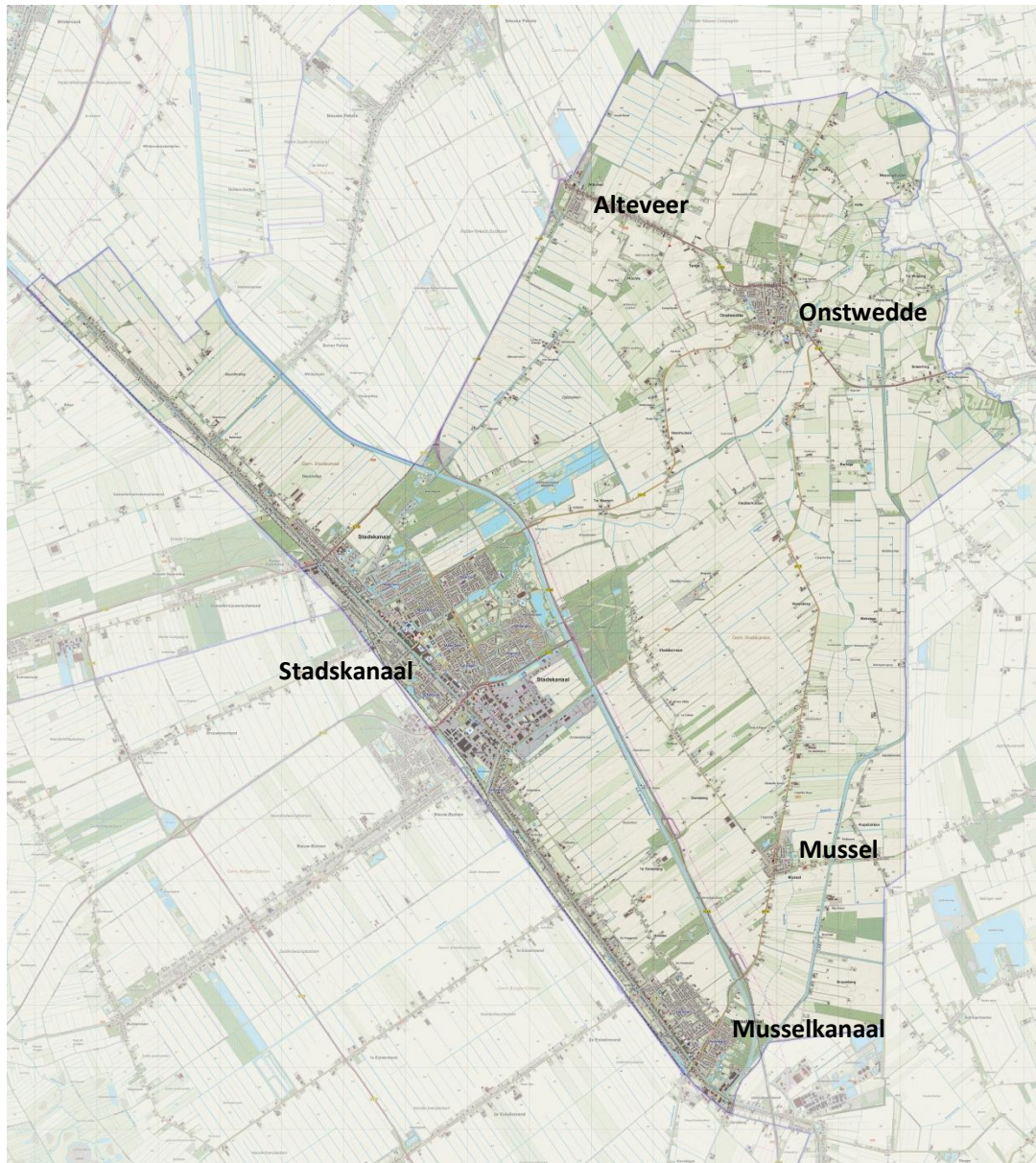


Woonvisie Stadskanaal 2015-2025

Kwaliteit en kwantiteit in wonen, leven en zorg



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Achtergronden	7
2.1 Landelijke ontwikkelingen	7
2.2 Regionale ontwikkelingen	8
2.3 Regionale samenwerking	8
3. Nieuwe woningwet	10
4. Kwantitatieve woningvraag en -aanbod	12
4.1 Bevolkingsontwikkeling	12
4.2 Migratie en migratiemotieven	13
4.3 Huishoudensontwikkeling en woningbehoefte	15
5. Anticiperen op krimp van de huur- én koopwoningvoorraad na 2018	16
5.1 Nieuwbouw combineren met verdunning	16
5.2 Verdunning van de woningvoorraad	16
5.3 Versterken van de basiskwaliteiten van dorpen en wijken	17
6. Kwalitatieve woningvraag en –aanbod	20
6.1 huishoudens naar samenstelling	20
6.2 Huishoudens naar leeftijd	20
6.3 Passende voorraad; sociale huurwoningen	21
6.4 Passende voorraad; koopwoningen	23
7. Betaalbaarheid	26
8. Wonen en zorg	28
8.1 Gevolgen van scheiden wonen en zorg	28
8.2 Intramurale vraag en aanbod	28
8.3 Extramuraliseringseffect op de zelfstandige woningvoorraad	29
9. Leefbaarheid en samenwerking in de wijk	32
9.1 Leefbaarheid en bewonersbetrokkenheid	32
9.2 Wijkgericht werken	32
10. Samenvatting en conclusies	34

Bijlagen	36
Bijlage 1: prognose bevolking en huishoudens 2018-2038	36
Bijlage 2: samenstelling woningvoorraad naar kern	36
Bijlage 3: kaart bevolking 65-74	37
Bijlage 4: kaart bevolking 75-84	38
Bijlage 5: kaart bevolking 85+	39
Bijlage 6: kaart voorzieningen en dagbesteding	40
Bijlage 7: kaart zorginstellingen en aanleunwoningen	41

1. Inleiding

Waarom een nieuwe woonvisie voor gemeente Stadskanaal?

In 2006 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van 50 appartementen in een hoge woontoren in het centrum van Stadskanaal. De groeimogelijkheden leken geen grenzen te kennen. Het project is nog wel in de verkoop gegaan, maar is nimmer gerealiseerd. Zo wachten nog altijd 400 woningen op realisatie. Vanaf 2008 is de woningmarkt gekanteld. En vanwege de voorspelde bevolkingsdaling zijn we als gemeente de afgelopen jaren terughoudend omgegaan met menig bouwinitiatief. Ook in onze eigen plannen hebben we stevig geschraapt. De uitdaging is om met 'minder' een goede en betaalbare woonkwaliteit in stand te houden. Het doel van deze woonvisie is om te bepalen op welke wijze wij samen met onze partners deze uitdaging aangaan.

Bandbreedte woonvisie

Een prettige gemeente om in te wonen, biedt meer dan alleen een in kwantitatief en kwalitatief opzicht voldoende aanbod van woningen. Woonplezier is ook afhankelijk van het voorzieningenaanbod in onze gemeente. Zijn er voldoende onderwijs-, medische, culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen? Door het scheiden van wonen en zorg wonen mensen steeds vaker en langer zelfstandig¹. Dit heeft consequenties voor het voorzieningenaanbod in de wijken en dorpen.

Een woonvisie moet daarom over meer dan alleen woningen gaan. Hiervoor leggen we de verbinding met andere domeinen. Ten aanzien van het voorzieningenniveau in wijken en het sociale domein (vanwege de decentralisatie van rijkstaken) hebben we recent beleid vastgesteld². Waar nodig schetsen wij verbanden.

Totstandkoming woonvisie

Voor het opstellen van de woonvisie zijn drie miniconferenties met zorgpartijen georganiseerd en twee miniconferenties met de corporaties BCM en Lefier. Daarnaast heeft met Lefier nog één extra overleg plaatsgevonden. Op basis van de uitkomsten van de miniconferenties is een concept-woonvisie opgesteld, die vervolgens is voorgelegd aan een bredere groep stakeholders: de participatieraad, huurdersvertegenwoordiging "De Koepel" en makelaars. Ook heeft over de woonvisie overleg plaatsgevonden met de provincie Groningen. Corporaties, provincie en stakeholders kunnen zich vinden in de woonvisie

Vervolgtraject

Op basis van de woonvisie worden prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties BCM en Lefier. Deze afspraken leggen wij vast in een Lokaal Akkoord. De nieuwe woningwet is op 1 juli 2015 in werking getreden. Deze wet bepaalt onder meer dat corporaties verplicht zijn naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Die bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken.

¹ Dit geldt niet alleen voor ouderen. Ook cliënten die in het verleden in een woonvorm van bijvoorbeeld De Zijlen, Lentis, of NOVO verzorgd werden zullen vaker thuis (met hulp) blijven wonen.

² 'Accommodatieplan Gezonde basis voor Stadskanaalse Accommodaties' (ICS adviseurs, 2013), 'Stadskanaal: Samen met de burger' (Gemeente Stadskanaal, 2014) en Beleidsnota 0^e lijn 'voor- vroeg en nazorg' (Gemeente Stadskanaal, 2014).

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat over landelijke en regionale achtergronden bij deze visie. In hoofdstuk 3 gaan wij in op de nieuwe woningwet. In hoofdstuk 4 beschrijven we demografische ontwikkelingen. In het vijfde hoofdstuk gaan we in op de opgaven met betrekking tot de woningvoorraad om te kunnen anticiperen op de krimp in de periode na 2018. Een omschrijving van de kwalitatieve woningvraag en -aanbod maken we in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 gaat over betaalbaarheid van woningen. Hoofdstuk 8 schetst veranderingen op het gebied van wonen en zorg. In het negende hoofdstuk gaan we in op de thema's leefbaarheid en samenwerking in de wijk. Het afsluitende hoofdstuk bevat een samenvatting en conclusies.

2. Achtergronden

2.1 Landelijke ontwikkelingen

De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

Betaalbaarheid van het wonen: recente studies tonen aan dat de woonquote (het deel van het inkomen dat huurders besteden aan woonlasten) bij veel huurders hoger is dan volgens het Nibud wenselijk is. Zij zijn bovendien sterk afhankelijk van huurtoeslag.

Krimp: het wordt steeds zichtbaarder dat als gevolg van demografische ontwikkelingen, de behoefte aan woningen af gaat nemen. *Woningbouw* betekent in onze gemeente feitelijk vervanging, verbetering en per saldo verdunning van de woningvoorraad.

Scheiden wonen en zorg: actuele ontwikkelingen met betrekking tot wonen en zorg maken dat ouderen en mensen met een beperking langer thuis wonen. Daardoor zijn thema's zoals de geschiktheid en aanpasbaarheid van de huidige de woningvoorraad, de toegankelijkheid van de woonomgeving, de bereikbaarheid van voorzieningen en de sociale kwaliteit van de omgeving (voorkomen van vereenzaming) belangrijker geworden.

Kerntakendiscussie corporaties: de nieuwe woningwet vereist van corporaties dat zij zich beperken tot hun kerntaak (het bouwen, verhuren, beheren van sociale huurwoningen). In hoofdstuk 3 gaan wij in op de nieuwe woningwet.

Energieakkoord: zowel woningcorporaties als particuliere verhuurders zetten zich in om in 2050 alleen nog energieneutrale woningen en gebouwen te hebben. In 2020 hebben de woningen van woningcorporaties gemiddeld energielabel B. Het rijk stelt hiervoor 400 miljoen euro beschikbaar. Het project 'Stroomversnelling' komt voort uit het energie-akkoord. In dit project worden landelijk 111.000 woningen in de komende vijf jaar gerenoveerd en verduurzaamd. Uitgangspunt wordt de woonlastenbenadering: huur en energiekosten samen. De duurzaam gerenoveerde woningen hebben geen energielasten: "0-op-de-meter". Na de renovatie betalen huurders het bedrag dat ze eerder kwijt waren aan energie in de vorm van huur aan hun corporatie. De corporatie dekt daarmee de investering . Daarnaast hebben woningen die volgens de meest recente voorschriften worden gebouwd, minimaal energielabel A++.

Burgerkracht: de concentratie van corporaties op kerntaken in combinatie met decentralisatie van wetgeving in het sociaal domein, leidt er toe dat er een grotere aanspraak wordt gedaan op de "eigen kracht" van mensen om problemen te voorkomen, klein te houden en zoveel mogelijk zelf op te lossen.

2.2 Regionale ontwikkelingen

Er zijn actuele regionale ontwikkelingen die naar verwachting van invloed zijn op de leefbaarheid in onze gemeente. Ze beïnvloeden het migratiesaldo en daarmee de demografische ontwikkeling en de woningmarkt. Het gaat onder meer om de plannen voor het plaatsen van windmolens in de Drentse Monden, het doortrekken van de spoorlijn Groningen-Veendam naar Stadskanaal en mogelijk naar Emmen en de aanleg van een hoogwaardige breedbandaansluiting in het buitengebied van de provincie Groningen.

