

WOONVISIE 2022-2027

GEMEENTE TYNAARLO

Inhoudsopgave			
INLEIDING	3		
1 ONTWIKKELINGEN EN TRENDS	8		
1.1 Trends	8	4.2 Verzorgd wonen voor ouderen	29
1.2 Huidige woningvoorraad	9	4.3 Ouderen met een zware zorg vraag	30
1.3 Huishoudensontwikkeling	9	4.4 Mensen met een verstandelijke beperking	30
1.4 Knelpunten	11	4.5 Beschermd wonen	31
2 Inzetten op gemêleerde wijken	12	4.6 Wat gaan we doen?	32
2.1 Kwalitatieve woningbehoefte	12	5 Duurzaamheid	33
2.2 Sturen op woningbouw	13	5.1 Verduurzaming particuliere woningvoorraad	34
2.3 Instrumenten die we (voorlopig) niet inzetten	14	5.2 Verduurzaming sociale woningvoorraad	35
2.4 Specifieke doelgroepen	16	5.3 Wat gaan we doen?	35
2.5 Mogelijkheden voor woningsplitsing	18	6 Bijzondere woonvormen en doelgroepen	36
2.6 Wat gaan we doen	19	6.1 Bijzondere woonvormen	36
3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid	20	6.2 Bijzondere doelgroepen	36
3.1 Sociale huur	20	6.3 Wat gaan we doen?	39
3.2 Particuliere huur	25	Bijlage 1	Uitvoeringsprogramma
3.3 Wat gaan we doen?	26	Bijlage 2	Begrippenlijst
4. Wonen en Zorg	27	Bijlage 3	Bronnen
4.1 Vergrijzing en langer zelfstandig thuis wonen	27	Bijlage 4	Verslagen
		Bijlage 5	Notitie Mantelzorg
		Bijlage 6	Woningmarktonderzoek 2021

INLEIDING

Aanleiding

De structuurvisie wonen van de gemeente Tynaarlo dateert uit 2013. Dit beleid werd tijdens de financiële crisis vastgesteld. Inmiddels is er veel veranderd. De druk op de woningmarkt is groot en ook in de gemeente Tynaarlo is deze druk te voelen. Aan de andere kant zijn de gevolgen van het coronavirus voor de economie onzeker en daarmee ook voor de woningmarkt.

De thema's uit de Structuurvisie Wonen 2013 zijn ook nu nog onverminderd actueel, zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen met zorg. Echter om inzage en grip te houden op de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte en om adequaat in te kunnen spelen op de nieuwe werkelijkheid, is het belangrijk om de Structuurvisie wonen te actualiseren. Er zijn vele verschillende woonconcepten gericht op de verschillende doelgroepen. Moet de gemeente nu alleen maar bouwen voor ouderen? Of is het bouwen van luxere woningen juist een woonvorm waar veel vraag naar is? De woonvisie stelt de gemeente in staat om hieruit weloverwogen keuzes te maken die vele jaren door zullen werken.

Door alleen op specifieke doelgroepen te focussen lossen we de lange termijn problemen niet op. Niet alle ouderen zullen verhuizen als er seniorenwoningen komen. Bij het toevoegen van starterswoningen zonder doorgroeimogelijkheden, zetten we de kopers over een aantal jaar klem. De populatie van nu is ook niet de populatie van de toekomst. Dat vraagt om een rijk aanbod van diverse typologieën en flexibele bouw. We zetten daarom in op gemêleerde wijken.

Een actuele woonvisie is bovendien van meerwaarde en belang voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersverenigingen. Mede op basis van een actuele woonvisie brengen de corporaties jaarlijks een bod uit als redelijke bijdrage aan het gemeentelijk woonbeleid.

De woonvisie wordt onder de Woningwet gezien als vastgesteld volkshuisvestelijk beleid. De gemeenteraad is het bevoegd orgaan om de nieuwe woonvisie vast te stellen.

Om beter zicht te krijgen op de opgaven voor de komende jaren, is een actualisatie van het woningmarktonderzoek door Companen uitgevoerd. De woonvisie is mede gebaseerd op de uitkomsten hiervan gebaseerd. Dit woningmarktonderzoek is als bijlage bij deze Woonvisie gevoegd.

Wettelijke kaders

De belangrijkste wettelijke kaders voor deze woonvisie worden gevormd door de Woningwet en de Huisvestingswet. Het belangrijkste kader voor de bouwtechnische eisen van woningen wordt gevormd door het Bouwbesluit.

De Woningwet 2015

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. In de Woningwet staan regels over het taakgebied van woningcorporaties en het toezicht. Daarnaast wordt de invloed van gemeenten en huurders op het beleid van corporaties versterkt. In deze wet is ook geregeld dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan het gemeentelijk woonbeleid. In de praktijk betekent dit dat corporaties en gemeenten, samen met huurdersorganisaties afspraken maken over de

investeringen met het oog op realisatie van de beleidsdoelen verwoord in een woonvisie.

De huisvestingswet 2014

In 2014 is de huidige Huisvestingswet¹ aangenomen. De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van sociale huurwoningen (maximaal € 763,47, prijspeil 2022) en over het bepalen van de urgentievolgorde voor sociale huurwoning- zoekenden. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot kamerverhuur of het splitsen van woonruimte.

Wet Ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur- en/of goedkope koopwoningen gerealiseerd moet worden.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huur- en koopwoningen. Artikel 3.1.2 lid 1 Bro bepaalt dat een bestemmingsplan regels kan bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, midden huurwoningen, sociale koopwoningen en/of particulier opdrachtgeverschap.

¹ De Rijksoverheid werkt aan een wijziging van de huisvestingswet. Dit kan nog niet worden meegenomen in deze visie. Indien deze wetswijziging wordt doorgevoerd ontstaat voor onze gemeente de mogelijkheid om via een huisvestingsverordening voor sociale huur- en koopwoningen 60% van de woningen toe te wijzen aan woningzoekenden uit de

De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. Dit betekent dat de gemeente een doelgroepenverordening moet hebben om kwalitatieve eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen. In de betreffende verordening definieert de gemeente de doelgroepen voor sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen door middel van inkomensgrenzen. Daarnaast moet in deze verordening de instandhoudingstermijn voor deze woningen worden bepaald, binnen de in het Bro gestelde grenzen. De doelgroepenverordening heeft primair betrekking op nieuwbouw.

De Wet maatschappelijke ondersteuning

De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is een wet in het kader van hulp en ondersteuning. De wet wordt uitgevoerd door gemeenten en heeft als doel om inwoners zo goed mogelijk in staat te stellen om deel te nemen aan de samenleving. De Wmo is vooral bedoeld voor burgers die daarin problemen ondervinden, zoals ouderen, chronisch zieken en mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking.

Prestatieafspraken

Prestatieafspraken, woonvisies en convenanten tussen gemeenten en woningcorporaties kunnen binnen de wettelijke kaders van de Woningwet en Huisvestingswet worden gemaakt. Deze kunnen gaan over werkafspraken en te halen doelstellingen, zoals aantallen te bouwen woningen en renovaties en dergelijke. Omdat wij geen

regio (onze regio behelst de provincies Groningen en Drenthe). Binnen dit percentage mag 50% toegewezen worden aan mensen met een lokale binding.

huisvestingsverordening hebben, mag de corporatie zelf (in plaats van de gemeente) een transparant woningtoewijzingsbeleid voeren waarbij aandacht is voor urgent woningzoekenden (conform de Woningwet). De woningcorporaties in Drenthe voeren gemeenschappelijk een urgentiebeleid.

