in ons bredere duurzaamheidsbeleid worden opgenomen.
- Verder is er in de gemeente al beleid voor elektrisch laden.
- Er zijn diverse energiecoöperaties in de gemeente, die een belangrijke rol spelen in de energietransitie.
- Corporatie Wierden en Borgen werkte in 2020 haar eigen duurzaamheidsvisie uit. Hun concrete activiteiten voor wat betreft de woningen staan in de prestatieafspraken

volkshuisvesting.

- Bij het maken van strategische dorpsplannen staan we ook stil bij de energietransitie en de doelen en acties die uit het gemeentelijke beleid voortkomen.

Woonvisie: keuzes die in duurzaam beleid landen

In deze woonvisie maken we als gemeente een aantal verdere keuzes, die een plek krijgen in het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid.

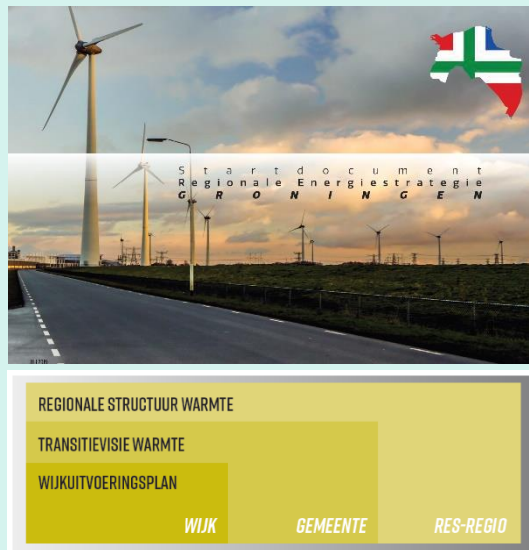
DUURZAAM EN BETAALBAAR WONEN

Regionale Energie Strategie

De RES is door de Raad vastgesteld. Het is een instrument om met maatschappelijke betrokkenheid te komen tot regionale keuzes voor de opwekking van duurzame elektriciteit, warmtetransitie van de gebouwde omgeving en de daarvoor benodigde opslag en infrastructuur. De RES is ook een middel om de samenwerking tussen partijen te organiseren: inwoners, maatschappelijke partners en bedrijfsleven.

De Groningse RES gaat uit van gemeente-overstijgende oplossingen, waarbij gemeenten elkaar helpen. De strategie moet goed passen in de het landschap en bij de bevolking. Het moet leiden tot meer werkgelegenheid, lokaal eigenaarschap en een eerlijke verdeling van lasten en lusten.

De regionale strategie is het kader waarbinnen de gemeentelijke transitievisie warmte wordt uitgewerkt, en daarbinnen weer concrete wijkuitvoeringsplannen.



Beleid kleinschalige duurzame energie

De gemeente krijgt met regelmaat verzoeken om ruimte te geven voor een kleinschalig initiatief voor duurzame energie. Om op een zorgvuldige manier in te gaan op initiatieven, is dit beleid ontwikkeld. Decentrale energieopwekking slimme energiesystemen en 'smart grids' dragen bij aan het beperken van transport en grote investeringen in het landelijke energienetwerk.

Als vervolg op de logische eerste stap – beperken van de energievraag – zet het beleid als tweede actie in op energie van daken, om zo ruimtevraag te voorkomen. Als derde actie is er evengoed ruimte nodig voor kleinschalige zonne- en windparken of andere technieken. Om dit in goede banen te leiden, bevat het beleid richtlijnen voor de inpassing van zonneparken en windenergie. Dit met speciale aandacht voor het karakteristieke Groninger landschap.

DUURZAAM EN BETAALBAAR WONEN

Meer huiseigenaren investeren duurzaam

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

Technisch is er veel mogelijk. Wel constateren we dat verduurzaming van bestaande woningen vaak bestaat uit kleine stapjes die niet altijd een logische volgorde en samenhang kennen. Het Energieloket, dat in 2021 herzien wordt, heeft als rol om huiseigenaren hier in te begeleiden.

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

Afspraken met de corporaties over het vervolg

De corporaties verduurzamen hun woningen stapsgewijs. In 2012 spraken zij landelijk af om in 2021 hun woningvoorraad naar gemiddeld energielabel B te verduurzamen. In Het Hogeland treedt enige vertraging op, omdat het lange termijn perspectief van woningen soms onzeker is – blijvende verhuurbaarheid en op sommige plekken vervanging in het kader van de versterking en versteviging. In lijn met het landelijk beleid (Aedes, Klimaatakkoord) streven wij naar verdere verduurzaming. We vragen corporaties om aan te geven hoe zij dat binnen de lokale context het meest doeltreffend denken aan te pakken. We zien graag dat corporaties bij verduurzaming kiezen voor brede toepassing van beproefde methoden die bewezen tot woonlastenverlaging leiden bij normaal woongedrag.

- We vragen aan corporaties om te beoordelen of er een versnelde verduurzaming mogelijk is bij complexen met een combinatie van veel gezinnen, volumineuze woningen en waar nog niet is verduurzaamd. We beseffen dat complexen daardoor vertraging op kunnen lopen. Waar op huur voor

sommigen een toeslag geldt, is dit voor energielasten niet het geval. Kostenbesparende verduurzaming leidt voor een brede groep tot beter beheersbare huishoudboekjes.

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

DUURZAAM EN BETAALBAAR WONEN

Pilots om verduurzaming te versnellen

Als gemeente willen we mee voorop lopen in het werken aan gebiedsgerichte oplossingen voor duurzaam en gasloos wonen. We bieden ruimte aan pilots en proeftuinen. Bijvoorbeeld door een wijk of dorp aan te dragen als proeftuin 'aardgas vrij'. Dit krijgt een plek in de transitievisie warmte (2021).

Belangrijke ontwikkelingen in omgang met de ruimte

Steeds meer wordt duidelijk dat duurzaam wonen en leven om meer gaat dan goed geïsoleerde woningen. Thema's die een groeiende aandacht hebben zijn onder meer:

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

Sportvisie van de gemeente) en die beleefbaar is.

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

6

AAN DE SLAG MET DE CORPORATIES

AAN DE SLAG MET DE CORPORATIES

Invulling van onze gezamenlijke kaderafspraken

Met de vaststelling van deze nieuwe woonvisie, bouwen we voort op de kaderafspraken 2020-2023. Binnen het kader volgen jaarlijks de 'biedingen' van elke corporatie waarmee zij aangeven of en hoe zij de gestelde doelen weten te behalen. Ook is er dan gelegenheid om stil te staan bij de prestaties die de gemeente levert.

Verdere invulling van de prestatieafspraken volkshuisvesting op basis van deze woonvisie bestaat uit:

- Strategisch voorraadbeheer per dorp (behoud, renovatie, nieuwbouw, sloop, herbestemming, verkoop) – zie de ambitie om strategische dorpsplannen te maken. Elk dorp kent zijn bijzonderheden. Op de pagina hierna gaan we nader in op de hoofdlijnen per dorstype / deel van de gemeente. Dit hanteren we als startpunt voor het maken van specifieke voorraadstrategieën per dorp, waarin ook de particuliere sector een plek krijgt.
- Afstemming bij aanpak van woningen en omgeving: liefst tegelijk;

- Aanwijzen van zorgproof buurten en daar samen in investeren;
- Maatregelen om de betaalbaarheid te bevorderen, namens zowel corporaties als gemeente;
- Maatregelen en werkafspraken om extra aandacht te geven aan buurten waar de sociale kwaliteit onder druk staat (uitwerking van woonspelregels, snelle signalering en ingrijpen, gericht toewijzen);
- Onderzoek naar beleggershuur waaruit mogelijk instrumenten komen die ook de corporaties betreffen.

In 2023 stellen we een nieuw kaderdocument op dat geldig is zolang deze woonvisie geldt. In dit kader komt opnieuw te staan wat de corporaties van de gemeente mogen verwachten en andersom.

AAN DE SLAG MET DE CORPORATIES

Voorraadstrategie op hoofdlijnen per dorp

Het schema hiernaast toont op hoofdlijnen de voorraadstrategie van de corporaties. Hierbinnen zijn kaderafspraken en biedingen de uitwerking.

- In Winsum en Bedum gaan voorraadgroei hand in hand met behoud en renovatie. Er is toevoeging nodig op nieuwe plekken, als aanvulling op herbestemming en vervanging. Verkoop springt in op een behoefte aan de onderkant van de markt maar leidt tegelijk tot een grotere bouwopgave, waarvoor dan wel ruimte gevonden moet worden;
- In de dorpen Sauwerd, Baflo, Zuidwolde - dicht bij de stad - is ook enige voorraadgroei mogelijk, feitelijk eenzelfde strategie als in Bedum en Winsum maar alles op kleinere schaal;
- In Uithuizen is naar verwachting een stabiele of licht afnemende sociale huurvoorraad passend bij de vraag. De focus ligt hier op vervangen en renovatie. Ook speelt vernieuwing van het centrum waarbij wij graag zien dat ook corporaties daarin waar mogelijk een rol vervullen. Bij verkoop is het belangrijk te letten op de consequenties aan

de onderkant van de koopmarkt. Naast verdunning op de ene plek is toevoeging op nieuwe andere plekken ook mogelijk.