Gezien de omvang en de ligging dichtbij de woonbebouwing, zal het door het ministerie en initiatiefnemers beoogde windpark aan de grens van Musselkanaal en Stadskanaal ongetwijfeld een negatief effect hebben op ons woon- en leefklimaat. Wij verwachten een negatief effect op het toch al negatieve migratiesaldo (zie hoofdstuk 4), minder vraag naar woningen en een daling van de woningwaarde.

Een treinverbinding van Groningen, via Veendam naar Stadskanaal en v.v. heeft ongetwijfeld een positief effect op het woon- en leefklimaat in onze gemeente. Het maakt het aantrekkelijker om in onze gemeente te wonen en elders te werken. Doortrekken van de spoorlijn naar Emmen zal dit positieve effect versterken.

Vanuit de gedachte dat voor de leefbaarheid en de economische ontwikkeling in de provincie Groningen aansluiting op breedband internet van belang is, hebben de Economic Board Groningen (EGB) en de Dialoog Tafel de gezamenlijke ambitie uitgesproken om alle woningen en bedrijfspanden *in het buitengebied* van de provincie te (doen) voorzien van een hoogwaardige breedbandaansluiting. Het recent gesloten "Akkoord van Westerlee"¹ sluit hierbij aan. Daarin committeert de provincie zich aan de verbetering van de aansluiting van Oost-Groningen op een hoogwaardige internetverbinding.

2.3 Regionale samenwerking

We staan in de regio niet alleen voor de opgave om de woningmarkt van Oost-Groningen vitaal te houden met het oog op de naderende krimp. De provincie Groningen heeft daarom ondersteuning geboden en aangedrongen op regionale samenwerking. Zo verplicht de Provinciale Omgevingsverordening gemeenten een woonvisie op te stellen, die regionaal is afgestemd. De Oost-Groninger gemeenten² hebben samen met de provincie, de woningcorporaties Lefier, Acantus, Groninger Huis en Woonzorg Nederland aan deze regionale afstemming voldaan met de vaststelling van het 'Regionaal Prestatiekader 2013-2018'. Ook de vastgoedhoudende zorgpartijen BCM, Limor, Lentis, Zorggroep Meander en Oosterlengte hebben dit document ondertekend.

Het Regionaal Prestatiekader gaat zowel over de kwantiteit als de kwaliteit van de woningvoorraad. De centrale opgaven van het prestatiekader richten zich op:

- Verbetering en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad;

¹ "Met vereende kracht", Akkoord van Westerlee. (februari 2015). Bestuursakkoord van acht gemeenten, provincie Groningen, sociale partners en het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

² Bellingwedde, Menterwolde, Oldambt, Pekela, Stadskanaal, Veendam en Vlagtwedde.

- Het waar nodig aanvullen van deze voorraad met segmenten waar vraag naar ontstaat die niet in de bestaande voorraad kan worden bediend;
- Het bevorderen van doorstroming en keuze;
- Het behoud van evenwicht tussen vraag en aanbod bij een stabiliserende en op termijn krimpende vraag;
- De gevolgen van het scheiden van wonen en zorg voor de woningmarkt in beeld brengen en daarover indien nodig afspraken maken.

Binnen het Regionaal Prestatiekader zijn op acht thema's afspraken gemaakt, die kaders stellen aan de gemeentelijke woonvisies:

- Opvangen van de gevolgen van scheiden van wonen en zorg;
- Zorgen voor een passende sociale huurvoorraad;
- Beheersen van woonlasten door investeringen in duurzaamheid;
- Strategisch verkopen van sociale huurwoningen;
- Bewoners betrekken bij leefbaarheid;
- Anticiperen op krimp van de huur- én koopwoningvoorraad na 2018;
- Nieuwbouw combineren met verdunning;
- Afbouw van bestemmingsplan capaciteit wordt regionaal gemonitord en afgestemd.

Bij de indeling van deze woonvisie is zoveel mogelijk aangesloten bij bovengenoemde afspraken.

3. Nieuwe woningwet

De nieuwe woningwet is op 1 juli 2015 in werking getreden. De nieuwe wet regelt:

1. Kerntaken

Doel van de wet is om de woningbouwcorporaties meer dienstbaar te maken aan het publieke belang in hun werkgebied.: “het bouwen, verhuren, beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijk vastgoed”. Dit houdt in dat de corporaties meer op hun kerntaken worden gewezen (DAEB-taken: diensten van algemeen economisch belang), dat een deel van de huidige activiteiten van corporaties niet langer door hen wordt uitgevoerd, en dat gemeenten een grotere invloed krijgen op het handelen van de corporaties.

Passend toewijzen: huishoudens met huurtoeslag moeten passend naar hun inkomen gehuisvest worden. Hiertoe wordt een landelijk genormeerde passendheidstoets ingevoerd.

Leefbaarheidsactiviteiten worden in overleg tussen gemeente en corporaties vastgesteld. Het gaat om zaken als woonmaatschappelijk werk, achter-de-voordeur-aanpak, huismeesters, bestrijden van overlast en het schoon- heel- en veilig houden van de woonomgeving. Leefbaarheidsuitgaven mogen € 100,00 per DAEB-woning bedragen.

De nieuwe woningwet geeft ruimte om ter compensatie van de verhuurdersheffing huren te verhogen, vooral onder huurders met een hoger inkomen. Daarmee wordt het prijsverschil tussen sociale huur en particuliere huur kleiner en ontstaat er voor ontwikkeling in de particuliere huursector een betere positie.

In Stadskanaal, evenals in de rest van Oost-Groningen, gaat dit (vrijwel) niet op: de inkomens liggen gemiddeld lager dan elders in Nederland, en de marktprijzen liggen ook lager, waardoor er van een ‘gat’ tussen sectoren geen sprake is. De verdienmogelijkheid van corporaties is in onze regio dan ook beperkt, terwijl de kortingen er wél zijn. Dit beperkt de totale investeringsruimte en is relevant in de afwegingen t.a.v. de vraag wat corporaties in redelijkheid bij kunnen dragen aan het gemeentelijke woonbeleid.

2. Sturing: verhouding gemeente/corporaties

De corporatie draagt ‘naar redelijkheid bij’ aan het gemeentelijke woonbeleid, en de gemeente krijgt inzicht in de financiële positie van de corporatie, om te toetsen of die bijdrage voldoende groot is. Heeft de gemeente vastgesteld volkshuisvestingsbeleid (een woonvisie) dan zijn corporaties verplicht prestatieafspraken te maken over de bijdrage die zij leveren aan het woonbeleid van de gemeente. Huurdersorganisaties zijn bij het maken van prestatieafspraken een volwaardige partij. Een corporatie moet jaarlijks voor 1 juli aan de gemeente een meerjarig overzicht aanleveren van de voorgenomen werkzaamheden, met in ieder geval:

- voornemens tot liberalisatie en verkoop op wijkniveau;
- voornemens rond nieuwbouw en gewenste ontwikkeling van woningvoorraad (betaalbaarheid en bereikbaarheid);
- huisvesting van specifieke groepen (bijv. ouderen, jongeren);

- kwaliteit en duurzaamheid van woningen;
- investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Gemeenten kunnen een zienswijze indienen op (maar beslissen niet over) plannen van de corporatie voor verkoop, sloop, uitbreiding van het werkgebied, fusie of splitsing, en overheveling van taken tussen DAEB en niet-DEAB

3. Toezicht

Corporaties stellen jaarlijks een jaarrekening, jaarverslag en volkshuisvestingsverslag op, onder andere ten behoeve van gemeenten en huurdersorganisaties. Het volkshuisvestingsverslag bevat de volkshuisvestelijke verantwoording over de geleverde prestaties. Gemeenten krijgen hierdoor inzicht in de wijze waarop corporaties invulling geven aan prestatieafspraken.

4. Schaalgrootte

Corporaties mogen in meerdere woningmarktregio's bezit hebben, maar alleen in hun kerngebied nog uitbreidingsinvesteringen doen (koop/nieuwbouw). Buiten haar kerngebied mag een corporatie haar woningen blijven exploiteren, onderhouden, verbeteren of verkopen. Daarbij hoort het leveren van servicediensten aan bewoners, bijdragen aan leefbaarheid en herstructurering. De minister bepaalt wat een kernregio van een corporatie wordt en neemt daarbij de visie van gemeente en corporatie mee.

4. Kwantitatieve woningvraag en -aanbod

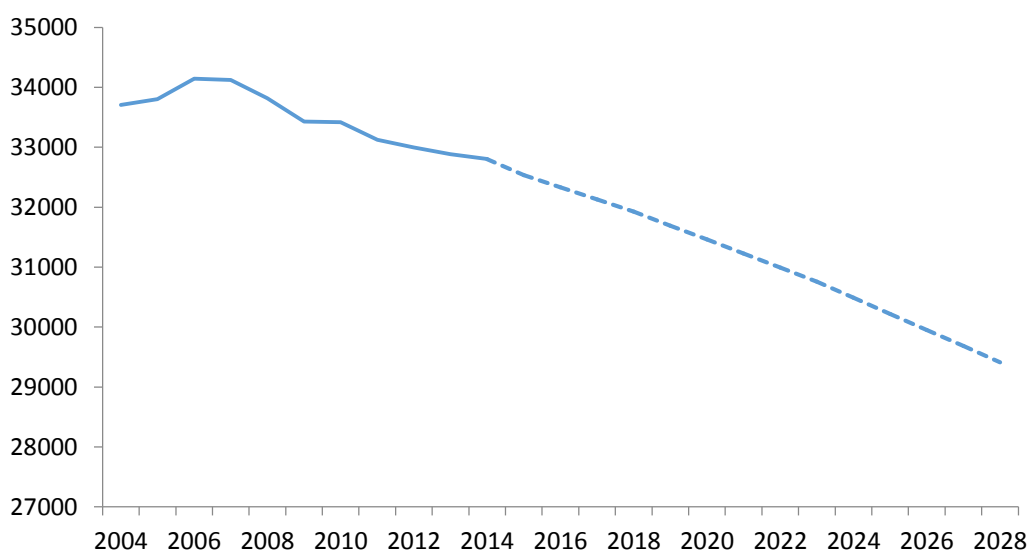
4.1 Bevolkingsontwikkeling

In de periode van 2009 tot 2013 is in de gemeente Stadskanaal het aandeel gezinnen met kinderen licht afgenomen, bleef het aandeel jongeren stabiel en is het aandeel ouderen toegenomen. Per dorp zijn de verschillen in de huidige bevolkingsamenstelling gering.

Tussen 2013 en 2018 zal in de gemeente Stadskanaal het aantal inwoners afnemen van 33.000 naar 32.000¹ (3%). In 2025 is het aantal inwoners verder afgenomen tot 30.000. De afname bedraagt in totaal 3.000 inwoners. Dit is 9% van de huidige bevolking. Na 2025 laat de prognose een verdere afname van de bevolking zien. De afname van het aantal inwoners wordt veroorzaakt door een sterfteoverschot en een negatief migratiesaldo. Vanaf 2018 wordt het aandeel van het sterfteoverschot in de daling van het aantal inwoners groter. Door vergrijzing is in de gemeente Stadskanaal het sterftecijfer relatief hoog. In veel andere gemeenten is de bevolkingsontwikkeling in grotere mate afhankelijk van migratie. Figuur 4.1 geeft een weergave van de feitelijke en geprognostiseerde bevolkingsontwikkeling voor de gemeente Stadskanaal.

Per jaar bedraagt de gemiddelde bevolkingsafname:

- Van 2013 tot 2018: circa 200 inwoners per jaar;
- Van 2018 tot 2025: circa 250 inwoners per jaar.



Figuur 4.1: bevolkingsomvang gemeente Stadskanaal, feitelijke ontwikkeling (2004-2014) en prognose (2015-2028)
(Bron: CBS (feitelijk) en IPB 2011 prognose met bewerking door provincie Groningen (2013)).

¹ In dit hoofdstuk wordt gebruik gemaakt van de prognose die in het Regionaal Prestatiekader is gehanteerd. Deze prognose is door de provincie Groningen gemaakt met behulp van het Interprovinciale Bevolkingsmodel (IPB).