Prestatieafspraken mogen geen regels betreffende woonruimteverdeling bevatten.

De afgelopen jaren is geïnvesteerd in een goede samenwerkingsrelatie tussen de gemeente, Stichting Woonborg, Stichting Eelder Woningbouw en de huurdersbelangenverenigingen AH Woon en HBV. Dit heeft geresulteerd in concrete prestatieafspraken en onderling vertrouwen in de uitvoering hiervan. Bij het opstellen van nieuwe prestatieafspraken vormt deze woonvisie het vertrekpunt, omdat we hierin als gemeente vastleggen welke prestaties we verwachten van 'onze' woningcorporatie. Jaarlijks doen corporaties een bod op, zodat er vervolgens prestatieafspraken gemaakt kunnen worden.

Ook de komende jaren maken wij prestatieafspraken met Stichting Woonborg, Stichting Eelder Woningbouw (SEW), Algemene Huurdersvereniging Woon (AH WOON) en Huurdersbelangenvereniging (HBV). Komende jaren willen wij gezamenlijk inzetten op meerjarige prestatieafspraken.

[Adaptief beleid](#)

Bij het opstellen van nieuw beleid baseren we ons op trends en ontwikkelingen, maar we houden tegelijkertijd rekening met de onzekerheden in onze maatschappij. De wereld om ons heen blijft in snel

tempo veranderen en daarom is het moeilijk om ver in de toekomst te kijken.

De ontwikkeling van de bevolking door geboorte en sterfte is redelijk goed te voorspellen, maar dit geldt niet voor de invloed van migratiestromen. Daarnaast zijn ook factoren als economische groei, consumentvertrouwen, aanscherping van hypotheekisen en toewijzingsregels bij de sociale huur van invloed. Bij wijzigingen zullen er verschuivingen optreden op de woningmarkt.

Daarom gaan we uit van adaptief beleid. Dit is beleid dat we kunnen aanpassen op basis van nieuwe inzichten en ontwikkelingen. Aan de andere kant moeten we ons ervan bewust zijn dat een woning een statisch 'product' is en woningen meestal voor minimaal 50 jaar gebouwd worden.

[Afbakening](#)

Naar verwachting wordt de Omgevingswet op zijn vroegst in de tweede helft van 2022 van kracht. Elke gemeente dient dan over een Omgevingsvisie te beschikken. Hierin verwoordt de gemeente haar integrale visie op de ruimtelijke leefomgeving. Hoe gaan we in de toekomst om met onze ruimte voor natuur, economie, mobiliteit, water en wonen. De Omgevingsvisie is een document over de toekomstige ontwikkeling van onze gemeente, waar de vraagstukken over wonen deel van uitmaken.

Onze gemeente is centraal gelegen in de regio Groningen-Assen. Daarbij houdt de woningmarkt zich niet aan gemeentelijke of provinciale grenzen. Regionale afstemming over wonen in onze regio vindt plaats in de regio Groningen-Assen. Ook in de regio Groningen Assen is een groot tekort aan

woningen. Voor de woningbouwopgave tot 2040 hebben gemeenten, provincies en Rijk een verstedelijkingsstrategie opgesteld.

In de woonvisie richten we ons met name op het vraagstuk *wat* voor type woningen nodig. Het vraagstuk *waar* woningen moeten komen is onderwerp voor de Omgevingsvisie. Ook de vraag of hoeveel we extra willen bouwen voor de regionale vraag is een onderwerp van de Omgevingsvisie.

In de concept Omgevingsvisie is het trendsce­nario uit het regionaal woningmarkt onderzoek opgenomen als uitgangspunt. Dat houdt in dat er tot en met 2030 ruim 900-1000 woningen moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Als de gemeente Groningen minder verstedelijkt dan verwacht, kan de woningbehoefte hoger uitvallen.

Daarnaast is er een warmtevisie in voorbereiding. De warmtevisie is een beleidsdocument dat een eerste richting geeft aan de aanpak van het isoleren en aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving.

Om een ongewenste overlap te voorkomen is niet gekozen voor een 'brede' woonvisie, die uitgebreid ingaat op verduurzaming, leefomgeving of het karakter van de gemeente en de kernen. Dit komt uitgebreid aan de orde in de warmtevisie en de Omgevingsvisie. Om die reden bakenen we de woonvisie af en richten we ons op vier thema's:

- Beschikbaarheid en Betaalbaarheid
- Kwaliteit en duurzaamheid
- Wonen en zorg:
- Bijzondere doelgroepen en woonvormen

A photograph of a residential street with modern, two-story houses featuring dark grey roofs and light-colored walls. The houses are set back from a paved road by green lawns. Several young trees, supported by wooden stakes, are planted along the sidewalk. The scene is bright and clear, suggesting a sunny day. The text is overlaid on the lower half of the image.

"Om Tynaarlo levendig te houden is het belangrijk dat ons woningbestand aantrekkelijk blijft voor jongeren, ouderen en bijzondere doelgroepen. Vraag en aanbod dienen zoveel mogelijk op elkaar te worden afgestemd."

Collegeprogramma Tynaarlo 2018-2022.

1 ONTWIKKELINGEN EN TRENDS

1.1 Trends

Mede op basis van het recente woononderzoeken zijn de volgende algemene trends te signaleren.

- **Alleenstaande huishoudens neemt toe**
Naar verhouding neemt het aantal huishoudens sterker toe dan het aantal inwoners. De gemiddelde huishoudensgrootte zal in die periode afnemen naar 2,28 personen per huishouden. Vooral als gevolg van de vergrijzing neemt het aantal kleine huishoudens naar verhouding toe.
- **Het aantal 75-plushuishoudens neemt toe.**
Tussen 2021 en 2040 zal het aantal 75-plushuishoudens sterk toenemen (+50%). Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie van 65 tot 74 jaar zal tot 2030 nog toenemen, om richting 2040 iets af te nemen.
- **Prijzen koopwoningen stijgen**
De prijzen van bestaande koopwoningen stijgen snel. Het aanbod in de bestaande voorraad en de nieuwbouw van woningen blijven achter bij de vraag. Andere oorzaken voor de prijsstijging zijn een groeiende overwaarde, de lage hypotheekrente, de hoger dan verwachte bevolkingsgroei en de inkomensgroei. Door de stijgende prijzen hebben steeds meer huishoudens beperkte toegang tot de koop woningmarkt.
- **Starters**
Vooral voor koopstarters (die geen overwaarde van een vorige woning kunnen inzetten) zijn de mogelijkheden om een woning te

kunnen kopen, afgenomen. De behoefte aan een betaalbare koopwoning neemt daardoor toe. De gestegen bouwkosten maken het realiseren van nieuwe betaalbare koopwoningen momenteel echter moeilijk.

- **Meer vraag naar sociale huur**
In de sociale huursector neemt de druk op de voorraad toe door meer belangstelling en minder beschikbaarheid. Het gemiddelde aantal reacties en de benodigde inschrijftijd neemt toe terwijl de mutatiegraad afneemt.
- **Veranderde samenstelling sociale huurwoningen**
Het Passend Toewijzen is in 2016 ingevoerd om nieuwe huurders een woning te kunnen bieden die past bij hun financiële mogelijkheden. De samenstelling van de bewoners van sociale huurwoningen zijn daarmee afgelopen jaren veranderd. De vraag naar sociale huurwoningen wordt in toenemende mate gevormd door de groep alleenstaanden, ouderen met een klein pensioen en eenoudergezinnen. Er is een groter aandeel met een lager inkomen en lagere opleiding en meer psychiatrische problematiek. Dit alles leidt tot een toenemende kwetsbaarheid.
- **Bijzondere woonvormen en doelgroepen**
De meeste huishoudens zoeken nog altijd een ruime eengezinswoning of een appartement. Maar daarnaast zijn er steeds meer (vaak kleinere) doelgroepen op de woningmarkt die iets anders zoeken. De gemene delers van behoefte aan bijzondere woonvormen zijn gemeenschappelijkheid in combinatie met een eigen plek en duurzaamheid.