- In de centrumdorpen op meer afstand van de stad is een netto afname van de sociale voorraad passend bij de vraagontwikkeling. Dit gaat evengoed gepaard met vernieuwing, door verdund vervangen van woningen en renovatie van bestaand bezit. Incidenteel kan ook sloop voorkomen zonder dat op die plek herbouwd wordt¹.
- In de woondorpen die verder van de stad af liggen, geldt in sterkere mate wat ook in de centrumdorpen geldt. Hier geen nieuwe plekken invullen, maar zorgen dat bij een dalend aantal woningen de voorraad wel up-to-date blijft of wordt, en plekken zo goed mogelijk een nieuwe functie geven.

Binnen deze algemene manier van werken, gelden bijzonderheden per dorp. Op de pagina hierna geven we aan welke accenten op dorpsniveau van belang zijn.

** Waaronder naar verwachting in elk geval Kantens, Zandweer, Usquert*

	Stadsregio		Wadregio	
	Regionale centra en centrumdorpen	Woondorpen	Regionale centra	Centrumdorpen en woondorpen
Voorraad omvang	++ Sterke groei, eigen vraag en regionale vraag	+ / ++ Lichte groei eigen vraag, naar wens groei voor regionale vraag	0 / + Geen groei nodig, met uitzondering van kleine groei in Uithuizen	- / 0 Afname van de vraag, enkele stabiele dorpen als uitzondering*
Bestaand	Overall geldt: naast regulier onderhoud: renovatie			
Voorraadverandering	Toevoeging op nieuwe plekken, in Bedum en Winsum op projectmatige schaal Toevoeging herbestemming gebouwen waar dit kan Vervangen van woningen, eventuele verdunning elders compenseren Verkoop bedient de markt, beperkt risico, maar vergroot de bouwopgave		Nieuwbouw is vooral ter vervanging, niet gericht op voorraadgroei Herbestemming van gebouwen als het karakteristieke panden zijn Overall is vervanging mogelijk, bij afnemende vraag verdund herbouwen Verkoop kan een risico vormen voor de koopmarkt	

AAN DE SLAG MET DE CORPORATIES

Als eerste werken aan strategische dorpsplannen in...

Met corporaties en (vertegenwoordigers van) bewoners maken we 'strategische dorpsplannen'. Niet in elk dorp is er evenveel noodzaak om daar meteen werk van te maken. Op basis van gesprekken en analyses beginnen wij in 2021-2022 met de volgende dorpen:

- Bedum, omdat hier een belangrijke opgave ligt om voldoende toe te voegen. Hiervoor moet de planvorming in een versnelling komen;
- Uithuizen, omdat hier de voorraad erg groot is en het in het belang van het dorp is dat voorraadkeuzes van de verschillende corporaties hier in samenhang worden gemaakt. Dit in samenhang met het Centrumplan en de versterkingsopgave.
- Roodeschool, omdat er behoefte is aan een goede basisvoorraad sociale huurwoningen voor jong en oud terwijl er tegelijk plek vrijkomt door schoolverplaatsing en er gelijktijdig al gewerkt wordt aan het opknappen van een buurt.
- Baflo, waar een kwalitatieve opgave is, met relatief veel door

ouderen bewoonde gezinswoningen en een tekort aan levensloopbestendige woonvormen. Hier is een nadere analyse en naar verwachting een plan nodig om de positie van Baflo als centrumdorp met (ouderen)voorzieningen te steunen;

Indien mogelijk: Sauwerd, ingegeven door een vraag naar koopwoningen en gebrek aan ruimte. Daarbinnen is ook toevoeging van sociale huur een overweging.

BIJLAGE 1

AFSPRAKEN EN ACTIES



AFSPRAKEN EN ACTIES

H1: DORPEN KOMEN SAMEN VERDER

1. **Uitnodiging tot maken van dorpsvisies.** We nodigen de dorpen uit om met hun eigen dorpsvisies te komen. We denken graag met de dorpen mee. Deze dorpsvisies helpen de dorpen en ons om samen tot concrete plannen te komen.

2. **Visies vertalen naar strategische dorpsplannen.** In een aantal dorpen nemen we als gemeente zelf als eerste het initiatief tot het maken van strategische dorpsplannen. Daar werken we met de corporatie(s) en de dorpen aan een samenhangend plan voor vernieuwing, soms toevoeging, soms ook gericht op versterking.

Actie: In 2021-2024 staan in elk geval geagendeerd voor het maken van een strategisch dorpsplan: Baflo, Bedum, Kantens, Roodeschool, Uithuizen, Warffum, Winsum, Zandweer.

3. **Gemeente kan ook initiatief nemen.** We volgen ondertussen in welke andere dorpen extra initiatief nodig is, maar waar het niet vanzelf ontstaat. In die gevallen

nemen wij als gemeente zelf het initiatief door inwoners en organisaties te benaderen, voor het maken van een visie en eventueel plannen.

4. **Wij denken en helpen mee bij initiatieven.** We helpen mee bij positieve initiatieven waar dat kan, met denkkraft of organisatievermogen, en in uitzonderlijke gevallen een financiële bijdrage. We toetsen initiatieven op meerwaarde, door onder meer te kijken of ze passen in de dorpsvisie en woonvisie en Omgevingsvisie, of bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het dorps als geheel, of ze haalbaar en toekomstbestendig zijn. Op dit moment speelt dit in onder meer Eenrum en Adorp.

5. **Inzet op bereikbaarheid.** We sturen aan op snel internet, prettige en veilige fietsroutes en een fijnmazig OV-netwerk / vervoersoplossingen tussen plekken met en zonder fysieke voorzieningen. De uitwerking van deze ambitie valt buiten deze woonvisie.

6. **Regionale centra: dragers die steun nodig hebben.**

In de regionale centra werken wij aan randvoorwaarden om die rol te behouden en te versterken. Dat is ook belangrijk voor omliggende dorpen die er gebruik van maken. Dit zijn o.a. basisonderwijs en voortgezet onderwijs, eerstelijns zorg, dagelijkse én niet dagelijkse winkels, een knooppuntfunctie in OV.

7. **Centrumdorpen: een basis behouden.** In de centrumdorpen proberen we in overleg met bewoners en organisaties het voorzieningenniveau zo goed mogelijk te behouden. We streven naar minimaal dagelijkse boodschappen, huisarts, basisonderwijs, ontmoeting en goede aansluiting op woondorpen en regionale centra.

AFSPRAKEN EN ACTIES

H1: DORPEN KOMEN SAMEN VERDER

8. **Ontmoetingsmogelijkheden steunen.** In alle dorpen steunen we initiatieven die bijdragen aan het behoud van ontmoetingsmogelijkheid. Soms betekent dat ook: in aantal terug naar één plek met toekomst.

9. **Afspraken over toewijzing en spelregels.** Met de corporaties maken we afspraken over gerichte toewijzing en strategisch voorraadbeleid, gericht op het voorkomen van te grote clusters van woningen waar dit risico bestaat. Dit is een aanvulling op de bestaande prestatieafspraken volkshuisvesting.

Actie: aanvullende woonspelregels met de corporaties opstellen in 2021.

10. **Onderzoek naar effecten van beleggershuur.** Samen met de provincie Groningen en buurgemeenten onderzoeken we de impact van particuliere verhuur op de leefbaarheid, zodat we gerichtere acties kunnen ondernemen. Dit onderzoek wordt in 2020 gestart en in 2021 afgerond

11. **Intensivering OGGZ-netwerk.** We intensiveren onze afstemming tussen partijen (bijvoorbeeld het OGGZ overleg, Sociaal Team, FACT-teams, corporaties), met als doel: eerder signaleren, sneller reageren.

12. **Initiatieven verwelkomen.** We nodigen in brede zin mensen in onze gemeente uit om met initiatieven te komen. Bij geslaagde initiatieven besteden wij daar ruim aandacht aan, in online en offline media, met als doel om anderen te inspireren.

Actie: Elk dorp dat een vraag of initiatief heeft krijgt bij de gemeente een contactpersoon die hen helpt, door mee te denken en als wegwijzer in de gemeentelijke organisatie.

AFSPRAKEN EN ACTIES

H2: TOEVOEGING MET MEERWAARDE

1. In Winsum en Bedum zoeken naar vervolglocaties.

In deze twee grote kernen moeten we nu werken aan vervolglocaties om ook over enkele jaren voldoende bouwruimte te hebben.

Actie: ruimtelijk vooronderzoek vervolglocaties Bedum en Winsum, start 2021

2. Ruimte vinden in Sauwerd, Baflo, Zuidwolde.

Actie: ruimtelijk vooronderzoek vervolglocaties in Sauwerd en Baflo (Baflo als deel van breder strategisch dorpsplan), start 2021

3. Laten zien wat er kan. We willen laten zien welke projecten er lopen of aan komen, waar plekken zijn met mogelijkheden tot bouwen, en een uitnodiging om met ideeën te komen. We leggen uit hoe initiatiefnemers ons kunnen benaderen om mee te denken als zij een idee hebben. We presenteren ook aandachtspunten bij planvorming.