4.2 Migratie en migratiemotieven

Migratiemotieven en perspectief, op hoofdlijnen

In 2012 is in opdracht van de provincie Groningen onderzoek gedaan naar groei, krimp en migratie¹. Daarbij werden migratiebewegingen in beeld gebracht van alle inwoners van Groningen in de periode 2002-2011 en hun migratiemotieven op basis van 1.400 verhuisde respondenten. De conclusies voor Stadskanaal zijn:

- De woningvoorraad is nergens in de provincie een doorslaggevende reden voor migratiestromen. Wel doorslaggevend zijn: voorzieningenniveau (zorg, onderwijs), werkgelegenheid, bereikbaarheid (van werk, van voorzieningen, van de rest van het land) en nabijheid van de stad Groningen.
- Als er op de woningmarkt geen enkele belemmering zou zijn om te verhuizen, groeide de Stad Groningen en direct aangrenzende gemeenten nog sneller dan nu, en werd de uitstroom uit de overige regio's in Groningen groter dan nu.
- De woningmarkt van Oost-Groningen kent tegelijk een sterke eigen interne oriëntatie. De dynamiek tussen Oost-Groningen en de stadsregio Groningen is relatief beperkt. Binnen Oost-Groningen trekken de drie grote kernen (Veendam, Stadskanaal en Winschoten) inwoners aan uit de andere gemeenten.
- Binnen het krimpgebied Oost-Groningen is doorstroming naar grotere kernen zoals Stadskanaal waar te nemen van zowel 25-39, 40-64 als 65-plus; dit compenseert de uitstroom van jongeren gedeeltelijk.

Migratietrends gemeente Stadskanaal

In de periode 2000 tot en met 2010 kende Stadskanaal een negatief migratiesaldo. Dat wil zeggen: er stromen meer mensen uit dan dat er instromen.

- Gemeente Stadskanaal verliest studenten en starters op de arbeidsmarkt aan de stad Groningen en andere grote steden. Deze uitstroom wordt voor een deel gecompenseerd door instroom van jongeren uit direct aangrenzende gemeenten.
- In de leeftijdscategorie 65 tot 85 jaar trekt onze gemeente mensen uit Borger-Odoorn (De Drentse Monden). Binnen de gemeente Stadskanaal is met name een trek naar de grotere kernen waarneembaar.

Tabel 4.1 geeft een weergave van de grootste positieve en negatieve migratiesaldo's.

Stadskanaal		Opvallende verbanden naar leeftijdsklasse	
Saldo positief	%	Saldo negatief	%
1 Drenthe	1,3%	Overig Nederland	-2,5%
2 Vlagtwedde	1,1%	Groningen	-2,1%
3 Overig Groningen	0,6%		
		15-25	Grote uitstroom naar Stad Groningen en overig NL
		25-40	Uitstroom naar overig Nederland
		40-65	Lichte instroom vanuit Drenthe
		65-85	Instroom vanuit Drenthe
		85+	Relatief weinig beweging

Tabel 4.1: migratietrends gemeente Stadskanaal 2000-2010 (Bron: CBS, bewerking KAW).

¹ 'Groeï, krimp en migratie, onderzoek naar verhuisstromen en –motieven in Groningen en een deel van Drenthe', KAW (2012).

Wanneer we vooruitblikken op basis van de provinciale prognose dan zien we dat ruim de helft van de geprognoseerde bevolkingsafname te verklaren is door een negatief migratiesaldo. In de prognose is het gemiddelde jaarlijkse migratiesaldo over de periode van 2008 tot en met 2012 als toekomstig migratiesaldo gehanteerd. Met andere woorden: in de prognose is er vanuit gegaan dat de recente migratietrend zich zal continueren. Voor de gemeente Stadskanaal komt dit neer op een negatief migratiesaldo van 136 inwoners per jaar. Over de periode van 2013 tot 2025, en volgens de prognoses ook daarna, neemt het aantal inwoners en huishoudens af.

Bij de extrapolatie van migratiecijfers uit de periode van 2008 tot en met 2012 plaatsen we enkele kanttekeningen. In deze jaren hebben in onze gemeente een aantal grote veranderingen¹ in de woningvoorraad plaatsgevonden. Met name in het jaar 2008 kende de gemeente Stadskanaal een uitzonderlijk hoge uitstroom. Een grote transformatie in de woningvoorraad (sociale huur) is gerealiseerd. Dit ging (tijdelijk) gepaard met een flinke verhuisc golf van inwoners naar andere (omliggende) gemeenten. Met deze herstructureringen was de omvang van de uitstroom groter dan in de jaren daarvoor. Wanneer het gemiddelde migratiesaldo over de periode van 2009 tot en met 2013 wordt berekend dan komt dit minder negatief uit. Maar ook wanneer het negatieve migratiesaldo positiever uitvalt of zelfs nul is, dan zal dit resulteren in een daling van het aantal inwoners en huishoudens. In deze woonvisie gaan we uit van de in het regionaal prestatiekader gehanteerde prognose. Deze prognose wordt elke twee jaar geactualiseerd, zodat tijdig ingespeeld kan worden op veranderingen in demografische ontwikkelingen.

Lokale verschillen in migratie

Door een vergrijzende bevolking en afnemende middelen bij de overheid, is onze economie kwetsbaar. Stedelijke gebieden hebben in sterkere mate een aantrekkende werking. Groningen en Assen zitten in de lift. In kleinere kernen, met name in de zogenoemde centrum- en basisdorpen² zoals Musselkanaal en Onstwedde, is de krimp naar verwachting het grootst. De plaats Stadskanaal zit hier als regionale verzorgingskern tussenin.

Het migratiesaldo is in elke kern van de gemeente verschillend. Dit vraagt per kern om een andere benadering van zowel voorzieningen als de woningbehoefte. Iedere kern in onze gemeente heeft haar eigen "gezicht" als het gaat om demografie, woningvoorraad, sociale samenhang. Bij de uitwerking van het woonbeleid zal hiermee rekening worden gehouden. Een voorbeeld is de mogelijke terugbouw van corporatiewoningen in de kanaalzone in Musselkanaal.

¹ Wijkontwikkeling Maarsstee en sloop Brugkadeflats (Philips-flats).

² In het 'Regionaal Woon- en leefbaarheidsbasisplan Oost Groningen' (KAW, november 2011) wordt onderscheid gemaakt tussen vier woonmilieus: 'stedelijke kernen' (Veendam, Winschoten, Stadskanaal, alle voorzieningen en een subregionale functie), 'centrumsdorpen' (dorpen met supermarkt(en) en andere winkels en voorzieningen), 'basisdorpen' (dorpen met (meestal) alleen een supermarkt) en 'woondorpen en landelijk gebied' (geen voorzieningen).

4.3 Huishoudensontwikkeling en woningbehoefte

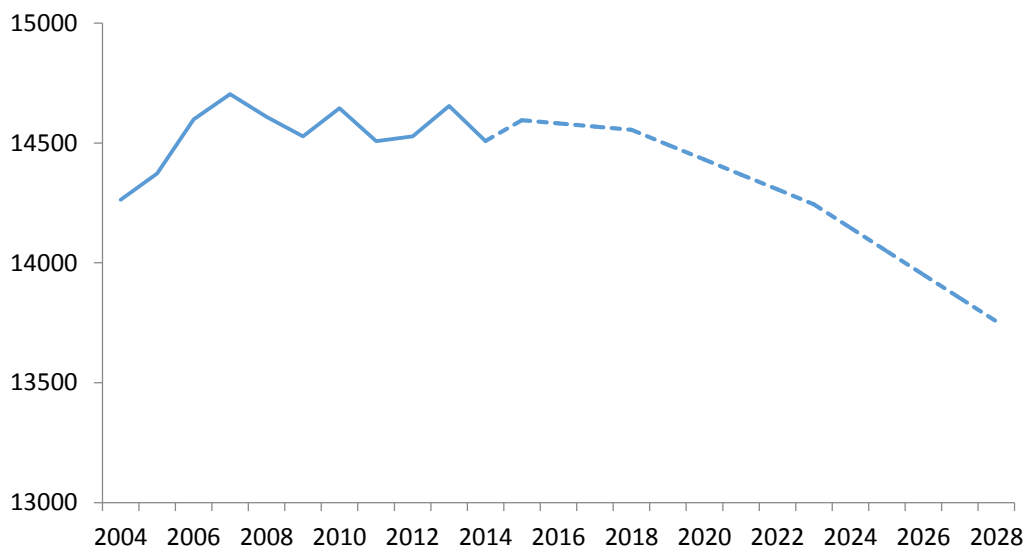
De woningbehoefte hangt sterk samen met de ontwikkeling van het aantal huishoudens als gevolg van:

- Natuurlijke ontwikkeling (starters op de woningmarkt)
- Migratie (instroom van huishoudens van buiten de regio, minus uitstroom naar buiten);
- Huishoudensverdunning.

Tussen 2013 en 2018 daalt het aantal huishoudens licht. Er is in deze periode een beperkte afname van circa 14.650 tot ongeveer 14.550 huishoudens. Tussen 2018 en 2025, maar ook daarna, gaat het aantal huishoudens substantieel dalen. In 2025 zijn er circa 14.050 huishoudens. De woningbehoefte neemt in de periode van 2013 tot 2025 met circa 600 woningen af. Figuur 4.2 geeft een weergave van de feitelijke huishoudensontwikkeling in de afgelopen jaren en de geprognoteerde huishoudensontwikkeling. De schommelingen in het recente verleden zijn mogelijk te verklaren door de verschillende herstructureringen in de gemeente.

Per jaar bedraagt afname van de woningbehoefte gemiddeld:

- Van 2013 tot 2018: 20 woningen per jaar;
- Van 2018 tot 2025: 70 woningen per jaar.



Figuur 4.2: aantal huishoudens gemeente Stadskanaal feitelijke ontwikkeling (2004-2014) en prognose (2015-2028)
(Bron: CBS (feitelijk) en IPB 2011 prognose met bewerking door provincie Groningen (2013)).

Huishoudensgrootte

Het aantal benodigde woningen daalt tot 2018 slechts licht. Tegelijkertijd ligt de daling van het aantal inwoners hoger. Dit wordt verklaard doordat er steeds minder personen in een woning wonen. Al geruime tijd daalt de gemiddelde woningbezetting (het aantal personen per huishouden). Verwacht wordt dat na 2018 de gemiddelde woningbezetting minder sterk gaat dalen. De woningbehoefte houdt na 2018 daardoor meer gelijke tred met de ontwikkeling van de bevolking. Een huishouden heeft, rond 2025, gemiddeld nog een grootte van 2,15 personen.

5. Anticiperen op krimp van de huur- én koopwoningvoorraad na 2018

Uit hoofdstuk 3 is op basis van de prognose¹ op te maken dat het aantal inwoners van onze gemeente in 2025 met ruim 9% zal zijn afgenomen ten opzichte van 2013. Met de afname van het inwonertal, daalt ook de vraag naar woningen. Wij gaan, conform de afspraken in het regionaal prestatiekader, voor een gelijkblijvend woningaantal in 2018 en anticiperen op een noodzakelijke afname van de voorraad na 2018.

5.1 Nieuwbouw combineren met verdunning

Het sterfteoverschot is met vrij grote nauwkeurigheid te berekenen. Het migratiesaldo is vooral afhankelijk van de mate waarin de dorpen hun aantrekkelijkheid als vestigingsplaats weten te behouden. Een goed woonklimaat met een passend woningaanbod is hiervoor een belangrijke voorwaarde. Met deze woonvisie zetten wij in op behoud en versterking van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving. We willen dit onder meer bereiken door verdunning van de woningvoorraad (zowel in de particuliere als in de huurvoorraad) te combineren met beperkte nieuwbouw. Beide ontwikkelingen moeten ervoor zorgen dat er een duurzame ruimtelijke structuur in tact blijft, gekoppeld aan voldoende sociaal-economisch draagvlak. Nieuwbouw dient primair ter vervanging van de bestaande voorraad. En met vervangende nieuwbouw kan bijvoorbeeld ook een kwaliteitsslag gemaakt worden doordat 'rotte kiezen' worden weggenomen.

5.2 Verdunning van de woningvoorraad

Voor Lefier geldt al langere tijd dat zij na sloop minder vervangende woningen bouwt en dus de woningvoorraad verdunt. Vanaf de jaren '90 heeft in de gemeente al een ingrijpende transformatie plaatsgevonden van de voorraad sociale huurwoningen. Voor 2002 heeft in Cereswijk, Maarsveld en Musselkanaal herstructurering plaatsgevonden. In de periode vanaf 2002 heeft herstructurering plaatsgevonden in Onstwedde, Alteveer, Mussel, Parkwijk en Maarsstee.

Op korte termijn spelen veranderingen in de Florawijk in Musselkanaal en Maarswold in Stadskanaal. In de Florawijk betreft het de sloop van 83 woningen en de nieuwbouw van 45 woningen. Met Lefier onderzoeken wij de mogelijkheden om een deel van de nieuw te bouwen woningen te realiseren in het bebouwingslint binnen de kern van Musselkanaal. Voor Maarswold is de verwachting dat er hooguit op beperkte schaal sloop zal plaatsvinden.