- **Woonwagenbewoners.**

Gemeenten moeten het huisvestingsbeleid met betrekking tot woonwagenbewoners vastleggen in hun woonvisie.

1.2 Huidige woningvoorraad

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

	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Koop	Sociale huur	Particuliere huur	Aantal Woningen
Eelde-Paterswolde	83%	17%	71%	22%	7%	4.835
Zuidlaren	93%	7%	73%	21%	6%	1.825
Vries	86%	14%	76%	15%	9%	4.375
Eelderwolde	97%	3%	92%	0%	8%	805
Overige kernen	96%	4%	87%	7%	6%	2.560
Gemeente Tynaarlo	88%	12%	77%	16%	7%	14.000

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

1.3 Huishoudensontwikkeling

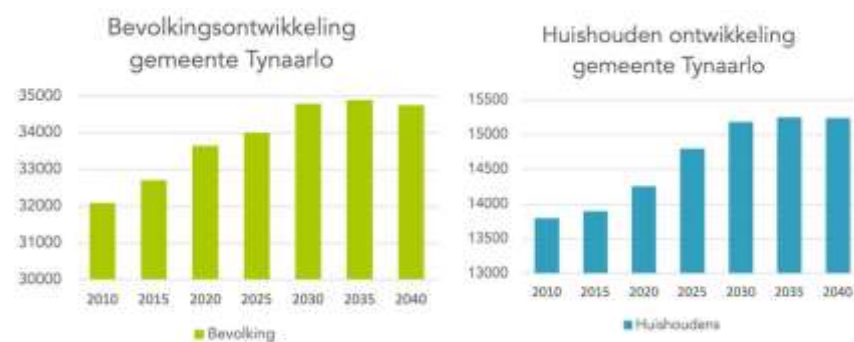
Voor het formuleren van het woonbeleid op de lange termijn is het belangrijk om zicht te hebben op de huishoudensontwikkeling en de

woningbehoefte die daar uit voortkomt. Voor de actualisatie van de woonvisie is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf wordt stilgestaan bij de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek.

Bevolkingsgroei

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

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



Figuur 1. Bevolkingsprognose gemeente Tynaarlo. Bron: CBS (2021); Primos-prognose (2020).

Vergrijzing

De vergrijzing is een algemene demografische ontwikkeling in Nederland, maar is relatief sterk in onze gemeente. In de gemeente Tynaarlo hebben zich in de jaren 70 tot 90 veel jonge gezinnen gevestigd, deze babyboomgeneratie heeft inmiddels de pensioengerechtigde leeftijd

bereikt en schuift de komende decennia op naar de leeftijdscategorie van 75 jaar en ouder.

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

Ontgroening

Naast vergrijzing zien we ook ontgroening. Een algemene trend is dat er minder kinderen worden geboren. Daarnaast vertrekt een deel van jongeren om bijvoorbeeld in de stad Groningen te gaan wonen, deze groep trekt vaak na afstuderen verder naar gebieden elders in Nederland, waar men werk vindt. Dat neemt niet weg dat we daarnaast ook een tendens tot verjonging zien. Het aantrekkelijke woonklimaat zorgt ervoor dat veel jonge gezinnen met kinderen kiezen voor een woning in de gemeente Tynaarlo, daarvan komt 44% uit de stad Groningen.

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

² Koopstromen naar en binnen Noord-Nederland, Kadaster 2022

Aantrekkelijke woongemeente

De gemeente Tynaarlo is, zoals de cijfers laten zien, ook in trek bij mensen die van buiten de gemeente komen. Deze komen merendeels wel van uit onze woningmarktregio (82%).

De mensen die in onze gemeente komen wonen van buiten de woningregio (een percentage van 18 %) zijn merendeels gericht op het dure woonsegment.

Onze gemeente ligt als een groene long tussen de stedelijke centra Groningen en Assen en beschikt over een breed scala aan bijzondere landschappelijke kwaliteiten.

We zijn daarom een aantrekkelijk gemeente voor gezinnen die een ruime woning in een groene woonomgeving zoeken. Het zijn met name gezinnen uit de stad Groningen die zich hier vestigen. Overigens kunnen die gezinnen bestaan uit mensen die in Tynaarlo zijn opgegroeid en weer terugkeren. Jongvolwassenen vertrekken veelal uit Tynaarlo vanwege studie of werk en overwegen vaak, wanneer ze in de levensfase komen van het stichten van een gezin deels om weer terug te keren. Exacte cijfers voor Tynaarlo zijn niet bekend maar volgens het Kadaster² is het percentage terugkeerders naar Noord Nederland ongeveer 30% van de vestigers van buiten Noord-Nederland.

Wij streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, waarbij gezocht wordt naar een balans tussen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en het borgen van de robuuste structuren in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, recreëren,

voorzieningen, mobiliteit, landbouw en energie moeten zo veel mogelijk met respect voor de waarden van natuur en landschap worden ingepast.

1.4 Knelpunten

De problemen op de woningmarkt zijn groot landelijk en ook in onze regio Groningen Assen en gemeente. Het aanbod koopwoningen op de woningmarkt is laag, en de prijzen van koopwoningen stijgen hard. Dat leidt tot een nieuwe soort crisis op de woningmarkt, gekenmerkt door toenemende tekorten, (te) weinig doorstroming, (te) weinig beschikbare sociale huurwoningen en problemen rond betaalbaarheid van de koopsector voor lage- en middeninkomens.

De betaalbaarheid van de woning is primair van belang voor de woningkeuze van starters en jonge huishoudens. Zij hebben vooral een vraag in de goedkope en middeldure koop van ca. € 225.000 tot € 355.000. In de huidige woningvoorraad en onder de huidige marktdruk zijn deze woningen beperkt aanwezig in de gemeente. Dit is een reden voor jongeren om zich te wenden tot een particuliere huurwoning. Zij hebben op basis van het inkomen geen toegang tot de corporatiesector en ook de toegang tot de koopsector is gezien de prijzen en de hypotheekbeperkingen beperkt. Deze jongeren vallen tussen wal en schip. Deze groep is het meest geholpen met betaalbare koopwoningen. Hiermee kan ook de druk op de sociale huur worden verminderd, doordat huishoudens die nu nog huren doorstromen naar een koopwoning.

De gemeente Tynaarlo zal de komende jaren verder vergrijzen. Momenteel worden er 2580 woningen bewoond door hoofdbewoner met leeftijd van 75 jaar of ouder. De verwachting is dat veel van deze

woningen de komende 10 jaar vrijkomen, deze zijn slechts deels geschikt voor jonge gezinnen of starters.

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

In deze woonvisie hebben daarom extra aandacht voor doelgroepen die op dit moment in de knel zitten:

- mensen met een laag inkomen
- starters en jonge gezinnen
- Ouderen

Alleen inzetten op het oplossen van deze knelpunten zal echter niet leiden tot een duurzame woningvoorraad. Daarom zetten wij in deze Woonvisie ons primair in op gemêleerde wijken.