Actie: op onze gemeentelijke website maken we een

'portaal' aan voor initiatiefnemers, 2021

4. Benutten van marktkennis bij maken van plannen.

We maken gebruik van de kennis en hulpvaardigheid die er bij lokale marktpartijen aanwezig is in onze gemeente, om op tijd hoogwaardige plannen te kunnen ontwikkelen.

5. Heroverweging bij bestaande uitbreidingslocaties.

In Leens, Uithuizen, Uithuizermeeden, Usquert en Warffum is mogelijk meer bouwruimte dan nodig. Daar onderzoeken we alternatieven.

Actie: uitwerking alternatieven in 2022

6. Lokale initiatieven verder brengen. In meerdere dorpen lopen nu lokale initiatieven. Wij blijven daar bij betrokken met een haalbaar en passend plan als doel.

7. Herstelplannen door bevestigingsschade: prioriteit. Het is van de hoogste prioriteit om de voortgang van plannen en herstel in deze dorpen er in te houden.

8. Plaats bieden voor bijzondere en/of vernieuwende woonvormen.

We formuleren in 2021 binnen welke randvoorwaarden bijzondere en/of vernieuwende woonvormen gerealiseerd kunnen worden. Daarbij gaat het bijvoorbeeld over beeldkwaliteit, onderhoud en beheer, kosten nutsvoorzieningen, veiligheid en relatie tot de woonomgeving. We wijzen locaties voor bijzondere woonvormen aan die aan deze randvoorwaarden voldoen.

AFSPRAKEN EN ACTIES

H3: HET BESTAANDE BIJ DE TIJD HOUDEN

1. **Vernieuwingsbuurten in beeld brengen.** We maken een overzicht en een voorlopige volgorde van buurten waar niet alleen de woningvoorraad om vernieuwing vraagt, maar waar we het liefst gelijktijdig ook een impuls aan de woonomgeving geven. Hierbij benutten we ook het proces voor het maken van de Omgevingsvisie. De uitkomst kan ook invloed hebben op onze 'karavaan' van strategische dorpsplannen. We zoeken daarbij afstemming tussen gemeentelijke investeringsagenda's en die van de corporaties, om kansen te herkennen en overlast te beperken. Dit kan reden zijn om een investering naar voren te halen of uit te stellen.

Actie: uitwerking actieplan 'tweede jeugd' bestaande woningen 2021-2022

2. **Tweede jeugd bestaande woningen stimuleren.** We gebruiken het moment van de update van ons Energieloket om starters bekend te maken met de mogelijkheden om energiebesparende maatregelen mee te financieren. We bespreken met lokale makelaars of zij mee willen werken

aan een 'safari' langs opknappers, met daarbij een architect of bouwkundige die aangeeft wat de mogelijkheden zijn. We onderzoeken met lokale ondernemers of een campagne 'handen uit de mouwen' mogelijk is. Denk bijvoorbeeld aan workshops waarmee mensen 'kluswijs' gemaakt worden.

3. **Incidentele verloedering voorkomen.** Bij verloedering gaan we in gesprek met de eigenaar, pas daarna volgt eventueel juridische aanschrijving. Voor situaties waarin de wil tot verbetering er is maar de middelen ontbreken, vormen wij een fonds met financiële middelen voor dit doel.

Actie: begin maken met een incidentenfonds verloedering 2022

4. **Herbestemming: graag, maar niet altijd.** Bij herbestemming toetsen we plannen aan de omschreven criteria in deze woonvisie. Ook kijken we goed naar behoud van monumentwaarde. Hierop volgt een ambtelijke afweging en een advies aan het College.

5. **Beleggershuur in goede banen.** Samen met provincie, corporaties en regiogemeenten onderzoeken we in 2021 wat de effecten van beleggershuur zijn op het wonen, de leefbaarheid en op organisaties zoals de corporaties. Vanuit een probleemanalyse onder alle betrokkenen komen we met instrumenten en oplossingen. We controleren op de reguliere kwaliteitseisen voor woningen en grijpen in als deze worden overtreden. Woningssplitsing in kamers of eenheden willen we beperken, waar nodig via regelgeving. Daarmee vergroten we de woonkwaliteit, blijven huizenprijzen realistisch en worden zoveel mogelijk vrijkomende woningen hergebruikt.

Actie: onderzoek en instrumenten beleggershuur 2021, implementatie vanaf 2022

AFSPRAKEN EN ACTIES

H4: WONEN EN ZORG

1. **Open voor kleinschalige zorginitiatieven.** In de centrumdorpen en regionale centra staan wij nadrukkelijk open voor zelfstandige collectieve woonvormen waarin zorg inclusief of voorhanden is. We nemen niet zelf het initiatief.
2. **Woonzorgproof buurten aanwijzen en vormgeven.**
Om mensen een goed alternatief te kunnen bieden bij een intensieve zorgvraag, werken we actief aan buurten waar wonen en zorg goed geregeld zijn: aanpassing van bestaande woningen, ruimte bieden realisatie van nieuwe tussenvormen van wonen en zorg, aanpassing van de woonomgeving, nabij voorzieningen. We werken samen met de corporaties uit in welke buurten een basisvoorraad aangepaste woningen nodig is en maken we een plan om daar ook de omgeving op in te richten.
3. **Beleidsplan sociaal domein opstellen.** Als onderdeel van het opstellen van de gemeentelijke beleidsplan sociaal domein vragen we ook naar organisatorische knelpunten bij de huisvesting van specifieke zorggroepen. ***Actie: opstellen van een beleidsplan sociaal domein in 2021.***

AFSPRAKEN EN ACTIES

H5: DUURZAAM EN BETAALBAAR WONEN, H6: AAN DE SLAG MET DE CORPORATIES

1. **Een nieuw en beter Energieloket in 2021.** Met meer en toegankelijker aanbod aan maatregelen voor woning verduurzaming: we dagen het bedrijfsleven uit om hun aanbod concreter en directer te maken. Verder organiseren we inkoopacties met lokale ondernemers en benaderen we dorpen en inwoners om met lokale collectieve initiatieven te starten.

Actie: verbetering van het Energieloket als instrument voor meer verduurzaming onder huiseigenaren. 2021.

2. **Aanvullend doelgericht financieel instrumentarium.**

Herziening van onze leenvormen bij het SVN tot één woning verbeteringslening. Op dit moment zijn er vele vormen: de starterslening, de persoonlijke blijverslening en de hypothecaire blijverslening. We willen deze zo hervormen dat er één lening voor duurzame woningverbetering komt. Daarmee zijn zowel starters, doorstromers als ouderen geholpen bij het maken van kwaliteitsstappen. En sociaal krediet: we werken samen

met de provincie en andere gemeenten aan een 'zachte lening' gericht op de groep die onvoldoende leencapaciteit heeft binnen landelijke regeling. Juist zij hebben vaak veel baat bij energetische maatregelen en kunnen uit hun besparing de investering financieel dragen. Dit tot er brede toegang is ter overbrugging tot gebouw-gebonden financiering voor alle huishoudens.

Actie: instellen van een sociaal krediet voor verduurzaming onder lage inkomensgroepen. Opzet in provinciaal verband. 2021.

3. **Vervolgafspraken verduurzaming met corporaties.**

Met de corporaties maken we bij de uitwerking van de transitievisie warmte afspraken over het vervolg, dit als uitwerking of mogelijk aanscherping van onze prestatieafspraken volkshuisvesting.

4. **Herijken van afsprakenkader.** We maken een nieuw kaderdocument waarin we vastleggen wat de corporaties van de gemeente mogen verwachten en andersom.

Actie: nieuw kader prestatieafspraken volkshuisvesting in 2023

5. **Begin maken met strategische dorpsplannen.** Op basis van gesprekken en analyses beginnen wij in 2021-2022 met de volgende dorpen: Bedum, Uithuizen, Roodeschool, Baflo en indien mogelijk: Sauwerd.

BIJLAGE 2

ONDERZOEK ALS
BASIS VOOR DEZE
VISIE



ONDERZOEK ALS BASIS VOOR DEZE VISIE

FEITEN, TRENDS, ONTWIKKELINGEN

Deze woonvisie laat zien wat wij als gemeente met bewoners, organisaties en bedrijven willen bereiken. Bij het vaststellen van onze ambities maakten we gebruik van zoveel mogelijk kennis: feiten, trends, ontwikkelingen. Deels is deze kennis vastgelegd in openbaar toegankelijke onderzoeken, zoals het woningmarktonderzoek voor Noord-Groningen en regio Groningen-Assen. Aanvullend benutten we aanvullende kennis van organisaties zoals binnen de gemeente, de corporaties, zorgpartijen (met behulp van interviews en denksessies) en van bewoners (met behulp van een enquête, zomer 2020). In dit gedeelte van de woonvisie presenteren we de belangrijkste uitkomsten daarvan. Specifieke aandacht gaat uit naar de demografische ontwikkelingen.