In algemene zin kan gesteld worden dat verouderde appartementen, appartementen ver van voorzieningen en rijwoningen uit de jaren '50 en '60 kwetsbaar zijn. Onze aandacht richt zich daarom met name op deze woningcategorieën. Daarom zetten we ook in op verdunning, vernieuwing en verbetering van de voorraad in de kern van Musselkanaal, Maarsstee en Maarswold en Maarsveld.

¹ Regionaal prestatiekader (KAW, januari 2014), zie ook bijlage 1 en 2.

Als gevolg van de demografische ontwikkelingen wordt ook de krimp van de particuliere voorraad (bij gelijkblijvende prognoses) in de periode na 2018 onontkoombaar. Voor de drie krimpgebieden in onze provincie wordt in samenwerking met de provincie Groningen een aanpak ontwikkeld om sloop van particuliere woningen te faciliteren en te stimuleren. Wij brengen hierbij de ervaringen met de pilot van de Stichting Waardebehoud Onroerend Goed (WOG) in. In het WOG-project wordt actief contact gezocht met woningeigenaren over het verbeteren en uit de markt nemen van panden met een negatieve invloed op de omgeving en omliggend onroerend goed. Wij willen de WOG-aanpak continueren en onze handhaving daarbij aansluiten. Een goede coördinatie tussen WOG-aanpak en de inzet van handhaving is noodzakelijk.

5.3 Versterken van de basiskwaliteiten van dorpen en wijken

Nieuwbouw en vervangende nieuwbouw moeten een bijdrage leveren aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en/of het versterken van het sociaal-economische draagvlak. De lintbebouwing langs het kanaal is een belangrijke (stedenbouwkundige) drager in onze gemeente. Vervangende nieuwbouw zien wij als een mogelijkheid om de kwaliteit van de linten te versterken. Het accent van het versterken ligt bij de centra van de kernen. Buiten de kernen is het minder bezwaarlijk wanneer in het bebouwingslint gaten vallen, mits de ruimtelijke inpassing/inrichting van voldoende kwaliteit is. Bij het versterken van de basiskwaliteiten hanteren we de volgende speerpunten:

- Versterken Kanaalzone door vervangende nieuwbouw (binnen de kernen) in het bebouwingslint en het wegnemen van incurante panden;
- “Verwonen” van (vrijkomende) woonwinkelpanden in de uitlopers van het bebouwingslint in Stadskanaal en Musselkanaal ten behoeve van het verkleinen van het kernwinkelgebied;
- Inzetten op de aanpak van ‘rotte plekken’;
- Diversiteit in woonomgeving: stedelijk en landelijk;
- Dorpen versterken hun basiskwaliteiten (bijvoorbeeld de linten), mede bepalend hierbij is de afstand (en nabijheid) van het wonen tot de voorzieningen;
- Het aanbod van bouwlocaties is beperkt. Aangezien de voorraad van appartementen voldoende groot is, zal bij nieuwbouw hoofdzakelijk sprake zijn van realisatie van grondgebonden woningen, bij voorkeur in particulier opdrachtgeverschap, in een groene omgeving, op korte afstand van voorzieningen;
- Versterken draagvlak van het landelijk gebied, onder meer door middel van herbesteding van bijvoorbeeld vrijkomende agrarische gebouwen, ten behoeve van wonen;
- In het landelijk gebied bieden we ruimte voor specifieke woonvormen of woonwensen (bijvoorbeeld afwijking in maatvoering en grote woningen) mits landschappelijk inpasbaar.

Voorzieningen en werkgelegenheid

Na het vertrek van (en de daarmee verdwenen werkgelegenheid bij) Philips zijn er veel kleine(re) MKB bedrijven in allerlei sectoren ontstaan. Deze ontwikkeling heeft ervoor gezorgd dat de gemeente Stadskanaal de afgelopen jaren zowel de woningvoorraad als de voorzieningen op peil kon houden. Gezien de bevolkingsdaling en de huidige economische omstandigheden vinden wij het cruciaal om:

- Een aantrekkelijk woonklimaat te realiseren op basis van een adequate woningvoorraad met zorg op maat
- Goede vestigingsfactoren te bieden voor bedrijven;
- Voorzieningen in stand te houden in de sfeer van winkelen, cultuur en voortgezet onderwijs.

De vermindering van het aantal woningen stemmen wij optimaal af op het voorzieningenbeleid. Kenmerkend van dat beleid is dat kwaliteit voor kwantiteit gaat. Dit heeft geleid tot clustering van voorzieningen in veelal nieuwe gebouwen. De afgelopen jaren is in diverse wijken geïnvesteerd in zowel voorzieningen (bijvoorbeeld het MFA Noord en De Bast) als woningen (diverse herstructureringen).

Afbouw van bestemmingsplan capaciteit

In het regionaal prestatiekader hebben wij afgesproken dat de bestemmingsplan capaciteit niet mag groeien. Daarom hebben we de ruimte in onze bestemmingsplannen voor het bouwen van woningen geïnventariseerd. Op diverse bouwlocaties kunnen in totaal circa 450 woningen worden gebouwd. Deze bouwlocaties toetsen we aan de in paragraaf 5.3 genoemde speerpunten. Voor plannen die niet gehandhaafd worden, geldt dat ongebruikte nieuwbouwruiimte in 2018, bij de actualisering van de bestemmingsplannen, wordt verwijderd. Hiermee krijgen wij meer grip op een beperkt nieuwbouwprogramma. Na vaststelling van de woonvisie door de raad informeren wij de betreffende eigenaren hierover zodat zij de mogelijkheid hebben om:

- Af te zien van hun bouwrecht;
- Hun bouwplannen alsnog te realiseren. Lukt realisatie niet binnen de gestelde termijn, dan vervalt de bouwmogelijkheid.

Het voordeel is, dat de in het verleden opgebouwde bestemmingsplan capaciteit niet langer als een zwaard van Damocles boven de woningmarkt hangt. We krijgen zo handelingsruimte om woningen te bouwen die kwaliteit toevoegen aan de voorraad. Het opheffen van onrealistische woonbestemmingen maakt de weg vrij voor alternatieve functies van percelen die nu braakliggen.

Samengevat:

- Verdunning van de woningvoorraad is noodzakelijk om een gezonde druk op de woningmarkt te creëren. Bij ongewijzigde demografische ontwikkeling, gaat het om een afname van de voorraad met circa 600 woningen in de periode tot 2025;
- Woningbouw in onze gemeente betreft alleen nog vervanging en verbetering van de bestaande voorraad;
- Nieuwbouw moet bijdragen aan het versterken van de basiskwaliteiten van de wijken en dorpen;
- De bestemmingsplancapaciteit bouwen we af;
- Wij continueren de aanpak waarmee wij in de pilot Waardebehoud Onroerend Goed ervaring hebben opgedaan.

6. Kwalitatieve woningvraag en –aanbod

Inleiding

Het overschot aan woningen zoals geschetst in de hoofdstukken 4 en 5, betekent dat er feitelijk geen ruimte is voor het nieuw bouwen van woningen voor doelgroepen zoals ouderen en jongeren. Daar komt bij dat er voldoende aanbod is voor ouderen en jongeren. Vaak zijn betaalbaarheid en de mogelijkheid tot verkoop van de eigen woning een belemmering om naar een geschiktere woning te verhuizen. Wij pleiten er daarom niet voor om te bouwen voor deze doelgroepen, maar wij zullen wel moeten organiseren dat ze in een passende woning kunnen wonen. De volkshuisvestelijke opgave die daaraan gekoppeld is, is er voor te zorgen dat zowel de betaalbaarheid, als de beschikbaarheid van woningen voldoende is. Daarover gaat dit hoofdstuk.

6.1 huishoudens naar samenstelling

De kwalitatieve woningvraag kan mede bepaald worden aan de hand van de ontwikkeling in de huishoudenssamenstelling. Het aantal huishoudens met kinderen daalt relatief het meest. De onderlinge verhouding van de huishoudens wijzigt echter weinig. In 2015 bestaat 32,5% van de huishoudens uit gezinnen met kinderen. In 2025 is dit gedaald naar 29%. Zie ook tabel 6.1.

	2015	2020	2025	2030
Alleenstaanden	4.731	4.875	4.916	4.794
1 ouder gezinnen	817	738	615	548
Samenwonend zonder kind	5.028	5.060	4.957	4.723
Samenwonend met kind	3.900	3.674	3.471	3.304
Overige huishoudens	117	133	163	166
Totaal aantal huishoudens	14.593	14.480	14.122	13.535

Tabel 6.1: huishoudens naar samenstelling (Bron: IPB2011-prognose met bewerking provincie Groningen).

6.2 Huishoudens naar leeftijd

Stadskanaal is in vergelijking met andere kernen in de omgeving relatief vergrijsd¹. Desondanks is er sprake van verdere ontgroening en vergrijzing (zie tabel 6.2). Dit heeft de volgende gevolgen.

- Het aantal huishoudens met ouderen neemt toe van circa 2450 75-plussers in 2015 tot ongeveer 3450 in 2025, hierdoor zal mogelijk meer vraag ontstaan naar woningaanpassingen of levensloopbestendige woningen;
- Deze doelgroep is vitaler dan vroeger en zal langer in de eigen woning te blijven wonen. Een effect hiervan is dat de doorstroming van deze groep daalt en dat het aantal gezinswoningen dat daardoor beschikbaar komt afneemt;
- Stadskanaal heeft eerder dan andere kernen in Oost-Groningen te maken met een forse vergrijzing. Waar momenteel (ingegeven door regelgeving) intramurale zorgcapaciteit wordt afgebouwd, zal de vraag naar intensieve zorg op lange termijn

¹ Regionaal Prestatiekader, januari 2014

juist stijgen. Immers, ouderen wonen weliswaar langer thuis, maar er komen ook steeds meer ouderen bij;

- In combinatie met de stelselwijzigingen in de zorg leidt dit tot een hogere druk op wijkvoorzieningen, dagopvang en mantelzorgers. Hoewel feitelijk geen volkshuisvestelijke opgave, gaan wij in de hoofdstukken 8 en 9 toch beknopt op dit onderwerp in. Wij verwijzen echter ook naar de eerder genoemde beleidsnota's betreffende het sociaal domein die de gemeenteraad in 2014 heeft vastgesteld.

	2015	2020	2025	2030
< 25	422	401	375	325
25-35	1575	1514	1434	1322
35-45	2080	1773	1694	1651
45-55	2796	2455	1905	1631
55-65	2609	2770	2659	2297
65-75	2673	2686	2605	2715
75-85	1889	2221	2666	2651
85-95	533	638	754	912
95+	16	22	30	31
totaal	14593	14480	14122	13535
75+	2438	2881	3450	3594

Tabel 6.2: huishoudens naar leeftijd (Bron: IPB2011-prognose met bewerking provincie Groningen).

6.3 Passende voorraad; sociale huurwoningen

In Oost-Groningen is Stadskanaal de gemeente met het grootste aandeel huurwoningen. In de gemeente Stadskanaal bedraagt de totale huurvoorraad 42 % (CBS, 2013) van de totale woningvoorraad. In Oost-Groningen is dit percentage gemiddeld 36%. De sociale huurvoorraad bedraagt in de gemeente Stadskanaal 32% van de totale woningvoorraad. Dit percentage ligt in Oost-Groningen op 25%. In tabel 6.3 is de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Stadskanaal weergegeven. Van de corporatievoorraad is 87% in het bezit van Lefier.

	Absoluut			Relatief		
	Eengezins-woningen	Meergezins-woningen	Totaal	Eengezins-woningen	Meergezins-woningen	Totaal
Huur Lefier	2660	1440	4100	18%	10%	28%
Overige corporaties	180	420	600	1%	3%	4%
Totaal corporaties	2840	1860	4700	20%	13%	33%
Koop	8240	320	8560	57%	2%	59%
Particuliere huur			1160			8%
Totaal			14420			100%

Tabel 6.3: samenstelling woningvoorraad (2012) gemeente Stadskanaal

(Bron: De doelgroep in het werkgebied van Lefier, Rigo februari 2013, bewerking gemeente Stadskanaal).

Strategisch verkopen van sociale huurwoningen

Wij onderkennen de bedrijfseconomische noodzaak van de verkoop van corporatiewoningen om te kunnen blijven investeren in de kwaliteit van de voorraad.

Tot op heden worden vooral de oudere en goedkopere sociale huurwoningen te koop aangeboden. Door verkoop worden deze woningen toegevoegd aan de voorraad goedkope koop. Verkoop van goedkope sociale huurwoningen met een lage kwaliteit vinden wij onacceptabel, omdat de voorraad aan de onderkant van de koopmarkt toch al te ruim is. En juist bij de goedkope koopvoorraad is het risico op verpaupering, onverkoopbaarheid en leegstand het grootst. Verkoop van (goedkope) voorraad zit op termijn ook herstructurering in de weg doordat er minder grip op deze woningen is. Wij vinden verkoop van corporatiewoningen alleen acceptabel, indien het gaat om woningen die bouwkundig en energetisch in goede staat verkeren. Dat zijn woningen met minimaal een energielabel B, of een bouwjaar vanaf 2006.