2 Inzetten op gemêleerde wijken

Het zorgen voor geschikte woonruimte voor alle inwoners zien we als een belangrijke opgave. Daarom zetten wij in op gemêleerde wijken en buurten. Inwoners met hogere inkomens weten zich in de regel goed te redden op de woningmarkt. In deze woonvisie richten we ons daarom specifiek op de eerder genoemde doelgroepen die het in de huidige woningmarkt lastig hebben.

Bij nieuwbouwlocaties zetten we in op een gevarieerd programma, met een mix van woningtypen, huur/koop en prijsklassen. We willen voorkomen dat we met nieuwbouw eenzijdige wijken creëren met alleen goedkope woningen of buurten met een eenzijdige bevolkingssamenstelling.

Dit willen we ook bereiken voor bestaande wijken. Samen met de woningcorporaties willen we verouderde huurwoningen aan pakken en meer differentiatie in wijken te creëren. Dit kan bijvoorbeeld door sloop/nieuwbouw of door beperkt verkoop van corporatiewoningen in wijken met veel sociale huurwoningen.

2.1 Kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van de resultaten van het woningmarktonderzoek 2021, KAW regio woningmarktonderzoek 2020, de gesprekken met onze stakeholders gaan we uit van volgende kwalitatieve nieuwbouwprogramma:

Categorie	Pecentage	Koopprijsgrenzen en huurprijsgrenzen
Goedkoop huur	Minimaal 30%	<ul style="list-style-type: none">• € 633,25 per maand (1^{ste} aftoppingsgrens)• € 763,47 per maand (liberalisatiegrens)
Goedkope koopwoningen		Maximaal 250.000*. Voor sociale koop max € 200.000
Middeldure koop en Midden Huur	Minimaal 35%	€250.000* – NHG grens (€355.000) € 763,47 tot €1.000 per maand*
Duur	30%	meer dan NHG grens (€355.000)

Tabel 2. Kwalitatief nieuwbouwprogramma.* De bedragen van € 250.000 en € 1.000,- zijn niet gebaseerd op wettelijke regelingen maar een eigen keuze.

We zetten primair in op gemêleerde wijken en buurten. We geven hierbij prioriteit aan woningen voor gezinnen, levensloopgeschikte woningen voor senioren en betaalbare woningen voor starters. Deze differentiatie borgt dat alle groepen aan bod komen, ook lagere inkomens en middeninkomens die zonder sturing in de huidige woningmarkt waarschijnlijk tussen wal en schip terecht komen. Met name de realisatie van sociale huur, goedkope koop en middeldure koop zijn van belang om lagere inkomens en middeninkomens aan een passende woning te helpen.

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

- Het is met name een belangrijk uitgangspunt voor grotere nieuwbouwlocaties vanaf circa 20 woningen, waar differentiatie van belang is om een gemêleerde wijk te krijgen. Dit blijft echter maatwerk per kern met oog op de bestaande woningvoorraad en lokale vraag;
- Bij deze grotere nieuwbouw locaties uit te gaan van minimaal 30 % goedkoop – waarvan minimaal de helft sociale huur en minimaal 5% sociale koop;
- De sociale huurvoorraad willen we netto uitbreiden met circa 100 woningen, grotendeels in de kernen Eelde-Paterswolde en Zuidlaren. Waarbij we uitgaan van exploitatie van sociale huurwoningen door een van onze corporaties. De doelgroep zijn voornamelijk kleine huishoudens tot de 1^{ste} aftoppingsgrens;
- Bij deze grotere nieuwbouw locaties uit te gaan van minimaal 30% middeldure koop– waarvan minimaal de helft tot € 300.000. Bij de planuitwerking is uitwisseling tussen midden huur en middeldure koop mogelijk;
- We gaan niet bij ieder initiatief met name de kleinere initiatieven (<20 woningen) sturen op een gevarieerd programma. We zien het als een uitvraag en uitdaging aan initiatiefnemers om hier een goed bod op te doen, passend bij de samenstelling van wijken en buurten. Samen met initiatiefnemers bekijken we per locatie en kern wat nodig en haalbaar is;
- De koopgrenzen kunnen we jaarlijks indexeren en de huurgrenzen passen we jaarlijks aan.

- Sociale koopwoningen zijn in de huidige markt nauwelijks meer rendabel voor het bedrag van € 200.000 te ontwikkelen. Voor het segment goedkope koop hanteren we het uitgangspunt dat de koopsom in verhouding moet staan tot de marktwaarde. Sociale koopwoningen moeten met name gericht zijn op de woningbehoefte van kleine huishoudens, aangezien gezinswoningen in dit segment niet meer haalbaar zijn;
- We stellen als voorwaarde voor een sociale koopwoning dat de gebruiksoppervlakte (GBO) minimaal 60 m2 per woning bedraagt om met name starters en kleine huishoudens op de woningmarkt te faciliteren;
- Voor het maatwerk per kern zijn de uitgangspunten zijn de vastgestelde woningmarktonderzoek het vertrekpunt. Waarbij we uitgaan van het meerjarig perspectief;
- Voor het stimuleren van doorstroming stellen we als voorwaarde dat nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen minimaal 30% levensloopgeschikt is, dit mag in alle prijssegmenten zijn;
- Bij het verlenen van medewerking aan woningbouw initiatieven geven we prioriteit aan grotere locaties en plannen die inspelen op betaalbaar wonen.

2.2 Sturen op woningbouw

Gelet op krappe woningmarkt en de sterke prijsstijgingen in de koopsector, vinden wij aanvullend instrumentarium noodzakelijk. Dit willen wij doen via een doelgroepenverordening. Hiermee willen we ook bereiken en borgen dat alle groepen aan bod komen, met name lagere inkomens en middeninkomens die zonder sturing in de huidige woningmarkt waarschijnlijk tussen wal en schip terecht komen.

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

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

Een doelgroepenverordening is met name effectief voor woningbouwlocaties en –(ver)bouwplaninitiatieven waar de gemeente geen grondeigenaar is. Bij gemeentelijk locaties stuurt de gemeente als eigenaar op het gewenste programma. Een doelgroepenverordening zorgt ervoor dat betreffende woningen op niet gemeentelijke locaties bij de juiste doelgroepen terecht komen en voor een langere periode voor die doelgroep blijven behouden.

Met ontwikkelaars willen wij afspraken over bijvoorbeeld de uitpondingstermijn en huurprijsontwikkeling bij huurwoningen. Bij sociale koop passen we de termijnen en indexeringen toe zoals vastgesteld in de op te stellen doelgroepenverordening. Dit om woningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor de doelgroep. Dit leggen we vast in een anterieure overeenkomst en borgen we tevens in een bestemmingsplan via de eerder genoemde doelgroepenverordening. Dit vraagt overigens wel extra ambtelijke inzet voor bewaking en borging. Zo zullen bijvoorbeeld particuliere beleggers jaarlijks een rapportage bij de gemeente moeten overleggen bij huurwoningen.

Daarnaast willen wij de instrumenten die wij al toepassen continueren, dit zijn afspraken met initiatiefnemers via anterieure overeenkomsten, toepassen van de zelfbewoningsplicht bij uitgifte van gemeentelijke ontwikkellocaties.

Doelgroepenverordening:

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt de mogelijkheid om woningen met een bestemming sociale huur, middeldure huur of sociale koop, voor een vooraf bepaalde periode bij wisseling van bewoner voor een bepaalde doelgroep te behouden. De categorieën legt de gemeente vast in het bestemmings- / omgevingsplan. De doelgroep en de periode om woningen in deze drie categorieën voor de doelgroep te behouden legt zij vooraf vast in deze verordening.