Trends

De wereld verandert en daarmee ook de eisen die mensen stellen aan het wonen en hun woonomgeving. Sommige veranderingen gaan langzaam maar zeker en zij zijn vaak goed te voorspellen, zoals vergrijzing onder de bevolking. Sommige veranderingen komen sneller, zoals het schadeherstel en versteviging en afbouw van de gaswinning na bevingen, of wettelijke veranderingen

zoals de Woningwet en het Klimaatakkoord. En soms verandert de wereld acuut, met Covid19 als ultieme voorbeeld. We schetsen hierna kort een aantal belangrijke trends in het wonen, waarop we willen inspelen in deze woonvisie.

1. Laatste groei en eerste overschotten: hand in hand. Overall is de aangetrokken woningmarkt voelbaar maar de lokale verschillen zijn groot. Binnen Het Hogeland is zowel sterke druk op de woningmarkt voelbaar (nabij Stad Groningen) als duidelijke ontspanning (noordzijde van de gemeente). Dit zijn structurele marktontwikkelingen.
2. Meer alleenstaanden en ouderen: tot 2040 groeit de groep ouderen nog. Na 2030 loopt wel de sterfte op. Tot die tijd ontstaat er behoefte aan aangepast wonen. Weliswaar blijven de meeste ouderen thuis wonen, tegelijk ontstaat er een steeds breder palet aan gewenste alternatieven. Daarmee is in potentie veel doorstroming mogelijk uit bestaande gezinswoningen.

3. Stedelijk gebied en voorzieningen trekken mensen aan. Al decennialang trekken steden jonge mensen en de afgelopen paar decennia weten steden ook (aanstaande) gezinnen steeds beter te binden. Tegelijk is er een blijvende uitstroom naar gebieden met meer rust en ruimte tegen lagere prijzen. Voorzieningenrijke kernen trekken meer mensen dan woondorpen. Er zijn ook groepen die bewust kiezen voor plekken zonder voorzieningen maar hun aantal weegt vaak niet op tegen de uitstroom.
4. De woonwensen worden uitgesproken. Juist centrum stedelijk en –dorps, of juist groen en met veel ruimte. Niet alleen in opzet van de buurt wensen mensen meer karakter, ook in de woonvormen zelf groeit de variatie in wensen. Het loopt uiteen: individueel en uniek, collectieve ontwikkelingen, tiny houses, tijdelijk bouwen, volledig zelfvoorzienend, circulair bouwen. Vele kleine behoeften vormen samen een grote. Met name onder 60-plussers lijkt dit in opkomst. Een gemeente kan daar ruimte aan geven, met grond of procedures.

ONDERZOEK ALS BASIS VOOR DEZE VISIE

FEITEN, TRENDS, ONTWIKKELINGEN

5. Instappen op de koopmarkt is lastig. De gestegen kooprijzen in de bestaande bouw en meer nog: de hoge kosten voor nieuwbouw, maken het voor instappers op de koopmarkt lastig. De prijs per m3 woning ligt in de bestaande bouw wel lager – vergroten van de doorstroming en stimuleren van casco renovatie is daarom een middel.
6. Sociale huur: balanceren. De sociale huursector wordt door regelgeving steeds meer bewoond door de laagste inkomens én mensen met uiteenlopende achtergronden. Corporaties balanceren met hun beleid tussen beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en werken ondertussen waar het kan aan sociale kwaliteit in buurten.

Woningmarktonderzoek Noord-Groningen 2018

In 2018 voerden de gemeenten, provincie, corporaties en de NCG een groot onderzoek uit naar de leefbaarheid, woningmarkt en gevolgen van de aardbevingen in het bevingingsgebied. Het deel over de woningmarkt betrof de voormalige gemeenten Eemsmond en De Marne, het deel over de leefbaarheid en de gevolgen van de aardbevingen betrof ook de voormalige gemeenten Bedum en Winsum. Het voorwerk voor dit onderzoek is uitgevoerd in 2017 – actueel ervaren we een grotere druk op de woningmarkt. Hierna volgen per onderdeel uitkomsten die van belang zijn voor deze woonvisie:

- Het onderzoek signaleert de trend van een dalend aantal inwoners in zowel De Marne als Eemsmond. In De Marne en in de woondorpen van Eemsmond daalt ook het aantal huishoudens al, wat leidt tot overaanbod van woningen. In de nu nog stabiele of groeiende centrumdorpen en in regionaal centrum Uithuizen is het omslagpunt naar huishoudensdaling voorzien vóór 2025. Overal geldt: het aantal gezinnen neemt voorlopig nog af, het aantal ouderen neemt toe. Na 2030 versnelt de daling, door oplopende

sterfte, zoals op veel plekken in Nederland.

- Huishoudens kiezen bij verhuizing vaak voor bereikbare kernen waar een volwaardig aanbod aan dagelijkse voorzieningen aanwezig is (supermarkt, basisonderwijs, station). Gelet op een afnemend aantal inwoners is het zaak om een goede dragende structuur van zulke dorpen in stand te houden. Tegelijk is er perspectief nodig voor woondorpen waar óók vernieuwing nodig is.
- De intramurale capaciteit sluit in aantallen aan op de behoefte. Verder is er reden om zoeken naar de mogelijkheid om kleinschalige 'tussenvormen' te ontwikkelen: zelfstandig wonen met een vorm van georganiseerde zorg. Dorpen die hier op voorhand qua schaal en verzorgingsgebied bij passen, zijn: Leens, Uithuizen, Warffum en/of Uithuizermeeden, elk bijvoorbeeld 10-25 woningen. Ook in andere dorpen kunnen initiatieven ontstaan. Dit als aanvulling op het realiseren van nieuwe levensloopbestendige woningen en vooral: woningaanpassing.

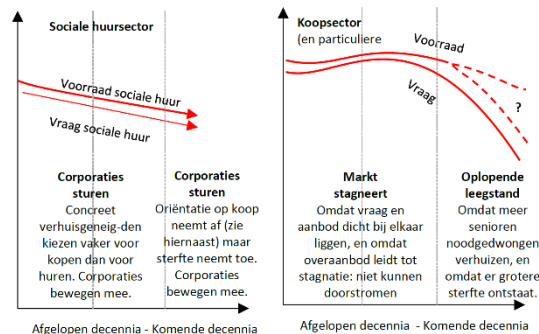
ONDERZOEK ALS BASIS VOOR DEZE VISIE

FEITEN, TRENDS, ONTWIKKELINGEN

- De gemiddelde woningkwaliteit score bij sociale huurwoningen (WWS) ligt in De Marne lager dan het regionaal gemiddelde, in Eemsmond hoger. Hier ligt een relatie met het gemiddelde bouwjaar van de woningen. Tegelijk ligt ook de huurprijs per m2 woonoppervlak in De Marne duidelijk lager: er staan relatief veel verouderde gezinshuurwoningen. Dit is ook zichtbaar in de energetische kwaliteit.
- Een genuanceerde meting van leegstand leert dat er in De Marne en Eemsmond nauwelijks sprake is van overmatige leegstand, met uitzondering van Uithuizen (ruim 5%).
- Vooral in Uithuizen en Uithuizermeeden zijn buurtjes te vinden met een bovengemiddeld aantal mensen die moeilijk rond komen. Dat is reden om juist in die buurten te zoeken naar uitwegen: daar voorrang geven aan woonlasten beperkende duurzame maatregelen, hulpmiddelen aanbieden namens de gemeente om gebruik te maken van financiële regelingen voor lagere inkomens, hulp bij budgetteren, etc.
- Er is behoefte aan minder eengezins sociale huur en rijkoop, meer behoefte aan appartementen met lift of gelijkvloers

wonen met een tuintje in zowel huur als koop, en tweekappers en vrijstaand wonen in de koopsector. In de sociale huur is er behoefte aan meer kwaliteit, waarbij de aftoppingsgrens meestal daarin het maximum bepaalt. In de koopsector concentreert de behoefte zich in het segment €125.000-250.000 met een kleine markt tot €400.000, (prijssituatie 2017).

Deze figuur vat marktontwikkelingen op hoofdlijnen samen. De stippellijn illustreert de onzekerheid op termijn. Monitoring is op dit punt erg belangrijk.