Verduurzamen: balans in verduurzaming en huurprijsverhoging

Het Energieakkoord is een belangrijk kader waarbinnen corporaties afgesproken hebben te werken aan verduurzaming.

Het verbeteren van de energieprestatie van woningen is een investering met veel voordelen. De energie- en dus woonlasten worden verlaagd, het wooncomfort wordt verhoogd, de woningwaarde stijgt, het milieu wordt gespaard en de werkgelegenheid in de bouwsector wordt gestimuleerd.

Energiebesparende maatregelen zorgen voor lagere energielasten, maar de opbrengst weegt niet altijd op tegen de huurverhoging. De corporaties wegen steeds af wat een goede balans is tussen woningverbetering, waardebehoud van het vastgoed, doorrekening in de huren en de betaalbaarheid voor huurders. Voor het corporatiebezit gaat onze voorkeur uit naar het verduurzamen van alle woningen tot een goed niveau boven de aanpak van een beperkt aantal woningen tot een excellent niveau. Wij zijn dus voorstander van 'stroomversnelling' op voorwaarde van toepassing op grote schaal.

Renoveren of nieuw bouwen: steeds een afweging

Nieuwbouw is vaak duurder dan bestaande bouw. De kwaliteit rechtvaardigt dat, maar het heeft wel een negatief effect op de betaalbaarheid van het wonen. Wij vinden het belangrijk dat de corporaties zorgen voor een gezonde mix van renovatie en nieuwbouw, waarbij experimenten mogelijk zijn.

Aansluiting woningtype op vraag.

De gemiddelde wachttijd voor woningzoekenden is in de gemeente Stadskanaal bovengemiddeld hoog vergeleken met de rest van Oost Groningen. In 2011 bedroeg de gemiddelde wachttijd in de gemeente Stadskanaal 499 dagen en in Oost Groningen 261¹. Opvallend is de lange wachttijd in combinatie met het hoge percentage huurwoningen in Stadskanaal ten opzichte van de rest van Oost-Groningen.

¹ Woningmarktmonitor Oost Groningen 2011-2012 (Asree, september 2012).

Ter illustratie: bij woningcorporatie Lefier was in 2012 de gemiddelde wachttijd in Stadskanaal 350 dagen¹. Deze lange gemiddelde wachttijden worden veroorzaakt door een aantal complexen: centraal gelegen, senioren geschikte appartementen met lift. Perifere complexen en flats zonder lift worden gekenmerkt door een hoog aantal weigeringen en een korte wachttijd. De acceptatiegraad lag in 2012 op 21% wat aantoont dat corporaties veel inspanningen moet verrichten om tot verhuur te komen. Mensen lijken bereid te zijn om lang te wachten op een specifieke woning.

De beschikbaarheid van eengezinswoningen kan teruglopen door een toenemend aantal ouderen dat niet doorstroomt. Tegelijkertijd neemt het aantal gezinnen af. We zullen daarom onder andere met behulp van de 'woningmarktmonitor Oost-Groningen' nauwkeurig in de gaten houden of de vraagdruk bij dit woningtype toeneemt.

6.4 Passende voorraad; koopwoningen

Energiebesparing bij particulieren

De verduurzaming van de particuliere woningvoorraad blijft achter. Bij nieuwbouw worden grote stappen gemaakt: binnenkort daalt de maximale EPC (energieprestatiecoëfficiënt) van 0,6 naar 0,4 en voor 2020 is deze 0,0, waarna alle nieuwe woningen minstens energieneutraal zijn of zelfs energie opleveren.

Maar met name op het gebied van energiegebruik en comfort nemen nieuwe woningen een snelle sprong voorwaarts. Daardoor worden bestaande woningen, zonder te investeren in duurzaamheid, naar verhouding duurder in gebruik en minder aantrekkelijk. Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningen is dan ook van groot belang.

Vooraf lagere inkomensgroepen in een bestaande, verouderde koopwoning merken het meest van stijgende energielasten en hebben de minste middelen om daar iets aan te doen. Het is formeel geen taak van de overheid om deze groepen te ondersteunen, maar met het oog op versterking van het woonklimaat voor haar inwoners, is er wel een belang. De belangrijkste motivatie van particulieren om te verduurzamen is net zo vaak comfortverbetering als lagere energielasten. En uit onderzoek blijkt ook dat vooral de rompslomp en het gebrek aan transparantie over mogelijkheden, kosten, levering, garantie er toe leidt dat mensen met een wens alsnog afhaken. Daar kunnen we als overheid wél in helpen.

Voor verduurzaming van de particuliere voorraad is de gemeente gestart met een SLIM-aanpak gericht op de grondgebonden woningvoorraad. De gemeente stimuleert duurzaamheidsmaatregelen door het verstrekken van duurzaamheidsleningen. Ook is er een consortium van bedrijven opgericht, dat eigenaren/bewoners van particuliere woningen van dienst is (ontzorgt) om energiebesparende maatregelen uit te voeren. Het verduurzamingsbeleid zetten wij voort. De regeling voor duurzaamheidsleningen is een goed instrument voor verduurzaming. Voor het verstrekken van duurzaamheidsleningen zijn op dit moment middelen beschikbaar, we verwachten dat dit budget voor 2015 en 2016 voldoende is. Wanneer deze middelen op zijn, zullen we via de jaarlijkse beleidscyclus de gemeenteraad een nieuw voorstel doen toekomen.

¹ Woningmarkttrapportage 2012 (Lefier).

Doorstroming

De korte termijn wordt vooral bepaald door economische vooruitzichten en aanbodeffecten. De aanhoudende crisis heeft drie relevante gevolgen: de bestedingsruimte voor wonen daalt, de vraag naar duurdere huur en koop is daardoor laag en men verhuist minder waardoor de doorstroming binnen Stadskanaal daalt. Door het relatief lage werkaanbod in andere regio's / steden verhuist men minder waardoor het vertreksaldo (tijdelijk) lager is. Op lange termijn is het belangrijk om de doorstroming in eengezinswoningen te monitoren, doordat het aantal ouderen toeneemt en langer thuis blijft wonen, neemt –ondanks de daling van het aantal gezinnen - mogelijk de vraagdruk naar dit woningtype toe. Daarnaast vormen woningen die 'onder water' staan een probleem voor doorstroming op de woningmarkt. Dit effect wordt versterkt bij hypotheekleningen die aflossingsvrij zijn.

Voor starters op de woningmarkt biedt de gemeente Stadskanaal vanaf 2008 de mogelijkheid van het verkrijgen van een starterslening. Dit als aanvulling op de maximaal te verkrijgen hypotheek bij de bank. Over de starterslening hoeft de eerste drie jaar geen rente en aflossing te worden betaald. Met de aflossingen daarna kunnen (afhankelijk van de draagkracht) te zijner tijd weer nieuwe leningen worden verstrekt. Op termijn zou de regeling steeds meer revolverend moeten worden (het zichzelf in stand houden door het opnieuw inzetten van aflossingen). De regeling is een instrument waarmee starters met een laag inkomen de mogelijkheid wordt geboden een woning te kopen. Hiermee worden eigen woningbezit en doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd. Vanwege veranderingen in de Rijksbijdrage bij startersleningen wordt voor de regeling een separaat voorstel aan de raad voorgelegd.

Particuliere woningverbetering / aanpak verpaupering

Uit de woningmarktmonitor¹ blijkt dat de woningmarkt in de gemeente Stadskanaal verstoord is en fors teveel aanbod kent. Door afname van de woningvraag zonder afname van het aanbod zijn of worden sommige koopwoningen op termijn onverkoopbaar. Eigenaar-bewoners worden een gevangene van het eigen huis en kunnen bij veranderingen in de zorgbehoefte, werksituatie of gezinsuitbreiding niet verhuizen omdat de eigen woning onverkoopbaar is. Hierbij is de onderkant van de particuliere woningmarkt het meest kwetsbaar. Voor het evenwicht op de woningmarkt is het uit de markt kunnen nemen van deze onverkoopbare woningen van belang.

We stellen voor om de aanpak waarmee wij in de pilot Waardebehoud Onroerend Goed ervaring hebben opgedaan, te continueren. In het WOG-project wordt actief contact gezocht met woningeigenaren over het verbeteren en uit de markt nemen van panden met een negatieve invloed op de omgeving en omliggend onroerend goed. Hierbij worden grofweg vier verschillende strategieën gehanteerd: verkoopbemiddeling, sloophandhaving, woningruil en opknappen samen met de eigenaar en een klusteam. Eveneens zullen we onze handhaving beter aan laten sluiten op de WOG-aanpak.

¹ 'Woningmarktmonitor Oost Groningen 2011-2012' (Asree, september 2012)

Wooneenheden en kamerverhuur

Het aftimmeren van meerdere wooneenheden in een pand is beslist niet de bedoeling. Dit geldt ook voor kamerverhuur. Kamerverhuur willen we uitsluitend toestaan in de (nader te bepalen) uitlopers van het winkelcentrum. We staan dit niet toe bij recht, maar alleen incidenteel via een ontheffing van het bestemmingsplan, zodat altijd sprake is van maatwerk. Er moet een kwalitatief gewenste situatie ontstaan.

Leegstand

Het percentage leegstaande woningen¹ van de totale woningvoorraad lag op 1 januari 2012 in de gemeente Stadskanaal op 2,9% en in Oost Groningen op 2,7%. Het aandeel van structurele leegstand² in de totale woningvoorraad lag op 1 januari 2012 op 2,1% in de gemeente Stadskanaal en op 2,0% in Oost Groningen. In de afgelopen jaren stonden gemiddeld 325 woningen structureel leeg. Hierbij gaat het veelal om particuliere woningen die leeg staan. Om evenwicht op de woningmarkt te herstellen is het noodzakelijk om het woningaanbod te verkleinen door te slopen.

Inkomenspositie

Bijna 60% van de huishoudens woont in een koopwoning. De doelgroep van de woningcorporaties is in beide sectoren te vinden. In de koopsector heeft een kwart van de huishoudens een laag inkomen. Particuliere woningen met een matige kwaliteit aan de onderkant van de markt hebben een waardedrukkend effect op de gehele woningvoorraad, zo ook op de voorraad van de corporaties. Daarom is het van belang dat corporaties participeren bij integrale gebiedsontwikkeling. Daarmee kunnen woningcorporaties ook in de koopsector een zekere bijdrage leveren. Op regionaal niveau wordt door een brede coalitie gewerkt aan een investeringsfonds en instrumentarium.

Samengevat:

- Verkoop van sociale huurwoningen alleen wanneer ze minimaal energielabel B hebben en/of een bouwjaar vanaf 2006;
- Wij zijn voorstander van 'stroomversnelling' op voorwaarde van toepassing op grote schaal;
- Monitoren of de vraagdruk van de eengezinswoningen toeneemt doordat ouderen langer thuis blijven wonen is van belang;
- Op verduurzaming en doorstroming blijven we inzetten (momenteel kennen we hiervoor de duurzaamheidsleningen en startersleningen als instrumenten).

¹ 'Woningmarktmonitor Oost Groningen 2011-2012' (Asree, september 2012).

² Structurele leegstand is langer dan drie maanden leeg en niet projectmatig. Daarnaast bestaat ook frictieleegstand wat wordt gevormd door woningen die tijdelijk leegstaan als gevolg van verkoop en / of verhuizing.

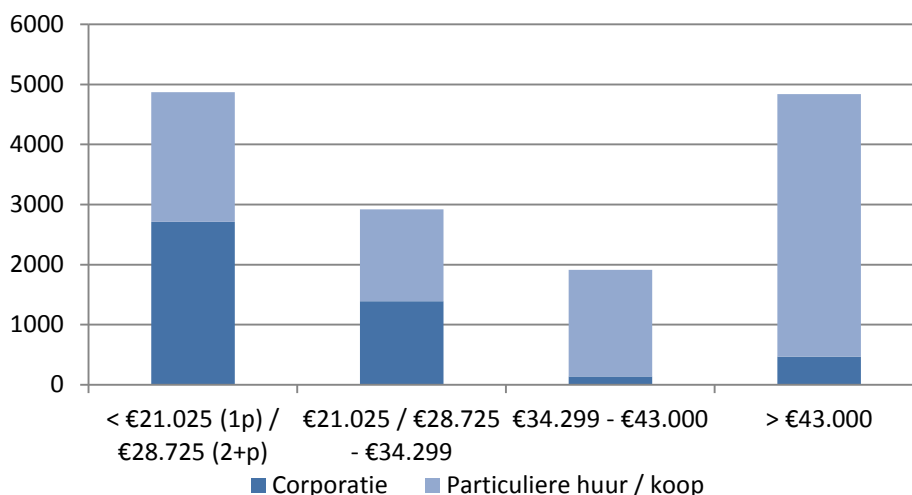
7. Betaalbaarheid

De inkomensopbouw is in onze gemeente zodanig, dat 54% van de huishoudens een inkomen heeft dat binnen de doelgroep van beleid (< €34.299, prijspeil 2012, zie figuur 7.1) van woningcorporaties valt.