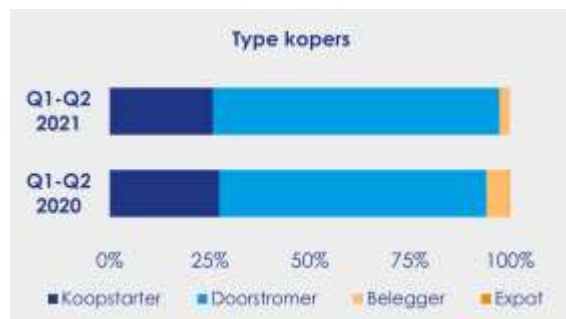
2.3 Instrumenten die we (voorlopig) niet inzetten

Zelfbewoningsplicht bestaande woningen

Een zelfbewoningsplicht voor bestaand woningen is juridisch mogelijk sinds 1 januari 2022 door een wetswijziging van de Woningwet. In onze gemeente hebben we geen signalen dat het opkopen door (particuliere) beleggers structureel plaatsvindt. Het aandeel transacties door beleggers is beperkt en is zelfs gehalveerd door de verhoogde overdrachtsbelasting voor beleggers in 2021 zo blijkt uit cijfers van het Kadaster en Lamberink makelaars, zie figuur 2.

Daarom stellen we geen woonplicht in bij bestaande woningen. Mede omdat onder andere de gemeenten Groningen en Assen de woonplicht

hebben ingevoerd blijven dit we dit wel goed monitoren de komende jaren. Voor kavels die de gemeente uitgeeft willen we de zelfbewoningsplicht continueren.



Figuur 2. Type kopers gemeente Tynaarlo. Bron: Kadaster en Lamberink makelaars 2021.

Huisvestingsverordening

De Huisvestingswet geeft de gemeente de mogelijkheid een huisvestingsverordening vast te stellen waarbij een vergunningsstelsel wordt ingevoerd voor het verhuren van goedkope woonruimte. Via de Huisvestingswet is het mogelijk om 25%³ van toewijzingen voor sociale huurwoningen aan inwoners met lokale economische en maatschappelijke binding.

Dit instrument is niet van toepassing op nieuwbouw, maar voor de gehele woningvoorraad. Aangezien de huisvestingsverordening een inbreuk

³ Volgens de Huisvestingswet kan maximaal 50% van de sociale huurwoningen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, hiervan kan maximaal 50%

betreft op het grondrecht dat iedereen het recht heeft zich vrijelijk te verplaatsen en er vrijelijk zijn verblijfplaats te kiezen, is dit alleen mogelijk als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Er mag alleen worden ingegrepen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad als dat voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte nodig is.

Wij hebben eerder al geschreven dat 82% van de vestigers in onze gemeente uit onze woningmarktregio komt. Het aandeel binnenverhuizers is ten opzicht van totaal aantal verhuisbewegingen binnen onze gemeente 38%⁴.

Uit de meeste recente cijfers⁵ van Thuis Kompas blijkt dat 60% van de vrijgekomen sociale huurwoningen in de gemeente Tynaarlo worden toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente Tynaarlo. Het inzetten van een huisvestingsverordening is daarmee dan ook niet effectief. Bovendien betreft het op grond van de Huisvestingswet een tijdelijke verordening voor maximaal vier jaar.

Er is een wetsvoorstel in voorbereiding voor aanpassing van de woningwet waarbij meer ruimte wordt geboden voor gemeenten voor maatwerk. Het wetsvoorstel maakt het onder andere mogelijk om via huisvestingsverordening bij nieuwbouwprojecten maximaal 30% van sociale koopwoningen toe te wijzen aan personen met lokale binding.

worden toegewezen aan woningzoekenden met lokale binding. De gemeente Tynaarlo is gelegen in de woningmarktregio Groningen Drenthe.

⁴ Bron: Woningmarktonderzoek 2021 en CBS 2022 in de periode 2015-2019.

⁵ Bron: Rapportage Thuis Kompas Tynaarlo 2021 over het jaar 2020.

Ontwikkelingen over deze mogelijke wetsaanpassing blijven we nauwlettend volgen.

Erfpacht

Het inzetten van erfpacht zien wij niet als een effectief instrument om betaalbare woningen te realiseren. Dit privaatrechtelijke instrument is alleen inzetbaar bij woningbouwplannen waar de gemeente zelf de grond uitgeeft. Ook heeft erfpacht geen invloed op de bouwkosten van een woning en de marktwaarde van de opstallen. Het beoogde doel het realiseren én beschikbaar houden betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen kan bereikt worden via een doelgroepen verordening. Dit publiekrechtelijke instrument heeft een brede reikwijdte. Daarnaast ondersteunen wij starters op de koopmarkt door middel van startersleningen. Het inzetten van erfpacht heeft dan ook geen toegevoegde waarde.

2.4 Specifieke doelgroepen

Gezinnen

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

Wij willen daarom ruimte blijven bieden aan geschikte aan gezinswoningen. Deze groep richt zich voornamelijk op grondgebonden woningen in de koopsector. Wij vinden het belangrijk om gezinnen en gezinsvormende huishoudens aan te trekken om ontgroening tegen te gaan en de voorzieningen op peil te houden. Het aantrekken van gezinnen maar ook van toekomstig gezinsvormende jonge huishoudens is en blijft van belang voor een evenwichtige samenstelling van de bevolking.

Uit het woningmarkt onderzoek en gesprekken met stakeholders blijkt dat er vooral behoefte aan gezinswoningen in het goedkope en middeldure koopsegment, zowel onder de NHG-grens van € 355.000, als boven de NHG-grens. Er is in beperkte mate behoefte aan gezinswoningen in de vrije sector huur. Als de migratie vanuit de gemeente Groningen sterker is dan gedacht neemt de potentiële vraag naar gezinswoningen verder toe, vooral in het middeldure en dure segment.

Opgave Starters

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

De betaalbaarheid van de woning is primair van belang voor de woningkeuze van starters. Zij hebben vooral een vraag in de goedkope en middeldure koop tot € 250.000 en € 355.000.

Starters zijn veelal jongere personen of stellen die een eerste woning zoeken. Dat kan een huurwoning zijn, maar er zijn ook jongeren die willen

starten met een koopwoning. De woningvoorraad in onze gemeente voor een groot gedeelte uit grondgebonden koopwoningen. Voor een klein deel van de starters is dit ook haalbaar met dankzij financiële ondersteuning van ouders en/of omdat ze veel gespaard hebben. Echter voor de meeste starters is een koopwoning niet haalbaar door onvoldoende aanbod en lastige financiering.

Ook de huidige strengere regels voor hypotheeklen maken het voor starters lastiger om te beginnen met kopen. Jongeren blijven hierdoor tot een latere leeftijd thuis wonen, terwijl zij wel de wens hebben om uit huis te gaan.

Daarom willen we de komende jaren meer inzetten op het ontwikkelen van betaalbare woningen voor starters, de meeste starters zijn koopgericht. We willen dat betaalbare woningen ook op de langere termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep, en niet al na enkele jaren met grote winst verkocht worden. Daar is de nodige creativiteit in concepten en maatregelen voor nodig, er is niet één oplossing.