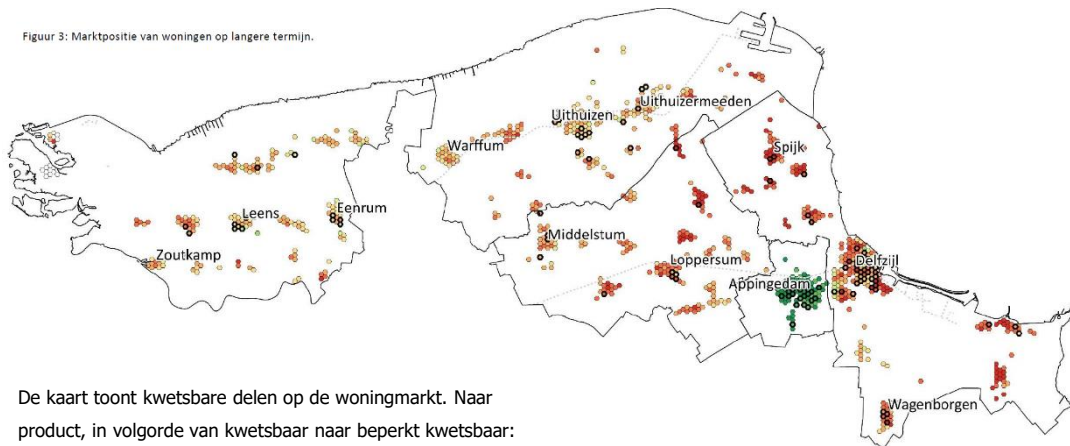
In de enquête werd ook duidelijk welke kwalitatieve accenten inwoners in dorpen meegeven aan wat er nodig is op het gebied van wonen. Twee plussen betekent: relatief veel mensen gaven dit als wens / opgave aan. We hanteren hier de dorpenindeling van het onderzoek uit 2018.

Cluster van dorpen	Ruimer wonen	Kleiner wonen	Gelijkvloers wonen	Energie zuiniger	Kopen ipv huren	Beter onderhoud
Bedum	++		+	+		+
Winsum	++		++	+		
Uithuizen	+	+	+			
Leens, Eenrum, Zoutkamp	++	+	+	+		
Uithuizermeeden	+	++	+	+		
Baflo	++	+	+	+	+	
Adorp en Sauwerd	++	++	++			
Kleine dorpen Bedum	+	++	+	+		
Kleine dorpen Winsum	+	+		+		
Kleine dorpen Eemsmond west	+	+				
Kleine dorpen Eemsmond oost	+	++				
Kleine dorpen De Marne		+		+		

ONDERZOEK ALS BASIS VOOR DEZE VISIE

FEITEN, TRENDS, ONTWIKKELINGEN

Figuur 3: Marktpositie van woningen op langere termijn.



- De kaart toont kwetsbare delen op de woningmarkt. Naar product, in volgorde van kwetsbaar naar beperkt kwetsbaar: sociale huur gezinswoningen, oudere seniorenhuurwoningen, oudere rijkkoopwoningen, oudere tweekappers, oudere vrijstaande woningen. De grens voor 'verouderd' ligt meestal in de jaren '70. Dit beeld is vooral van toepassing op de woondorpen, in De Marne door demografische ontwikkeling, in Eemsmond mede door de belevingsproblemen. De kwetsbaarheid is duidelijk minder groot dan in gemeenten als Delfzijl en Loppersum.

- Qua leefbaarheid geldt dat inwoners van centrumdorpen en regionale centra gemiddeld tevredener zijn over thema's als voorzieningen, bereikbaarheid fysiek en digitaal, baanzekerheid. In de woondorpen is er bovengemiddelde tevredenheid over sociale cohesie en de veiligheid maar duidelijk mindere tevredenheid over de staat van de woningen, de bereikbaarheid, voorzieningen, baanzekerheid.
- Vooral in woondorpen in belevingsgebied is sprake van een kwetsbare situatie. Er is in het algemeen veel ontevredenheid over de afhandeling van de belevingsproblemen. In sommige woondorpen kunnen mensen vanwege een kwetsbare woningmarktsituatie én de belevingsproblemen niet de gewenste verhuistap maken.
- In De Marne is het voorzieningenniveau weliswaar beperkt maar door beleidskeuzes (clustering van voorzieningen op bereikbare plekken) is de tevredenheid relatief hoog.

ONDERZOEK ALS BASIS VOOR DEZE VISIE

FEITEN, TRENDS, ONTWIKKELINGEN

Onderzoek regio Groningen-Assen 2020

In 2019-2020 voerde de regio Groningen-Assen een woningmarktonderzoek uit. Daaronder vallen ook de voormalige gemeenten Winsum en Bedum. In dit onderzoek zocht de regio naar verhuismotieven en oriëntaties, om daarmee beter te leren waar, voor wie, in welke woonmilieus toevoegingen nodig zijn. In dit onderzoek is de sterke spanning op de woningmarkt van Groningen sterker voelbaar dan in het onderzoek voor Noord-Groningen uit 2017. Voor deze woonvisie is het volgende relevant:

- De woonvraag is het grootst in de stad Groningen. Maar ook in de regiogemeenten is de komende jaren nog een eigen behoefte te verwachten. Er is bovendien een suburbanisatie gaande die deel wordt veroorzaakt door gebrek aan passend aanbod in de stad (push), maar ook deels door een bewuste keuze voor dorps wonen (pull). Afhankelijk van de mate waarin de stad weet in te spelen op de kwalitatieve (grondgebonden) stedelijke woonvraag, is er meer of minder extra toestroom naar het Hogeland. De tabel toont de bandbreedte voor de netto woningvraag: De behoefte- en

is hoger dan in eerdere onderzoeken en prognoses. Hierbij geldt wel een waarschuwing: in tijden van meer ontspanning op de woningmarkt, blijkt vooral de zuidwestzijde van de regio minder kwetsbaar voor vraaguitval, het noordoosten des te meer. Reden om 'adaptief' te programmeren, om problemen te voorkomen bij minder woningvraag.

2020-2030	Eigen behoefte	Migratie	Totaal	Na 2030
Bedum	210	75 tot 250	285 tot 460	Natuurlijke daling, en mogelijk compensatie door migratie
Winsum	250	110 tot 385	360 tot 605	

- De kaartuitsnede toont de kwetsbaarheden op de woningmarkt voor de langere termijn. Binnen de regio Groningen-Assen komen nauwelijks gebieden voor met kwetsbaar bezit.



ONDERZOEK ALS BASIS VOOR DEZE VISIE

FEITEN, TRENDS, ONTWIKKELINGEN

- Uit het motieven- en oriëntatieonderzoek blijkt dat met name de voorzieningenkernen in beeld zijn als functionele vestigingsplek vanuit eigen woondorpen en onder inwoners uit de noordoostkant van de stad Groningen. Met name gezinnen met kinderen worden aangetrokken door de ruime woningen met tuin tegen een redelijke prijs.
- De oriëntatie op de woondorpen in dit gebied komt uit een breder gebied maar betreft minder mensen. Zij kiezen, meer nog dan in de grotere dorpen, voor veel ruimte voor een gunstige prijs, en accepteren de vaak matige energetische kwaliteit van woningen. Deze woningen komen vrij doordat ouderen naar meer voorzieningenrijke plekken verhuizen.
- Netto hoeft het aantal woningen in woondorpen niet te groeien. In de kleinere dorpen direct nabij de stad Groningen is nog wel een vraag naar meer woningen (Adorp, Sauwerd, Zuidwolde), en in de voorzieningenkernen, in het bijzonder de kernen Bedum en Winsum. Hier is ook een substantiële vraag in het hogere segment ('excellent wonen' met een landelijk karakter), in tegenstelling tot de voormalige gemeenten Eemsum en De Marne. Dit als meer kleinschalig alternatief voor hoog geprijsde stedelijke wijken als Eelderwolde.
- Het onderzoek agendaert een 'tweede jeugd' voor veel buurten rondom de dorpscentra, met speciale kansen voor levensloopbestendige bouw bij vervanging van woningen, maar ook het stimuleren van renovatie bij gezinswoningen op deze plekken.
- Er is bij groei van het aantal huishoudens óók behoefte aan meer sociale huurwoningen. Het onderzoek onder de corporaties in bevestigingsgebied wijst op tientallen woningen in de kern Bedum, en soortgelijke aantallen passen ook bij de situatie van Winsum.
- In de particuliere huurmarkt is er ruimte voor enkele kleinschalige projecten, hooguit 10% van de totale vraag.

ONDERZOEK ALS BASIS VOOR DEZE VISIE

FEITEN, TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Demografie: aantal huishoudens steeg licht

De schema's hiernaast laten de demografische ontwikkelingen in Het Hogeland over de afgelopen tien jaar zien. We zien dat het aantal inwoners weliswaar daalde (gemiddeld -210 per jaar, met vóór 2014 een iets sterkere daling dan erna), maar dat het aantal huishoudens bleef groeien (gemiddeld +60 per jaar). Dat komt voort uit toename van het aantal alleenstaanden. Het aantal stellen bleef stabiel en het aantal gezinnen daalde juist. Dat is een gebruikelijk beeld voor een plattelandsgemeente.

Binnen het dalend inwonertal zien we dat het aantal 25- tot 45-jarigen en 0- tot 15-jarigen het sterkst daalde. Dat hangt een-op-een samen met de afname in het aantal gezinnen. De vergrijzing is grotendeels de verklaring voor het groeiend aantal alleenstaanden, al neemt die groep onder jongere huishoudens ook toe.