In 2013 heeft de woonbond onderzoek gedaan naar de woonlasten van huurders van Lefier¹. Uit dat onderzoek blijkt dat er sprake is van lage inkomens (< € 22.000,- bruto) in combinatie met hoge woonlasten. Eén derde van de huurders houdt na aftrek van de woonlasten, een inkomen over dat ligt onder de armoedegrens zoals het sociaal cultureel planbureau die hanteert. Het NIBUD adviseert een woonquote² van 30% (woonlasten mogen niet meer dan 30% van het inkomen bedragen). Bij veel huurders in de gemeente Stadskanaal is de woonquote hoger dan wat volgens het NIBUD wenselijk is. Uitgaande van het inkomen liggen bij deze groep huurders de huurprijzen te hoog. Het huurtoeslagstelsel houdt huren hierbij kunstmatig betaalbaar.

De betaalbaarheid van wonen is sterk afhankelijk van het huurtoeslagstelsel. Nieuwe regelgeving verplicht corporaties vanaf 1 januari 2016 om huishoudens met huurtoeslag, bij nieuwe toewijzingen, passend naar inkomen te huisvesten. Deze aanpassing van het huurtoeslagstelsel zet de betaalbaarheid van wonen verder onder druk. We mogen bovendien niet vergeten dat daarnaast ook andere lastenstijgingen de betaalbaarheid van het wonen beïnvloeden: huurprijsstijging, gemeentelijke en waterschapsheffingen. De gemeentelijke woonlasten liggen in Stadskanaal relatief laag ten opzichte van andere gemeenten³.

Wij zijn van mening dat corporaties een woonquote van maximaal 30% moeten hanteren als uitgangspunt van beleid bij investeringen in kwaliteitsverbetering, nieuwbouw en toewijzing.



Figuur 7.1: Huishoudens in de gemeente Stadskanaal naar inkomen en woonsituatie (2012)

(Bron: De doelgroep in het werkgebied van Lefier, Rigo februari 2013, bewerking gemeente Stadskanaal).

¹ Woonlastenonderzoek Lefier, Woonbond (2014)

² de verhouding tussen de som van de netto vaste woonuitgaven van huurders vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven (gas, warmte, water en licht en lokale lasten), en het besteedbaar huishoudinkomen.

³ Gemeentelijke woonlasten 2014, COELO RUG (2014)

In Maarsstee (gedeeltelijk), Onstwedde, Alteveer, Mussel en Parkwijk is de sociale woningvoorraad na 2002 geherstructureerd. De teruggebouwde woningen zijn over het algemeen levensloopbestendig en van een zeer goede kwaliteit. Dat heeft evenwel geleid tot duurder woningen, waarvan de verhuurbaarheid, met name in de dorpen, onder druk staat.

Sturen op betaalbaarheid

Woonlasten bestaan onder andere uit huur, energiekosten en een deel van de servicekosten. Als het gaat om betaalbaarheid is het van belang dat corporaties kiezen voor een woonlastenbenadering en niet alleen kijken naar de hoogte van de huur van een woning. Voor het beheersen van de woonlasten is het van belang een mix van maatregelen te hanteren.

Wij denken hierbij aan de volgende mogelijkheden:

Huurverlaging

- Bij mutatie de woonquote van maximaal 30% hanteren;
- Huurverlaging wanneer huurders zelf een deel van het onderhoud verzorgen ("kluswoning").

Doorstroming bevorderen

- Een seniorenmakelaar die actief met mensen hun woonsituatie en - wensen bespreekt om zo doorstroming te bevorderen, maar ook woningaanpassingen te voorkomen.
- Woningen niet langer alleen aan specifieke doelgroepen beschikbaar stellen ("labelen")
- De eerder besproken starterslening bevordert ook de doorstroming.

Nieuwe woonconcepten

- Het splitsen van eengezinswoningen tot goedkope eenheden waar men voorzieningen (badkamer, keuken) deelt.

Verduurzamen

- Het treffen van energiebesparende maatregelen zoals eerder in deze woonvisie besproken is.

Samengevat:

- Een woonquote van 30% is uitgangspunt van beleid;
- Voor het beheersen van de woonlasten is een mix van maatregelen nodig.

8. Wonen en zorg

8.1 Gevolgen van scheiden wonen en zorg

Actuele ontwikkelingen met betrekking tot wonen en zorg maken dat mensen langer thuis wonen. Enerzijds omdat ze dat willen: de meeste mensen met een hoge leeftijd en / of een zorgvraag redden zich prima in de eigen woning en zijn verknocht aan hun omgeving en sociaal netwerk. Maar ook vanwege aanpassing van wet- en regelgeving, die het alleen mogelijk maken om 'inclusief zorg' te wonen als de gezondheidssituatie ernstig verslechterd is.

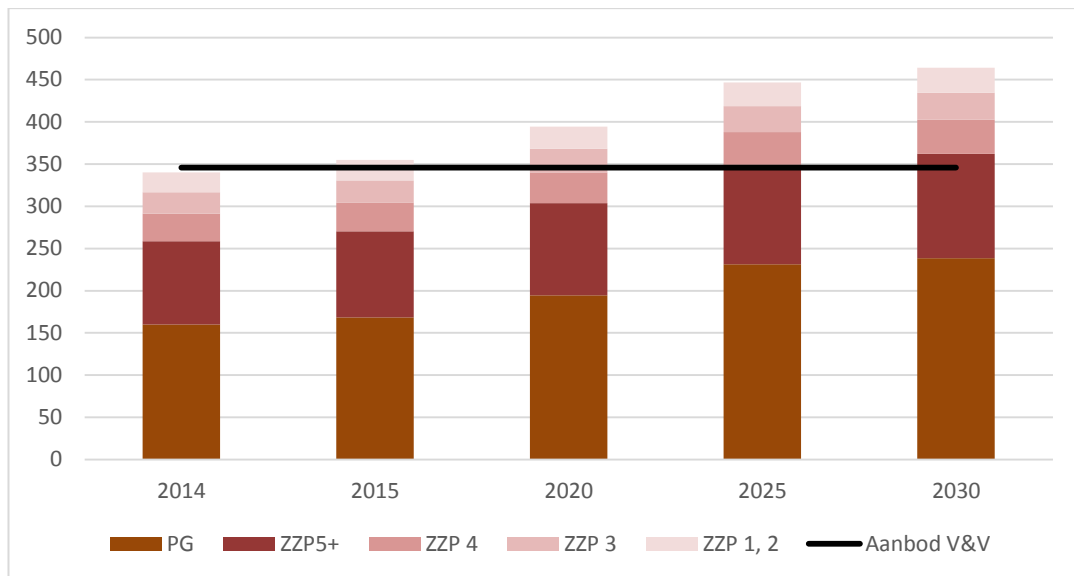
Kijken we naar de toekomst, dan weten we dat de groep 75-plussers snel groeit. Juist vanaf deze leeftijd neemt het aandeel mensen met een zorgvraag snel toe en daarmee ook de groep mensen die behoefte heeft aan een andere woning of aanpassing in de huidige woning of. Bij het merendeel van de ouderen volstaat een aanpassing van de woning door bijvoorbeeld het aanbrengen van een traplift. Naast ouderen zijn er ook de nodige zorgvragers met een somatische VG en GGZ achtergrond. Ook is er een groeiende groep van mensen die woonbegeleiding nodig hebben om zich te handhaven. En tot slot is er een groeiende groep waarvoor een flexibel aanbod van tijdelijke huisvesting nodig is.

De ontwikkelingen in de wereld van wonen en zorg vragen om 'tussenvormen'. Zelfstandig wonen, maar met garantie op hulp of zorg op zeer korte afstand. Voor mensen met een zwaardere zorgvraag (zorgzwaartepakket 5 en hoger) blijven intramurale woonvormen nodig.

8.2 Intramurale vraag en aanbod

Het aanbod aan intramurale plaatsen in de gemeente Stadskanaal is circa 350. Dit komt overeen met het aantal personen met ZZP 1 tot en met 10 en een psychogeriatrische indicatie (PG). Door het wegvallen van de ZZP 1 tot en met 4 voor intramuraal wonen zijn in 2015 ongeveer 270 personen met een werkelijke indicatie voor intramuraal wonen. Het aanbod volstaat getalsmatig dus ruim voldoende. Dit is vooral te merken bij verzorgingshuizen. De praktijk laat op veel plekken in het land zien dat daar overschotten ontstaan.

Door demografische ontwikkelingen mogen we aannemen dat de groep met ZZP5 en hoger, en de groep PG, de komende jaren groeit. Rond het jaar 2020 sluit de vraag naar intramuraal wonen (Somatisch ZZP5 en hoger en PG) getalsmatig weer aan op het huidige aanbod. En door de toenemende vergrijzing zal op lange termijn nog meer vraag naar intramuraal wonen ontstaan. Op korte termijn betekent deze ontwikkeling echter dat er (vooral) behoefte is aan een andere samenstelling in het aanbod van intramuraal wonen: verzorgingshuiscapaciteit raakt overbodig, verpleeghuisplaatsen worden schaars. In Stadskanaal hebben zorgpartijen hierop tijdig geanticipeerd, bijvoorbeeld door de ombouw van de verzorgingshuizen Parkheem (Stadskanaal) en de Heggerank (Musselkanaal) tot verpleeghuizen.



Figuur 8.1: extramuralisering en intramurale behoefte gemeente Stadskanaal

(Bron: CIZ-indicaties Stadskanaal, verdeling naar leeftijd ZP's Nederland, demografische data CBS en provincie Groningen).

De staven in figuur 8.1 staan voor de omvang van de groep zorgvragers, ingedeeld naar ZP (zorg-zwaartepakket). De pakketten 1, 2 en 3 krijgen inmiddels niet meer de indicatie voor intramuraal wonen. Indicatie 4 wordt in de praktijk niet of nauwelijks meer afgegeven.

- Door de jaren heen is vooral de ontwikkeling relevant van de groepen somatische zorgvragers met zwaartepakket 5 en hoger, en mensen met een psychogeriatrische verpleeghuisindicatie. Zij zijn de groepen die blijvend aanspraak maken op intramuraal wonen;
- De lijn presenteert het actuele aanbod aan intramurale plaatsen (verpleging en verzorging samen). Plannen voor de toekomst zijn niet meegenomen.

De verschillende zorginstellingen die actief zijn binnen de gemeente Stadskanaal hebben op deze ontwikkelingen ingespeeld. De volkshuisvestelijke (voor zover het om aantallen gaat) gevolgen van scheiden wonen en zorg zijn daarmee gering: zorgpartijen hebben geanticipeerd op de veranderingen in de zorg door verzorgingshuizen om te bouwen tot verpleeghuizen. Waar dat niet is gebeurd, gaan zorgpartijen over tot verhuur van zelfstandige appartementen met de mogelijkheid tot inhuur van zorg en ondersteuning.

8.3 Extramuraliseringseffect op de zelfstandige woningvoorraad

Het afbouwen van toewijzing van intramuraal wonen aan de ZP 1 tot en met 4 leidt uiteindelijk tot een extra vraag naar zelfstandig wonen van ca. 100 personen. Dit betekent niet direct dat er 100 woningen nodig zijn. Soms gaat het om paren waarvan één of twee gezinsleden onder de oude regels intramuraal zouden wonen. Bij paren leidt twee personen tot één extra woningbehoefte. Bij één persoon leidt het soms tot vraag naar een extra woning, soms tot het bij elkaar blijven van paren in een woning. De inschatting is dat dit leidt tot een extra behoefte van 25 a 50 extra zelfstandige woningen.

Het aantal levensloopbestendige of nultredenwoningen van de woningcorporaties Lefier en BCM is voldoende. Daarnaast zijn er meerdere complexen particuliere huur- en koopwoningen die ook tot de categorie levensloopbestendig behoren. Eveneens zijn er nog grote aantallen particuliere woningen die levensloopbestendig zijn. Rekening houdend met een aantal meerpersoonshuishoudens en het feit dat niet elke 75-plusser een nultredenwoning nodig heeft, is er geen tekort aan levensloopbestendige woningen.

Betekenis van deze ontwikkeling voor de wijken en de samenwerking

De groep met ZZP 1 tot en met 4 blijft thuis wonen of woont straks zelfstandig in een (voormalig) verzorgingshuis. Diensten en service worden niet langer inclusief het wonen gefinancierd, de middelen vanuit de WMO zijn beperkt, de rol van corporaties wordt ingeperkt. Het beroep op bewoners om zelf ondersteuning te organiseren wordt groter, maar als we het hebben over bijvoorbeeld 85-plussers dan zijn de mogelijkheden hiertoe beperkt.