Hier kan worden gedacht worden aan kleinere woningen, gestapelde woningen of wooncoöperaties. Daarnaast liggen er kansen om via innovatieve bouwmethoden (bijvoorbeeld prefab, houtskeletbouw) woningen goedkoper en sneller te ontwikkelen. Een groot deel van de koopstarters zal moeten accepteren dat zij niet meteen in een ruime koopwoning kunnen beginnen. Bij een goedkope koopwoning horen tegenwoordig minder vierkante meters. Tegelijkertijd moeten deze betaalbare woningen wel een bepaalde minimumkwaliteit kennen die past bij de uitstraling van onze woonomgeving.

Ouderen

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

Veel ouderen wonen op dit moment in een ruime grondgebonden eengezinswoning. Het woningmarktonderzoek van 2018 en 2021 laat zien dat de huishoudengroei vooral plaatsvindt bij 1-2 persoonshuishoudens van 65 jaar of ouder. Echter is een deel van deze groep ouderen niet erg verhuis geneigd. Ondanks dat uit onderzoek blijkt dat men de wens heeft te willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning (appartement of bungalow), kiest het overgrote deel van deze doelgroep ervoor te blijven wonen in de voor hen vertrouwde woonomgeving, in de vaak te grote en niet aangepaste woning. Sociale binding met de omgeving wordt als belangrijker gezien dan het beschikken over een passende woning.

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

Dit blijkt ook uit het woningmarktonderzoek 2021. Companen komt tot de conclusie dat het aanbeveling verdient kleinere levensloopgeschikte woningen (appartementen en grondgebonden woningen) in alle marktsegmenten (met de nadruk op sociale huur en koop) aan de voorraad toe te voegen. De gemeente kan dan meerdere vliegen in één klap slaan. Ouderen kunnen doorstromen en gezinswoningen beschikbaar maken voor gezinnen en gezinsvormende huishoudens, zowel in de koop

als in de huur. Jonge werkenden en starters vinden een plek van waaruit zij later kunnen doorstromen. Door deze woningen geschikt te laten zijn voor meerdere doelgroepen kan goed ingespeeld worden op demografische en economische veranderingen.

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

Aantrekkelijke nieuwbouw kan ouderen verleiden om tot verhuizing naar een meer geschikte woning over te gaan. Een interessant concept hiervoor is bijvoorbeeld het hofjeswonen. Het wonen in een hofje kan ouderen een gevoel van saamhorigheid geven doordat mensen elkaar vaak kunnen treffen. Bijvoorbeeld in een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en/of binnentuin. Zo'n woonconcept hoeft zich overigens niet alleen te richten op de doelgroep ouderen. Het kan juist interessant zijn om een mix van jongeren en ouderen in een wooncomplex te creëren, waarbij bewoners elkaar kunnen helpen waar nodig.

2.5 Mogelijkheden voor woningsplitsing

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

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

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

2.6 Wat gaan we doen

- We zetten primair in op gemêleerde wijken en buurten. We geven hierbij prioriteit aan woningen voor gezinnen, levensloopgeschikte woningen voor senioren en betaalbare woningen voor starters. Bij het programmeren van woningbouw hebben we oog voor de actuele knelpunten op de woningmarkt en kijken we vooruit aan de hand van de woningbehoefte op de lange termijn.
- We hanteren een kwalitatief nieuwbouwprogramma, dit blijft echter maatwerk per kern met oog op de bestaande woningvoorraad en lokale vraag;
- We voeren een doelgroepenverordening in en borgen percentages woningsegmenten in bestemmingsplannen.
- We continueren de starterslening, zodat starters daarmee meer financiële ruimte krijgen om een woning aan te kopen. We evalueren en monitoren de ontwikkeling van de starterslening
- We continueren de zelfbewoningsplicht bij de uitgifte van gemeentelijke kavels.
- We stellen een afwegingskader voor woningsplitsing op.
- Voor het stimuleren van doorstroming stellen we als voorwaarde dat nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen minimaal 30% levensloopgeschikt is, dit mag in alle prijssegmenten zijn.

3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

3.1 Sociale huur

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

Stichting Woonborg en Stichting Eelder Woningbouw hebben de meeste sociale huurwoningen, samen 95% van de sociale voorraad. Stichting Eelder Woningbouw is alleen actief in Eelde-Paterswolde. De landelijke woningcorporatie Habion richt zich uitsluitend op de huisvesting van (kwetsbare) ouderen.

Het voorzien in betaalbare huurwoningen voor de lage inkomensgroepen is de kerntaak van onze woningcorporaties. Het grootste deel van hun doelgroep heeft een inkomen op basis waarvan ze in aanmerking komen voor huurtoeslag. Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag, een huurwoning tot de aftoppingsgrens toe te wijzen (Passend Toewijzen), zie kader.

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

Passend toewijzen

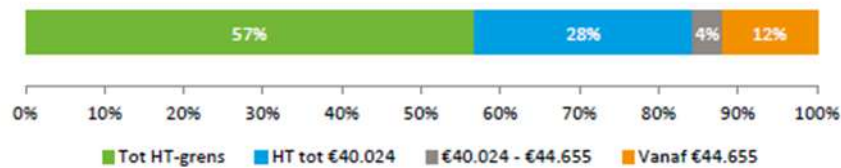
Sinds 1 januari 2016 moeten de woningcorporaties 'passend toewijzen', met als doel dat huishoudens een woning krijgen die aansluit bij hun inkomen. Dit betekent dat huishoudens met recht op huurtoeslag in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen.

Uitgangspunt bij het Passend Toewijzen is dat 95% van de huishoudens met recht op huur toeslag een sociale huurwoning tot de aftoppingsgrenzen krijgen toegewezen. De volgende inkomensgrenzen gelden per aftoppingsgrens:

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW leeftijd: €23.725 (inkomen) - €633 (1e aftoppingsgrens)
- Tweepersoonshuishouden tot AOW leeftijd: €32.200 (inkomen) - €633 (1e aftoppingsgrens)
- Drie of meerpersoonshuishoudens tot AOW leeftijd: €32.200 (inkomen) - €678 (2e aftoppingsgrens)
- Eenpersoonshuishoudens vanaf AOW leeftijd: €23.650 (inkomen) - €633 (1e aftoppingsgrens)
- Tweepersoonshuishouden vanaf AOW leeftijd: €32.075 (inkomen) - €633 (1e aftoppingsgrens)
- Drie of meerpersoonshuishoudens tot AOW leeftijd: €32.075 (inkomen) - €678 (2e aftoppingsgrens)

Huurgrenzen passend toewijzen, prijspeil 2022.

Het woningmarktonderzoek 2021 laat zien dat 85% van de corporatiewoningen wordt bewoond door de doelgroep van sociale huur. De goedkope scheefheid, het percentage corporatiewoningen dat door inkomens boven € 45.014 (niet DEAB) wordt bewoond, is met 12% lager dan gemiddeld in Nederland.



Figuur 3. Bewoning sociale huur in gemeente Tynaarlo naar inkomensklasse (2021). Bron: Woningmarktonderzoek 2021.

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

Kwalitatieve opgave sociale huur

Het aantal 1+2 persoonshuishoudens van 65 jaar en ouder neemt de komende jaren toe. Tegelijkertijd zal het aantal één-oudergezinnen iets toenemen. Uit de woningmarktonderzoeken van Companen (2020 en 2021) blijkt dat de voorraad aan sociale huur onvoldoende is afgestemd op de vraag. De groep huurders bestaat voor 55% uit eenpersoonshuishoudens, voor 30% uit tweepersoonshuishoudens en 15% betreft gezinnen met kinderen. Daarentegen bestaat 60% van de woningvoorraad uit gezinswoningen. De helft van de huurders is ouder

dan 65 jaar, terwijl slechts 34% van de woningvoorraad levensloopbestendig is. Dit vraagt ook wat van de samenstelling van de sociale huurvoorraad.