		ONTW. PER JAAR					
INWONERS		2009	2014	2019	'09-'14	'14-'19	'09-'19
Stadskant	regionaal centrum	16.135	16.120	16.005	-5	-25	-15
	centrumdorp	3.215	3.095	3.020	-25	-15	-20
	woondorp	3.545	3.520	3.405	-5	-25	-15
Wadkant	regionaal centrum	5.110	5.030	4.870	-15	-30	-25
	centrumdorp	10.450	10.180	9.955	-55	-45	-50
	woondorp	11.520	10.920	10.635	-120	-60	-90
HET HOGELAND		49.970	48.870	47.890	-220	-195	-210

		ONTW. PER JAAR					
HUISHOUDENS		2009	2014	2019	'09-'14	'14-'19	'09-'19
Stadskant	regionaal centrum	6.390	6.590	6.685	40	20	30
	centrumdorp	1.350	1.340	1.355	0	5	0
	woondorp	1.480	1.500	1.520	5	5	5
Wadkant	regionaal centrum	2.250	2.385	2.420	30	5	15
	centrumdorp	4.480	4.520	4.500	10	-5	0
	woondorp	4.850	4.805	4.910	-10	20	5
HET HOGELAND		20.800	21.140	21.390	70	50	60

		ONTWIKKELING PER JAAR ('09-'19)				
LEEFTIJDEN		0-15	15-25	25-45	45-65	65+
Stadskant	regionaal centrum	-45	5	-65	-25	115
	centrumdorp	-20	-5	-15	-10	20
	woondorp	-5	-5	-15	-5	30
Wadkant	regionaal centrum	-20	5	-25	-15	25
	centrumdorp	-40	0	-50	-15	45
	woondorp	-50	-10	-70	-10	65
HET HOGELAND		-180	-10	-240	-80	300

		ONTWIKKELING PER JAAR ('09-'19)		
TYPEN		ALLEENSTAAND	STEL	GEZIN
Stadskant	regionaal centrum	40	10	-5
	centrumdorp	5	0	-5
	woondorp	5	5	-5
Wadkant	regionaal centrum	25	-5	-5
	centrumdorp	25	0	-10
	woondorp	25	-5	-25
HET HOGELAND		125	5	-55

▲ De ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Het Hogeland, onderverdeeld naar soort dorp, regio, leeftijdsgroepen en huishoudenstypen. Bron: CBS (2009, 2014, 2019)

ONDERZOEK ALS BASIS VOOR DEZE VISIE

INTERVIEWS

Interviews corporaties

- Corporaties verwachten op termijn vooral krimp in de koopsector. Sommige kernen die nu nog groeien kunnen straks overschotten verwachten. Overschotten op de koopmarkt zijn van invloed op de gehele woningmarkt. Corporaties voelen een verantwoordelijkheid in de samenwerking om problemen te voorkomen. Voor nu is er al behoefte aan meer beleid voor (incidenteel) verpauperd particulier bezit / rotte kiezen.
- Er is veel verschil tussen dorpen: veel binding en minder binding. Kantens, Zoutkamp en Zandweer zijn voorbeelden van dorpen met veel binding. Voorzieningen en bereikbaarheid alleen zijn dan niet altijd bepalend. In dorpen met een sterke lokale binding is het logischer om woningen te behouden en te herbouwen. Dit is iets om op dorpsniveau te beoordelen.
- De groep ouderen heeft de meeste aandacht nodig de komende jaren. Een middel kan zijn: aanpasbaar bouwen, niet specifiek voor ouderen. Een stelling is: hoe kleiner de woonplaats, hoe geschikter de woning moet zijn voor verschillende doelgroepen. Ouderen hebben vaak liever een

grondgebonden huis met een tuintje dan een appartement. Voor ouderen is de woonomgeving soms belangrijker dan woning: sociale samenhang, voorzieningen in de buurt.

- Ruim wonen in een ruim gebied is een kwaliteit waarmee het Hogeland, ook onder huurders, kan onderscheiden. Dus niet alleen klein bouwen voor senioren en starters. Starters zoeken ook huizen waar ze langer kunnen wonen.
- Bevestigingsherstel heeft bij voorkeur positieve bijeffecten, zoals: nieuw woonaanbod. Liever zagen corporaties dat de middelen breder inzetbaar waren, om soms grote woningen te vervangen door nieuwe kleinere (doelgroepgericht) en resterend budget in andere woningen te investeren.
- De agenda wordt voorlopig bepaald door 'batches'. Op andere plekken remt dat de vernieuwing enigszins. Er blijft ook perspectief op vernieuwing nodig buiten bevestigingsgebied. De corporaties houden rekening met een inhaalslag voor de iets langere termijn.
- Begeleiding van kwetsbare groepen die zelfstandig wonen kan nog beter door bijvoorbeeld verdere uitwerking van het Convenant Beschermd Wonen. Contracten die gezamenlijk met begeleiding getekend worden, met voorwaarden,

werken goed. OGGZ overleg geeft korte lijntjes, werkt goed.

- De corporaties willen graag op dorpsniveau afstemmen met de gemeente, huurdersorganisaties, gericht op de lange termijn. Gemeente kan daar regiefunctie in hebben, zoals actueel in Kantens.
- In Woonvisie bij het maken van dorpsplannen onderscheid maken tussen dorpen waar vanzelf iets ontstaat en dorpen waar de als corporatie en gemeente indien nodig initiatief moeten nemen.
- Het is belangrijk om naast Winsum en Bedum ook Uithuizen te steunen in haar rol als regionaal centrum. Dat gaat om wonen maar ook om voorzieningen, bereikbaarheid, positionering van het dorp.
- Een deel van deze huurders bij beleggers zou ook bij een corporatie kunnen huren. Waarbij corporaties zich meestal meer richten op langdurige betrokkenheid bij een gebied, minder op financieel rendement. Corporaties overwegen voorwaarden te stellen bij verkoop: niet aan beleggers maar alleen voor eigen bewoning.

ONDERZOEK ALS BASIS VOOR DEZE VISIE

INTERVIEWS

Interviews thuiszorg en zorgvertegenwoordigers

- In Winsum is te weinig aanbod voor senioren, in sociale huur, maar ook als stap tussen de huidige koopwoning en verpleeghuis. Ook in Ulrum is behoefte aan meer woningen. Daar wordt aan gewerkt (dörpszörg). Er is behoefte aan vormen van beschut wonen: zelfstandig, maar wel mogelijkheden tot contact en iets van gezamenlijke voorzieningen. Kan ook functie voor de buurt hebben. Ook is er behoefte aan tijdelijk wonen, bijvoorbeeld na ziekenhuisopname. Doorstroming is nuttig. Goed aanbod kan iets op gang brengen en mensen beïnvloeden elkaar ook, als iemand de stap zet. Het is een grote stap voor veel mensen, waarbij ze hulp en tijd kunnen gebruiken.
- Veel woningen zijn nog niet aangepast. Als er voldoende geschikte andere woningen zijn, is het soms ook zonde om er geld in woningaanpassing te steken.
- De binding per dorp is groot. Ook in woondorpen is soms nieuwbouw reëel, in afstemming met dorpsbelangen, zorgpartijen. Tegelijk moeten mensen wel bewust zijn van de beperkingen die aan een klein dorp kleven (woningkeuze,

bereikbaarheid, voorzieningen). Dan is er meer hulp vanuit het dorp zelf nodig (noaberschap). Dat kent zijn grenzen.

- Eigen verantwoordelijkheid is wennen op dit thema en bewustwording daarvan vraagt aandacht. Mensen stellen keuze om te verhuizen uit, maar ook het aanpassen van de woning. Project Huis op maat: is een goed initiatief, dat meer aandacht verdient. Als gemeente mag je uitdragen wat je van mensen zelf verwacht: zelf huis aanpassen maar ook inschrijven voor een andere woning als de zorg intensiever wordt.
- Toegankelijkheid openbare ruimte en voorzieningen: voldoen aan bouwbesluit is niet altijd voldoende om bijv. winkel ook daadwerkelijk toegankelijk te maken. Oplossing: richtlijnen vanuit de praktijk / met ervaringsdeskundigen ontwikkelen. Als voorbeeld is er Bedum: stoepen zijn hier onregelmatig, wat leidt tot valpartijen. Thuisbezorging neemt vermoedelijk een vlucht, waardoor (duurdere) lokale winkels het zwaar krijgen maar mogelijk ook hun rol verliezen.
- Kennis van de werkelijkheid: het zou goed zijn wanneer betrokken partijen regelmatig een concreet voorbeeld van

een persoon bespreken. Als we willen dat mensen langer thuis wonen, wat heeft dat voor gevolgen, wat is ervoor nodig om dat op een goede manier te kunnen doen.