Het is daarom belangrijk dat professionele partijen (gemeente, corporatie, zorgpartijen) samenwerken en denken vanuit klanten en hun behoefte in de wijk. Er ontstaat behoefte aan gebiedsgericht samenwerken (zie ook hoofdstuk 7): wat moet er fysiek gebeuren, wat op sociaal gebied en wat kunnen bewoners zelf? Onder meer in het wijkgericht werken, door middel van de wijkvisietrajecten, stimuleren wij die samenwerking. De aanpak in de Parkwijk is hiervan een goed voorbeeld. In Parkwijk werken cliënten van Novo en De Zijlen onder leiding van de gemeente aan extra klussen in de openbare ruimte.

Wonen en zorg

Uit de analyse van vraag en aanbod blijkt dat huisvesting van de verschillende doelgroepen niet het probleem zal zijn. De bij het regionaal prestatiekader betrokken zorgpartijen geven aan dat een veel groter punt van zorg is het voorkomen van eenzaamheid en sociale problemen. Het feit dat naar aanleiding van nieuwe regelgeving mensen met een ZZP 1 tot en met 4 langer thuis blijven wonen, maakt hen kwetsbaarder.

Een deel van deze groep heeft ook behoefte aan 'tussenvormen' op gebied van wonen en zorg. Het gaat hierbij in mindere mate om specifieke huisvesting maar vooral om nabijheid van 24-uurs zorgsteunpunten, dagbesteding en een wijk waarin bewoners deze buurtgenoten accepteren en willen en kunnen ondersteunen. Dagbesteding is belangrijk om problemen te voorkomen. Die dagbesteding zal zoveel mogelijk op wijkniveau geboden moeten worden. In toenemende mate zal een beroep worden gedaan op voorzieningen in de wijk. Een goed voorbeeld is de samenwerking tussen Lefier en Lentis rondom 't Hofje in de Parkwijk, dat ook een inloop-functie heeft voor kwetsbare omwonenden.

Concentratie van zorgvragers vinden wij vanuit doelmatigheid, kwaliteit en bereikbaarheid in principe een goede zaak. Concentratie kan echter geleidelijk een kritische grens bereiken. We gaan daarom doordacht om met het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Samengevat:

- Zorginstelling hebben in onze gemeente geanticipeerd op het scheiden van wonen en zorg;
- Het scheiden van wonen en zorg leidt nauwelijks tot een extra woningbehoefte;
- Er zijn voldoende nultredenwoningen;
- We gaan weloverwogen om met concentratie en het huisvesten van doelgroepen.

9. Leefbaarheid en samenwerking in de wijk

9.1 Leefbaarheid en bewonersbetrokkenheid

In het regionaal woon- en leefbaarheidsplan zijn ook afspraken gemaakt over leefbaarheid en bewonersbetrokkenheid. Deze afspraken sluiten aan bij ons wijkgericht werken (nota wijkgericht werken in onze organisatie, februari 2012).

9.2 Wijkgericht werken

Als gevolg van nieuwe wet- en regelgeving in het sociaal domein en het scheiden van wonen en zorg, doen wij een steeds groter beroep op de zelfredzaamheid van onze inwoners. Wij vertrouwen daarbij op de eigen kracht van inwoners, sociale netwerken en de wijk/buurt of het dorp. De uitdaging daarbij is om de sociale samenhang en veerkracht in de samenleving verder te versterken, zodat inwoners, (basis)voorzieningen, vrijwilligersorganisaties, wijkraden en organisaties voor plaatselijk belang en sociale verbanden in wijken en dorpen problemen kunnen voorkomen, klein houden en zoveel mogelijk zelf oplossen. Dit vraagt inzicht per wijk/buurt/dorp over welke kansen en risico's er liggen.

Wijkvisietrajecten

Wijkvisietrajecten (Kijk op de wijk, wijkvisie, programma en projectenagenda en de integrale wijkevaluaties) geven ons inzicht in de kansen en risico's van de wijken en dorpen in onze gemeente. We betrekken onze partners in de wijk bij deze wijkvisietrajecten. We stimuleren gebiedsgerichte samenwerking tussen alle partners in de wijken/dorpen. Daarbij kijken we naar wat er fysiek en sociaal moet gebeuren en wat bewoners daaraan zelf bij kunnen dragen. Wellicht kunnen verschillende organisaties in overleg bepalen wie de regie neemt in de wijk heeft.

Onderdeel van de wijkvisietrajecten zijn de integrale wijkevaluaties. Ze maken deel uit van de sturing binnen de Oe lijn. Bij integrale wijkevaluaties besteden wij aandacht aan het maatschappelijk effect van onze inzet, op het niveau van de wijk. Tijdens de wijkevaluaties komen vragen aan de orde als: zijn in de betreffende wijk/dorp -de bewoners actiever geworden, is eenzaamheid onder ouderen er afgenomen, zijn er minder mensen in schuldhulpverleningstrajecten?

Integrale wijkevaluaties gaan overigens niet alleen over het sociale domein. Het integrale karakter zit ook in de combinatie van sociaal en fysiek: beheer en onderhoud van de openbare ruimte, tegengaan van verpaupering, toekomst van maatschappelijk vastgoed en de kwaliteit van de woningvoorraad zijn ook onderwerpen die in de wijkevaluaties (en in het hele wijkvisietraject) aan de orde zijn.

Met het wijkgericht werken zetten wij in op het verzelfstandigen van wijkraden en organisaties voor plaatselijk belang, op het versterken van sociale verbanden en het tot stand brengen van verbinding tussen de organisaties (professioneel en vrijwillig) die actief zijn in de wijk en de sociale verbanden in de wijk met de individuele wijkbewoners. Als gemeente coördineren, stimuleren, faciliteren en ondersteunen wij (onder meer met de inzet van dorps- en

wijkcoördinatoren en via het buurtwerk dat de stichting Welstad voor ons uitvoert) activiteiten op wijk/dorpsniveau.

Samengevat:

- Wijkvisietrajecten geven ons inzicht in de kansen en risico's van wijken en dorpen;
- Wijkvisietrajecten zijn een middel om gebiedsgerichte samenwerking tussen partners in de wijk te stimuleren;
- Integrale wijkevaluaties zijn onderdeel van de sturing binnen de 0e lijn.

10. Samenvatting en conclusies

In het Regionaal Prestatiekader zijn op acht verschillende thema's afspraken gemaakt. In dit hoofdstuk vatten we naar thema samen op welke wijze deze woonvisie invulling geeft aan de verschillende afspraken uit het prestatiekader.

Opvangen van de gevolgen van scheiden van wonen en zorg

Het aantal ouderen in gemeente Stadkanaal neemt de komende jaren fors toe. Ook is er een groeiende vraag van zorgvragers met een somatische, VG en GGZ achtergrond. Deze groepen zullen, onder andere door veranderde regelgeving, vaker en langer thuis blijven wonen. Hierdoor zal in toenemende mate een beroep worden gedaan op bewoners en voorzieningen in de wijk. Wijkgericht samenwerken is hiervoor van belang. Zorgpartijen hebben al grotendeels ingespeeld op de veranderingen met betrekking tot intramurale capaciteit door het omvormen van verzorgingshuizen tot verpleeghuizen of zelfstandige woningen.

Zorgen voor een passende sociale huurvoorraad

De inkomensopbouw is in onze gemeente zodanig, dat 54% van de huishoudens een inkomen heeft dat binnen de doelgroep van beleid¹ (< €34.299, prijspeil 2012) van woningcorporaties valt. De doelgroep van de woningcorporaties is in de koopsector en in de huursector te vinden. In de koopsector heeft een kwart van de huishoudens een laag inkomen. In het totaal aan huishoudens daalt het aantal gezinnen, tegelijkertijd neemt het aantal huishoudens met ouderen toe. Deze ouderen zullen vaker en langer thuis blijven wonen.

De vraag naar senioren geschikte appartementen met lift die centraal zijn gelegen is hoog. Perifere complexen en portiek-etagewoningen zonder lift hebben een lage acceptatiegraad. De beschikbaarheid van eengezinswoningen kan teruglopen door een toenemend aantal ouderen dat niet doorstroomt. Daarom monitoren we nauwkeurig of de vraagdruk bij dit woningtype toeneemt. Dat kan via wachtlijsten bij corporaties en gegevens over verkooptijden en prijsontwikkeling bij makelaars.

Door de daling van het aantal inwoners daalt de vraag naar woningen. Om leegstand en verpaupering te voorkomen, ontkomen wij niet aan sloop van particuliere en corporatiewoningen. Het overschot aan woningen betekent dat er feitelijk geen ruimte is voor het nieuw bouwen van woningen voor doelgroepen zoals ouderen en jongeren.

Daarbij komt dat er voldoende aanbod is voor ouderen en jongeren. Vaak vormt betaalbaarheid en de mogelijkheid tot verkoop van de eigen woning een belemmering voor ouderen en jongeren om naar een geschiktere woning te verhuizen. Wij pleiten dus niet voor het bouwen voor deze doelgroep, maar moeten organiseren dat de doelgroep in een passende woning terecht kan. De volkshuisvestelijke opgave op dit onderwerp is er voor te zorgen dat de (sociale huur-) woningvoorraad betaalbaar en beschikbaar is. Hierover maken wij in het Lokaal Akkoord afspraken met de corporaties.

¹ Huishoudens die gezien het inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Beheersen van woonlasten door investeringen in duurzaamheid

Voor het corporatiebezit gaat onze voorkeur uit naar het verduurzamen van alle woningen tot een goed niveau naast, de aanpak, via het project Stroomversnelling, van een beperkt aantal woningen tot een excellent niveau. In de sociale huurvoorraad is het daarnaast van belang dat investeringen in kwaliteit en nieuwbouw niet onder druk komen te staan.

Op verduurzaming en doorstroming blijven we inzetten, hiervoor kennen we momenteel de duurzaamheidsleningen en startersleningen als instrumenten. Voor verduurzaming van de particuliere voorraad is de gemeente gestart met een SLIM-aanpak gericht op de grondgebonden woningvoorraad. De gemeente stimuleert duurzaamheidsmaatregelen door het verstrekken van duurzaamheidsleningen. We willen voor zover de beschikbare middelen dat toelaten doorgaan met de regeling voor duurzaamheidsleningen in de periode tot en met 2018. Wanneer deze middelen op zijn, zullen we via de jaarlijkse beleidscyclus voorstellen om opnieuw middelen beschikbaar te stellen. Voor starters is het mogelijk om een starterslening te verkrijgen, hiermee wordt doorstroming bevorderd. Vanwege veranderingen in de Rijksbijdrage bij startersleningen wordt voor de continuering van de regeling een separaat voorstel aan de raad voorgelegd.

Strategisch verkopen van sociale huurwoningen

Tot op heden worden vooral de oudere en goedkopere sociale huurwoningen te koop aangeboden. Door deze verkoop worden deze woningen toegevoegd aan de voorraad goedkope koop. Verkoop van goedkope sociale huurwoningen met een lage kwaliteit vinden wij onacceptabel omdat deze voorraad aan de onderkant koopmarkt toch al te ruim is. En juist bij de goedkope koopvoorraad is het risico op verpaupering, onverkoopbaarheid en leegstand het grootst. Verkoop van sociale huurwoningen is alleen acceptabel, indien deze bouwkundig en energetisch in goede staat verkeren.

Bewoners betrekken bij leefbaarheid

Met het wijkgericht werken en bijbehorende wijkvisietrajecten wordt ingezet op het betrekken van bewoners bij leefbaarheid. Daarbij wordt een beroep gedaan op de eigen kracht van inwoners, sociale netwerken, en de wijk/buurt of het dorp.

Anticiperen op krimp van de huur- én koopwoningvoorraad na 2018

Met deze woonvisie zetten wij in op behoud en versterking van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. In de koopsector is het aanbod ruim, met name van woningen met een lage kwaliteit in het goedkope prijssegment. In dit segment liggen risico's zoals onverkoopbaarheid, verpaupering en leegstand op de loer. Wij continueren de WOG-aanpak en sluiten onze handhaving daar op aan

Vervangende nieuwbouw wordt gecombineerd met verdunning van de woningvoorraad. Hierbij wordt ingezet op het versterken van de basiskwaliteiten van de dorpen en wijken.

Afbouw van bestemmingsplan capaciteit.

Om te anticiperen op de afnemende woningbehoefte en om meer sturing op nieuwbouw te krijgen, bouwen we bestaande bestemmingsplan capaciteit af.