In de toekomst is de behoefte dus meer gericht zijn op kleinere, vooral levensloopgeschikte woningen (geschikt voor ouderen én andere leeftijdsgroepen). De vraag naar gelijkvloerse sociale huurwoningen is afkomstig van oudere huishoudens, maar ook van jonge (startende) huishoudens die een betaalbare woning zoeken. Jonge huishoudens vragen vaak niet specifiek om een gelijkvloerse woning, maar vooral een betaalbare woning.

Bij nieuwbouw en vervangende nieuwbouw zetten we daarom voornamelijk in op het vergroten van het aanbod aan kleine levensloopgeschikte woningen tot de eerste aftoppingsgrens. Dit is wel afhankelijk van de locatie. Met name ouderen zijn afhankelijk van de nabijheid van voorzieningen.

		Tot kwaliteits- kortingsgrens	Tot 1 ^e aftoppingsgrens	Tot 2 ^e aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	Totaal
Streefhuurprijsverdeling 2021							
SEW	Eengezins klein	35	350	26	30	0	441
	Eengezins groot	0	70	57	0	0	127
	Grondgebonden nultreden klein	0	77	0	0	0	77
	Levensloopgeschikt groot	0	0	15	0	0	15
	Appartement zonder lift	71	28	0	0	0	99
	Appartement met lift	0	171	11	29	18	229
	Totaal	106	696	109	59	18	988
%	11%	70%	11%	6%	2%	100%	
Woonborg*	Gestapeld, begane grond	15	35	4	0	0	54
	Gestapeld, met lift	0	29	11	1	0	41
	Gestapeld, zonder lift	13	22	0	1	0	36
	Grondgebonden, gelijkvloers	8	195	47	19	0	269
	Grondgebonden, niet gelijkvloers	92	510	70	15	0	687
	Totaal	128	791	132	36	0	1087
	%	11%	76%	10%	3%	0%	100%

Tabel 3. Voorraad Woningcorporaties SEW EN Woonborg 2021. Bron: SEW en Woonborg 2021

Voldoende betaalbare huurwoningen

Wij vinden het belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor de doelgroep die hier behoefte aan heeft. Voor de toekomst verwachten we dat de doelgroep voor de sociale huur iets toeneemt.

De toekomstige behoefte aan sociale huur wordt bepaald op basis van woonwensen van woningzoekenden en door toewijzingseisen. Daarnaast is de behoefte is ook afhankelijk van demografische ontwikkelingen en het economisch perspectief voor de komende jaren.

We zien een uitbreidingsopgave voor de sociale huur voor de periode 2020-2030 van tenminste 100 woningen met name in de kernen Eelde-Paterswolde en Zuidlaren. In de prestatieafspraken hebben wij dan ook opgenomen dat wij voor de kern Eelde-Paterswolde daarbij nadrukkelijk kijken naar de mogelijkheden op de locaties voormalige Bladergroenschool, De Kooij en het 't Punthoes. Voor Zuidlaren kijken we daarvoor naar de locatie Laarhove.

Dit betreft de netto toevoeging waarbij rekening wordt gehouden met het compenseren van de verkoop van sociale huurwoning.

De behoefte aan extra sociale huurwoningen echter is onzeker en kan voor de periode 2020-2030 variëren van 30 tot 130 woningen (volgens het onderzoek van Companen 2021), afhankelijk van de economische ontwikkeling. Daarnaast kunnen wettelijke toewijzingsregels veranderen waardoor de prognose voor sociale huurwoningen onzeker is.

Scenario	Aantal sociale huurwoningen
Koopkrachtontwikkeling 0,0%	+ 130 woningen
Koopkrachtontwikkeling 0,4%	+ 80 woningen
Koopkrachtontwikkeling 1,0%	+ 30 woningen
Uitgangspunt Woonvisie	+ 100 woningen

Tabel 4. Behoeft sociale huurwoningen 2021 tot 2030. Bron: Woningmarktonderzoek 2021.

Ook willen de doorstroming van huishoudens met een middeninkomen of hoger inkomen in een sociale huurwoning kunnen bevorderen. Daarvoor

zullen er wel passende alternatieven in de particuliere sector voor deze doelgroep moeten zijn. Dit betreft met name doorstroming naar een koopwoningen.

Om die redenen willen we ook ruimte bieden voor woningcorporaties om in beperkte mate huurwoningen te verkopen in buurten met een groot percentage sociale huur. Daarmee kunnen we goedkope koopwoningen bieden (bijvoorbeeld voor starters of voor middeninkomens die vanuit de sociale huur door willen stromen naar een koopwoning) en wordt de buurt gevarieerder qua bevolkingssamenstelling. Daarnaast wordt er meer financiële ruimte gecreëerd om nieuwe investeringen voor de sociale huursector uit te voeren. Belangrijk is wel dat ook bij verkoop de lange termijn doelstelling (uitbreiding van sociale huur) wordt gehaald. Verkoop zal dus gecompenseerd moeten worden met nieuwbouw.

De betaalbaarheid van de sociale huursector is niet alleen van belang bij nieuwe huurders, maar zeker ook voor zittende huurders. Om de betaalbaarheid te garanderen vinden wij een gematigd huurbeleid wenselijk. De woonlastenbenadering moet hierbij centraal staan. Wij vragen daarom onze woningcorporaties terughoudend te zijn met maatregelen die leiden tot verhoging van de woonlasten. Ook zijn wij van mening dat energetische woningverbetering niet moet leiden tot stijging van de individuele woonlasten.

Door huidige sterke stijging van de huidige energieprijzen staat de betaalbaarheid van sociale huurwoningen druk. Dit raakt een groep mensen die juist vanwege hun financiële situatie zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Het vraagt een inzet van alle partijen betaalbaarheidsrisico's tot een minimum te beperken. Zo draagt de gemeente bij aan verbetering van de betaalbaarheid door continuering

van het bestaande armoede- en kwijtscheldingsbeleid.. Ook hebben de woningcorporaties in het kader van passend toewijzen een aanzienlijk aantal huurwoningen de huren verlaagd tot onder de aftoppingsgrenzen. Al deze zaken dragen bij aan verbetering van de betaalbaarheid. Dit wil niet zeggen dat hiermee de betaalbaarheidsrisico's voor alle huurders geheel zijn weggenomen.

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

Kavelprijs

Tegelijkertijd zien we dat de betaalbaarheid van nieuwe sociale huur onder druk komt te staan door een stapeling van kwaliteitseisen en stijgende bouwkosten. De woningcorporaties hebben een kerntaak om voldoende sociale huurwoningen te realiseren voor de doelgroep. Op basis van ons huidige grondbeleid wordt de verkoopprijs van gemeentelijke kavels marktconform bepaald. Uitgangspunt hierbij is het woningbouwprogramma, het grondprijnsbeleid en de mededingingswetgeving.

Wanneer wij uitgaan van deze methode dan komen wij voor sociale huurwoningen momenteel uit op een kavelprijs van € 25.000,- excl. btw. Bij de prijsbepaling is de afgetopte huurstream meegewogen om op die wijze de onderkant van wat als marktconform is aan te kunnen duiden. Wanneer we uitgaan van een sociale koopwoning passen we de residuele rekenmethodiek toe en komen we op een aanzienlijke hogere kavelprijs uit.