- Concurrentie voorkomen. In plaats daarvan: afstemmen en samenwerken. Bijvoorbeeld via een dorpscoöperatie.
- Snel reageren op situaties: het OGGZ netwerk is er. Verder houden artsen en mensen van de WMO veel contact en reageren zij op signalen. Dit gaat goed maar kan altijd beter. Zorgvragers moeten zo weinig mogelijk merken van wat er op de achtergrond geregeld wordt. In sommige situaties ontstaan acuut. Daar zijn regels vaak niet op toegerust. Wellicht helpt een 'potje' voor het snel oplossen van situatie.
- Communicatie: er is verborgen eenzaamheid, lastig om te zeggen hoeveel. Je komt vaak pas achter problemen als iemand ergens aanklopt met een probleem. Een deel van de mensen bereik je via internet, maar juist mensen met problemen hebben vaak behoefte aan een persoonlijk gesprek. Daarvoor zou ruimte (lees: tijd) moeten zijn. Daarmee kunnen mensen ook wegwijzen worden in de vele regelingen.

ONDERZOEK ALS BASIS VOOR DEZE VISIE

INTERVIEWS

Marktpartijen

Voor deze woonvisie spraken we met makelaars uit het hele gebied.

- We zitten aan een top in de markt. Als marktdruk weer afneemt, wordt dat als eerste aan de randen van het gebied gevoeld, in het bijzonder in De Marne, wegens matig OV en autobereikbaarheid. Aan de noordoostkant is een van beide doorgaans relatief goed. Sommige dorpen hebben een 'X-factor' en trekken of binden daarmee, zoals Pieterburen, Kloosterburen, Den Andel, Mensingeweer. Ook een kleine toestroom van buiten de provincie, die kiezen voor veel ruimte en rust. Voor hen is de aardbevingsproblematiek kennelijk minder belastend. Veel mensen van buiten zien heel Noord-Groningen als bevestigingsgebied.
- Soms ook mensen die huis in A'dam verkopen, met overwaarde gaan verbouwen. Afzwakkende woningmarkt: ook weer minder vraag in Het Hogeland. Gevolgen corona moeten zich nog uitwijzen.
- Bedum sterk in trek bij stedelingen. Winsum iets minder maar ontvangt weer meer uit De Marne. Goede

fietsverbinding tussen stad en Winsum duurt te lang. In een dorp als Zuidwolde is er vraag naar een mix voor eigen behoefte, aanvullend ook kavels voor stedelingen mogelijk.

Algemeen: in kleine kernen ook richten op jonge gezinnen.

- Ook in kleinere dorpen willen mensen op leeftijd blijven wonen. Een mix van kleine en grotere grondgebonden levensloopbestendige woningen, aansluitend op de prijsstelling in de bestaande koopmarkt zodat lokaal gebonden 55-plussers een mooie tussenstap kunnen maken. Baflo is een goed voorbeeld met 20 van zulke woningen op een totaal van 100. Alleen in Bedum en Winsum is nog behoefte aan meer appartementen. In Uithuizen is dit al veel gebouwd, maar er is wel behoefte aan grondgebonden voor senioren. In het goedkopere deel van de gemeente wordt nieuwbouw al gauw te duur. Dan creatief zijn, zoals kwadrantwoningen op relatief weinig grond. Er is ook vraag naar huur maar vrije sector is meestal een niche.
- Een zorgpunt: mensen die kijken naar betaalbaarheid en hun zoekgebied steeds noordelijker opschuiven. Deze groep heeft vaak te weinig reserves voor onderhoud. Soms is

aanschrijving door de gemeente nodig. Beter nog is preventief werken, maar oplossingen zijn niet eenvoudige. Een dorps VVE zou iets kunnen zijn.

- Over innovatieve woonvormen: dat vraagt juist wel om randvoorwaarden voor kwaliteit. Er is zeker vraag naar kangoeroewoningen. Over tijdelijke bouw verschillen de meningen. Er zijn producten maar tegelijk is de cultuur wel gericht op permanent wonen en eigen bezit. Een woning die voor meerdere doelgroepen geschikt is, kan blijvend meerwaarde bieden.
- Focus op inbreiden: er zijn genoeg plekken waar dat kan. Ook gebouwen herbestemmen biedt kansen, ook op versnelling, omdat locatieontwikkeling veel tijd kost. Overheden nu vaak terughoudend.
- Schaalvergroting maakt het voor de gemeente lastiger te zien wat in een dorp gebeurt. Met een lokaal ingevoerd contactpunt, ook in de eerste bestuurslaag, sneller tot haalbare en goede plannen komen.

ONDERZOEK ALS BASIS VOOR DEZE VISIE

INTERVIEWS

- Het is van belang dat mensen verspreid in de gemeente iets kunnen ontwikkelen. Gemeente en markt kunnen meer promoten. Rol voor de gemeente om voldoende concrete mogelijkheden te bieden.
- In sommige dorpen zijn teveel kavels ineens uitgegeven. Op andere wordt te krap gebouwd. De gemeente kan samen werken met marktpartijen, als je zelf geen capaciteit hebt. Ook lokaal verbonden marktpartijen hebben belang bij een gezonde woningmarkt en hoogwaardige plannen. Een eerste stap nu is: blijvend in gesprek, periodiek, zodat van daaruit gemakkelijke samen kan worden gewerkt.

ONDERZOEK ALS BASIS VOOR DEZE VISIE

ENQUÊTE ONDER BEWONERS

Kort voor de zomer van 2020 vroegen we aan inwoners van gemeente Het Hogeland om antwoord te geven op een reeks vragen over de toekomst van het wonen in de gemeente. Dit deden we via een online vragenlijst. We vroegen hen om advies op verschillende onderwerpen die te maken hebben met wonen en leefbaarheid. Ook vroegen wij hen op welke plekken in de gemeente zij trots zijn, waar iets nodig is en waar kansen liggen. De uitkomsten zijn samengevat in een aparte rapportage. De dorpscoördinatoren kunnen de precieze uitkomsten delen met belanghebbenden zoals dorpsvertegenwoordigers. Dat kan helpen bij het maken van lokale plannen. Hierna volgt een samenvatting van de adviezen die inwoners aan de gemeente gaven.

Advies aan de gemeente over koopwoningen

Regionale centra

In de regionale centra lopen de wensen van inwoners uiteen. Voor Bedum geldt dat men vooral behoefte heeft aan betaalbare woningen voor starters en, opvallend vaak genoemd, senioren. Inwoners van Bedum geven zeer vaak aan dat er nieuwbouw

nodig is, zowel voor vraag uit het dorp als van buiten. In Uithuizen ligt de focus meer op het verbeteren van de bestaande wijken, bijvoorbeeld door renovatie en verduurzaming. Nieuwbouw is hier minder gewenst. Voor Winsum zien we een mix van behoefte, waarbij nieuwbouw en renovatie en behoud van karakteristieke panden beide worden genoemd.

Centrumdorpen

In de centrumdorpen roepen inwoners op nieuwbouw mogelijk te maken. Zij geven opvallend vaak aan dat zij duurzaamheid en betaalbaarheid van koopwoningen in hun dorpen belangrijk vinden. Als doelgroep voor de nieuwbouw noemen zij nadrukkelijk de eigen jeugd en ouderen uit het dorp.

Woondorpen

Inwoners van de woondorpen in Het Hogeland geven vaker aan dat zij noodzaak zien voor renovatie of sloop-nieuwbouw. Daarnaast zien ook zij kansen voor nieuwbouw, hoewel dit per dorp verschilt. In vrijwel alle gevallen gaat het om beperkte nieuwbouw om doorstroming in het dorp op gang te brengen

voor de eigen inwoners. Veel genoemde groepen hierbij zijn ouderen, waarvoor dorpsgenoten weinig tot geen geschikte, levensloopbestendige woningen beschikbaar zien. Ook jongeren worden vaak genoemd: voor hen zijn er weinig mogelijkheden om een woning te kopen volgens inwoners. Overigens is er ook een groep inwoners die aangeeft juist geen nieuwbouw te willen. Zij willen aandacht voor het verbeteren van de leefbaarheid.

ONDERZOEK ALS BASIS VOOR DEZE VISIE

ENQUÊTE ONDER BEWONERS

Advies aan de gemeente over huurwoningen

Regionale centra

De inwoners geven over het algemeen aan dat de sociale huurwoningen in hun dorpen aandacht verdienen qua onderhoud en duurzaamheid. In Winsum is dit het belangrijkste onderwerp. In Bedum, en in mindere mate in Uithuizen, komt ook het toevoegen van sociale huurwoningen aan de orde. In Uithuizen gaat het dan vooral om het toevoegen van levensloopbestendige woningen; in Bedum ligt er meer focus op een mix tussen eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen.

Centrumdorpen

In de centrumdorpen geven inwoners vergelijkbare antwoorden als in de regionale centra. Er ligt een iets grotere nadruk op sloop-nieuwbouw, naast renovatie, en zij geven vaker betaalbaarheid aan als één van de voorwaarden bij nieuwbouw voor senioren en, in mindere mate, starters.

Woondorpen

In de woondorpen geven inwoners aan dat zij bestaande sociale huurwoningen graag gerenoveerd en verduurzaamd zien worden. Ook het vervangen van gedateerde woningen zien inwoners als optie om het aanbod passend te houden. Een aantal dorpen zien het aanbod graag uitgebreid worden. In veel gevallen wensen zijn meer levensloopbestendige sociale huurwoningen, maar ook woningen voor starters worden genoemd.