Bijlagen

Bijlage 1: prognose bevolking en huishoudens 2018-2038

	2018	2023	2028	2033	2038
Bevolking	31.927	30.758	29.414	27.891	26.221
Huishoudens	14.555	14.244	13.755	13.071	12.290
Huishoudensgrootte	2,19	2,16	2,14	2,13	2,13

Tabel: prognose bevolking en huishoudens gemeente Stadskanaal

(Bron: IPB 2011 prognose met bewerking door provincie Groningen (2013)).

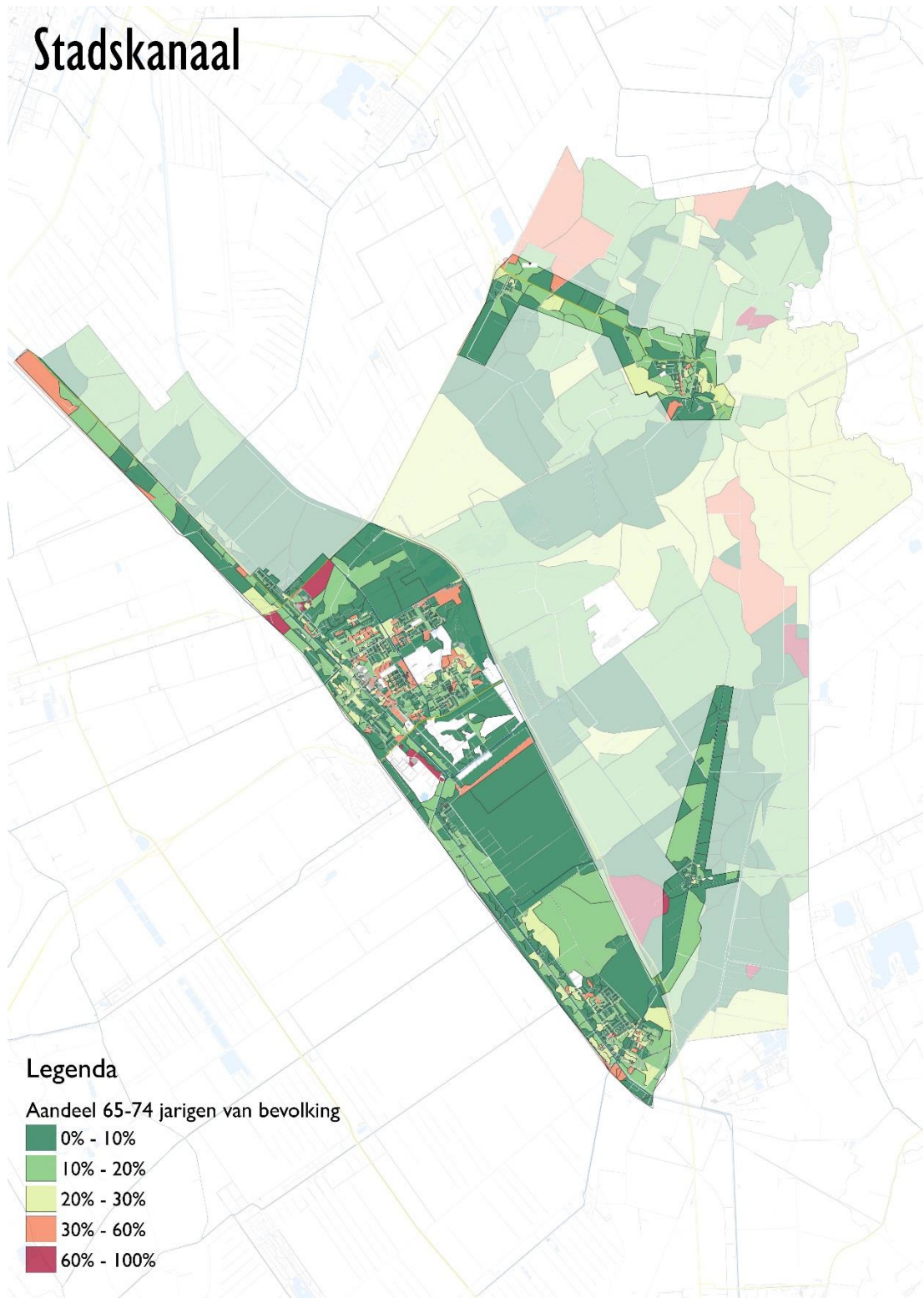
Bijlage 2: samenstelling woningvoorraad naar kern

	Totale woningvoorraad	Eengezins- woningen	Meergezins- woningen	Koopwoningen	Huurwoningen	
					Totaal	Corporatie
Stadskanaal	9261	74%	26%	53%	46%	37%
Musselkanaal	3296	85%	15%	58%	42%	31%
Onstwedde	1252	93%	7%	69%	30%	17%
Mussel	605	97%	3%	78%	21%	10%
Alteveer	508	99%	1%	75%	25%	15%
Totaal	14922	80%	20%	57%	42%	32%

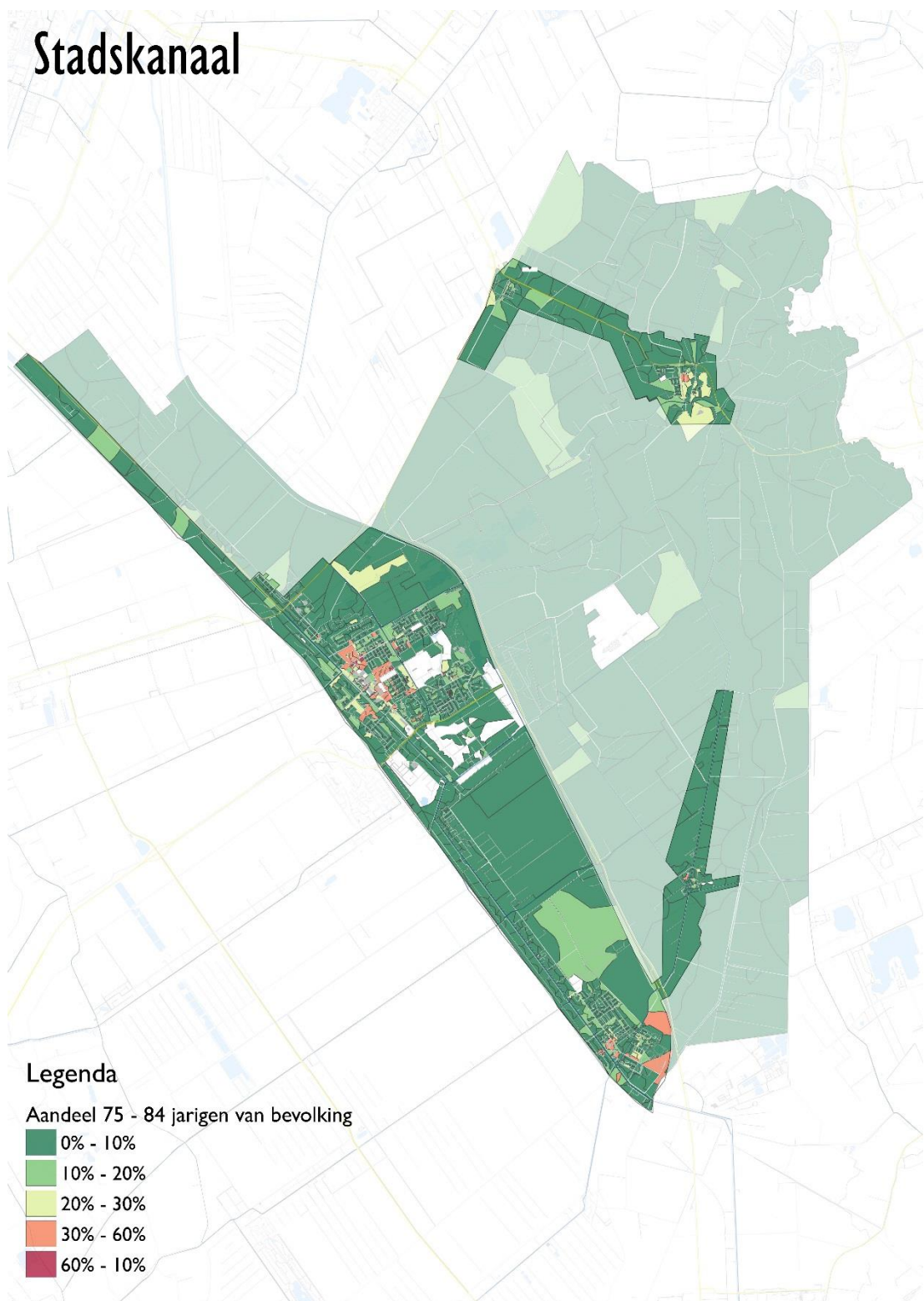
Tabel: woningvoorraad (2013) naar kern en totaal in de gemeente Stadskanaal (Bron: CBS).

Bijlage 3: kaart bevolking 65-74

Stadskanaal

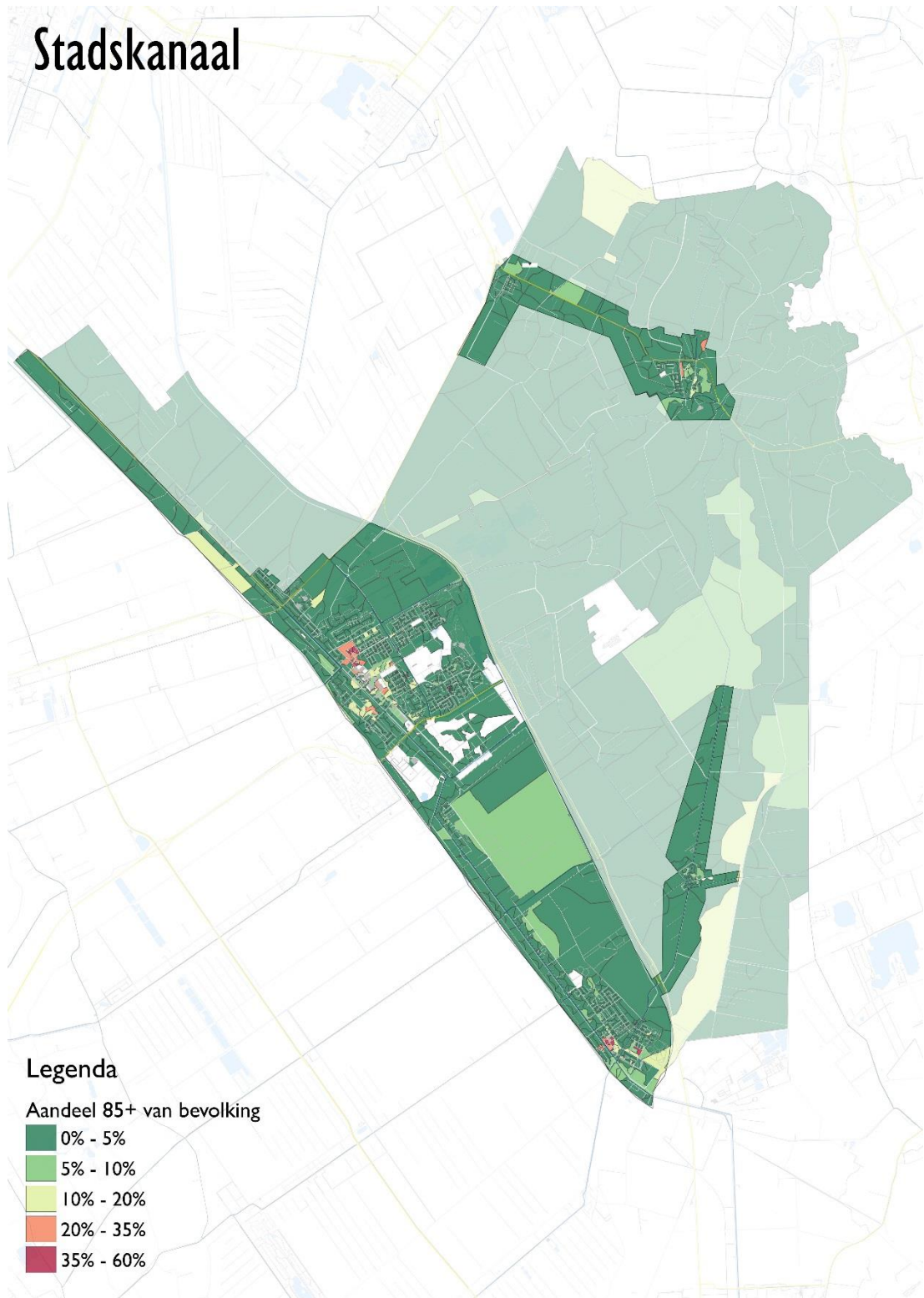


Bijlage 4: kaart bevolking 75-84



Bijlage 5: kaart bevolking 85+

Stadskanaal



Bijlage 6: kaart voorzieningen en dagbesteding



Bijlage 7: kaart zorginstellingen en aanleunwoningen