Voorzieningen: behoefte aan sneller internet en bereikbare zorg

Een kwart van de inwoners van Het Hogeland geeft aan dat voor hun belangrijke voorzieningen op dit moment onvoldoende bereikbaar zijn. Het valt op dat inwoners in de woondorpen van de gemeente vaker een gebrek aan voorzieningen aangeven dan in de andere dorpen.

In de meeste gevallen geven inwoners aan dat zij behoefte hebben aan een snellere internetverbinding. Daarnaast wordt de bereikbaarheid van eerstelijns zorgvoorzieningen als onvoldoende

gezien. Vooral in de avonden en weekenden is de reistijd naar huisarts en spoeddienst voor inwoners in met name de kleine dorpen in het noordoosten groot en zijn OV verbindingen niet beschikbaar. Inwoners van de kleinere centrumdorpen en de woondorpen noemen ook winkels als onvoldoende bereikbaar.

ONDERZOEK ALS BASIS VOOR DEZE VISIE

ENQUÊTE ONDER BEWONERS

Vraag ouderen naar hun woon-zorg behoeften

We vroegen de inwoners hoe we er met elkaar voor kunnen zorgen dat de groeiende groep ouderen op een goede manier oud kan worden in hun woning en zich kan blijven redden. Inwoners geven aan dat maatwerk belangrijk is om ouderen prettig thuis te laten blijven wonen. Daarom zou de gemeente moeten beginnen met onderzoeken welke woon- en zorgwensen oudere inwoners in Het Hogeland hebben. Dit vraagt om een actieve aanpak waarbij ouderen bevestigd worden over hun wensen en voorgelicht worden over mogelijkheden om het huis aan te passen.

Inwoners zien twee richtingen voor het verbeteren van langer thuis wonen. De ene groep denkt dat goede voorlichting en ondersteuning van de ouderen voldoende is, bijvoorbeeld in de vorm van subsidies, aanpassing van regelgeving en een goed netwerk van voorzieningen en OV.

De tweede groep geeft aan dat het nieuwbouwen van geschikte woningen noodzakelijk is in de gemeente. Het meeste genoemde voorbeeld hierbij is het creëren van beschutte woonconcepten in

hofjesvorm. In dit soort woonvormen kunnen ouderen beschermd samenwonen. Ook worden meergeneratie- en kangoeroewoningen als mogelijkheid genoemd.

Sociale, draagkrachtige buurten in Het Hogeland

Heel veel inwoners van Het Hogeland herkennen geen structurele sociale problematiek als gevolg van het huisvesten van bijzondere doelgroepen in hun buurten en dorpen. Wanneer zij dit wel doen zien zij vooral kansen door tweezijdig in te zetten op verbeteren. Ten eerste door goede handhaving en communicatie tussen bewoners, buurt en (wijk)agenten en dorpscoördinatoren. Ten tweede door activiteiten te organiseren die meer verbinding en begrip tot stand brengen tussen de verschillende dorpsbewoners. Hierin wordt het project Colorful Het Hogeland meerdere malen genoemd als een goed voorbeeld.

Met name (een deel van de) bewoners van de dorpen Eenrum, Kloosterburen, Uithuizen, Warffum en Bedum herkennen dergelijke overlast.

ONDERZOEK ALS BASIS VOOR DEZE VISIE

ENQUÊTE ONDER BEWONERS

Verduurzaming als grote uitdaging voor de gemeente

Een duidelijke meerderheid van de inwoners van het Hogeland geven aan dat zij de energietransitie en verduurzaming belangrijk tot zeer belangrijk vinden. Er is slechts een kleine groep die dit niet belangrijk vindt.

Om de energietransitie haalbaar en betaalbaar te maken zien inwoners de volgende kansen (op volgorde van belang):

1. Financiële ondersteuning; inwoners geven aan dat er allerlei vormen van subsidies, vergoedingen en leningen nodig zijn om de betaalbaarheid te garanderen. Een veelgenoemde suggestie is om deze financiële ondersteuning inkomensafhankelijk te maken.
2. Voorlichting; inwoners willen meer informatie over mogelijkheden, óók voor specifieke woningtypen.
3. Samenwerking; inwoners zien kansen voor samenwerkingen, onder leiding van de gemeente, om gezamenlijk energie in te kopen of op te wekken. Bijvoorbeeld door het opzetten van een energietoetsende werkgroep. De gemeente moet hierin de

initiatieven van haar inwoners volgen en faciliteren.

4. Landelijk regelen; een groep inwoners geeft aan dat zij niet van de gemeente verwachten dat zij dergelijke maatregelen en financiering voor elkaar krijgt. Zij zien dit als een landelijk probleem en vragen de gemeente met het Rijk of zelf op Europees niveau in gesprek te gaan.

BIJLAGE 3

INDELING DORPEN NAAR CLUSTERS



INDELING NAAR CLUSTERS

WELKE DORPEN EN BUURTSCHAPPEN HOREN BIJ WELK CLUSTER?

Cluster: Bedum

Dorpen: Bedum (regionaal centrum)

Buurtschappen: Ellerhuizen, (Het) Reidland, Sint Annerhuisjes, Ter Laan, Westerdijkshorn

Cluster: Woondorpen Bedum

Dorpen: Noordwolde, Onderdendam, Zuidwolde (woondorpen)

Buurtschappen: Koningslaagte, Onderwierum, Plattenburg, Rodewolt, Willemsstreek

Cluster: Winsum

Dorpen: Winsum (regionaal centrum)

Buurtschappen: Alinghuizen, Klein Garnwerd, Maarhuizen, Ranum, Schapehals, Schaphalsterzijl, Schillingeham, Takkebos, Tjium, Valkum

Cluster: Baflo

Dorpen: Baflo (centrumdorp)

Buurtschappen: De Dingen, Lutje Saaksum

Cluster: Sauwerd

Dorpen: Sauwerd (centrumdorp)

Buurtschappen: Arwerd

Cluster: Woondorpen rond Sauwerd

Dorpen: Adorp, Groot Wetsinge, Klein Wetsinge (woondorpen)

Buurtschappen: De Raken, Harssens, Hekkum, Wierum, Wierumerschouw

Cluster: Woondorpen noord en oost van Baflo

Dorpen: Broek, Den Andel, Pieterburen, Rasquert, Saaxumhuizen, Tinallinge, Westernieland

Buurtschappen: Abbeweert, De Vennen, Hammeland, Hiddingezijl, Kaakhorn, Lutje Marne, Oudedijk, Wierhuizen

Cluster: Leens

Dorpen: Leens (centrumdorp)

Buurtschappen: Douwen, Grijssloot, 't Stort

Cluster: Eenrum

Dorpen: Eenrum (centrumdorp)

Buurtschappen: Ernstheem

Cluster: Zoutkamp

Dorpen: Zoutkamp (centrumdorp)

Cluster: Woondorpen rond Eenrum

Dorpen: Mensingeweer, Schouwerzijl, Wehe-den Hoorn (woondorpen)

Buurtschappen: Groot Maarslag, Klein Maarslag, Schouwen, 't Wildeveld

Cluster: Woondorpen rond Leens en Zoutkamp

Dorpen: Houwerzijl, Lauwersoog, Niekerk (Het Hogeland), Ulrum, Vierhuizen, Warffhuizen, Zuurdijk

Buurtschappen: 1e Nijhoezen, 2e Nijhoezen, De Houw, Ewer, Klei, Roodehaan, Westpolder

Cluster: Woondorpen ten noorden van Leens

Dorpen: Hornhuizen, Kleine Huisjes, Kloosterburen, Kruisweg, Molenrij

Buurtschappen: Bokum, Nijenklooster, Westerklooster

Cluster: Uithuizen

Dorpen: Uithuizen (regionaal centrum)

Cluster: Uithuizermeeden

Dorpen: Uithuizermeeden (centrumdorp)

Cluster: Warffum

Dorpen: Warffum (centrumdorp)

Cluster: Woondorpen rond Uithuizen en Uithuizermeeden

Dorpen: Doodstil, Eemshaven, Eppenhuisen, Oldenzijl, Oosteinde, Oosternieland, Oudeschip, Roodeschool, Startenhuizen (deels), 't Lage van de Weg, Zandeweert

Buurtschappen: Hefswal, Katershorn, Koningsoord, Oldörp, Paapstil, Valom, Zevenhuizen

Cluster: Woondorpen rond Warffum

Dorpen: Breede, Kantens, Rottum, Stitswerd, Usquert

Buurtschappen: Menkeweert, Noordpolderzijl, Wadwerd

Woonvisie Het Hogeland

Ruimte voor goed wonen

OPGESTELD DOOR

KAW architecten en adviseurs

AUTEURS

Daniel Depenbrock

Rixt Bijker

Emiel Heuff

STATUS

Concept

DATUM

7 december 2020

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



Koöperatieve
Architecten
Werkplaats