Wij beschouwen de uitkomst van toepassing van deze systematiek (€ 25.000,-) ten opzichte een sociale kavelprijs in omliggende gemeenten als min of meer vergelijkbaar.

Het belang van marktconforme prijzen en mededinging bij de verkoop van onroerend goed door een overheidslichaam is recent via een uitspraak van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 nogmaals nadrukkelijk bekrachtigd en kent een vergaande werking. Daarnaast is onlangs de verhuurdersheffing naar beneden bijgesteld.

Wij zien daarom geen aanleiding huidige systematiek voor bepaling van de kavelprijs van sociale huurwoningen wijzigen.

Leefbare buurten

Uit recent uitgevoerde inwonersonderzoeken naar de leefbaarheid in de gemeente Tynaarlo (Research2Evolve, 2018 en Molgo 2020) en uit de Leefbaarheidsmonitor van de provincie Drenthe (2018) komt naar voren dat het wonen in de gemeente hoog wordt gewaardeerd. Niet voor niets blijkt uit landelijk onderzoek dat Tynaarlo als woongemeente heel hoog scoort.

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

Het woongenot wordt niet alleen bepaald door de kwaliteit en de gemakken van de woning. Minstens zo belangrijk zijn burens en medebewoners van een wijk en de specifieke kwaliteiten van buurt of

dorp. Wij zetten daarom in op een gemêleerde bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken.

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

Wij hebben oog voor de (omgevings-) kwaliteit van woonwijken en dorpscentra met voorzieningen. We vinden dat de zorg voor een prettige woonomgeving een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van gemeente, de corporaties, woningeigenaren, ondernemers en bewoners

De opgave is om de leefbaarheid in wijken en buurten op peil te houden en waar nodig te verbeteren.

Kleinere Kernen

Wij vinden het belangrijk dat elke kern beschikt over verschillende woonmilieus. Een gemêleerd aanbod van woningen levert een bijdrage aan een gevarieerde bevolkingssamenstelling en daarmee de leefbaarheid van een dorp. De vraag naar sociale huurwoningen richt zich met name op de kernen in Eelde-Paterswolde, Zuidlaren en Vries, dit komt mede vanwege de aanwezigheid van voorzieningen. Met name voor ouderen is de nabijheid van voorzieningen belangrijk, daarom zetten we in om

nieuwe sociale huurwoningen voor ouderen vooral te bouwen in de kernen met voorzieningen.

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

Mocht het voorkomen dat de vraag in sommige kleinere kernen beperkt is dat zelfs een klein aantal sociale huurwoningen niet (meer) nodig is, dan gaan wij met Stichting Woonborg en AH Woon hierover met elkaar in gesprek via de prestatieafspraken.

Monitoring slaagkans lokaal woningzoekenden

De druk op de Groningse woningmarkt zorgt ervoor dat de vraag naar woningen in de omringende gemeenten toeneemt ook in de sociale huursector. Daarnaast kunnen alle woningzoekenden reageren op een sociale huurwoning in onze gemeente via Thuis Kompas.

Tot nu toe zijn er geen aanwijzingen dat deze instroom van vestigers tot verdringingseffecten van lokale woningzoekenden leidt. We vinden het belangrijk dat lokale woningzoekenden ook in de toekomst binnen een redelijke termijn kans maken op een sociale huurwoning. Samen met de woningcorporaties monitoren we wachttijden en slaagkansen.

3.2 Particuliere huur

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

In de huidige krappe woningmarkt is er ook veel vraag naar particuliere huur. De vraag naar particuliere huur komt van oudere woningeigenaren die vanuit een koopwoning willen verhuizen naar een meer levensloopgeschikte woning in de buurt van voorzieningen. Daarnaast komt een deel van de vraag jonge kleine huishoudens (alleenstaanden en paren) die te veel verdienen voor een sociale huurwoning maar te weinig om een woning te kunnen kopen. Dit betreft vooral huurwoningen tussen de € 750 en €1.000. Een deel van deze vraag is een substitutie vraag. Deze groep wil graag koopwoning maar heeft te weinig financiële middelen om een woning te kopen.

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

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

Deze woningbouwopgave zal primair uitgevoerd moeten worden door particuliere ontwikkelaars.

3.3 Wat gaan we doen?

- We streven naar uitbreiding van de sociale huurvoorraad met tenminste 100 woningen in de periode tot en met 2030. Hiervoor maken we prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties.
- Nieuwbouw van sociale huur wordt voornamelijk in het betaalbare segment gerealiseerd tot de 1e aftoppingsgrens voor kleine huishoudens.
- Nieuwbouw van sociale huur in de nabijheid voorzieningen richt zich met name op levensloopgeschikte woningen; appartementen of kleine grondgebonden woningen.
- Samen met de woningcorporaties monitoren we wachttijden en zonetijden via de rapportages van Thuis Kompas.
- Beperkte verkoop van sociale huurwoningen blijft mogelijk, mits de lange termijn doelstelling (uitbreiding sociale huurvoorraad) gehaald wordt.
- Wij continueren de huidige systematiek voor de bepaling van de kavelprijs bij sociale woningbouw.
- Wij zetten in op een goede en nauwe samenwerking op het gebied van wonen, zorg en welzijn, tussen de sociale wijkteams en onze partners (waaronder begrepen aanpak schuldenproblematiek, overlast en sociale problematiek).
- Wij onderzoeken samen met de woningcorporaties om buurtbemiddeling in te zetten als pilotproject voor het verminderen van woonoverlast en het voorkomen van escalatie in de buurt door conflicten tussen burens of buurtbewoners.
- We nodigen marktpartijen uit om meer particuliere huurwoningen te bouwen zodat er meer aanbod komt voor middeninkomens.

4. Wonen en Zorg

De relatie tussen wonen en zorg wordt steeds belangrijker. De Landelijke Taskforce Wonen en Zorg heeft daarom als doel gesteld dat alle gemeenten in 2021 de behoefte aan wonen met zorg hebben geïnventariseerd en op basis daarvan een Woonzorgvisie hebben opgesteld.

Landelijk beleid is er op gericht om meer mensen met een zorg- en/of ondersteuningsbehoefte zelfstandig te laten wonen. Zij kunnen vaak niet langer terecht in een instelling en hebben behoefte aan een zelfstandige woning, waarbij de zorg en ondersteuning ambulante wordt verleend. Wonen en zorg worden zogezegd van elkaar gescheiden.

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

De opgave op het gebied van wonen en zorg betreft in belangrijke mate de woningbehoefte van ouderen. Maar ook de behoefte aan woonruimte voor kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag, zoals verstandelijk gehandicapten, personen met psychiatrische problematiek en jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg omdat zij 18 jaar zijn geworden

Op basis van het woningmarktonderzoek uit 2018 en 2021 geven we gedeeltelijk invulling aan de doelstelling van de Taskforce. Daarnaast heeft Companen in 2019 het aanbod Wonen en Zorg in beeld gebracht.

In 2022 wordt een provinciaal onderzoek naar Wonen en Zorg uitgevoerd. In het onderzoek wordt per gemeente in Drenthe de woonzorgopgave in beeld gebracht. Het gaat dan bijvoorbeeld over het aanbod van toegankelijke woningen voorzieningen en een onderscheid in doelgroepen met een woonzorgbehoefte.

4.1 Vergrijzing en langer zelfstandig thuis wonen

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

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

Levensloopgeschikte woning

Een levensloopgeschikte woning is een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt te maken is voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van de bewoners. De basisfuncties (woonkamer, keuken, wc, badkamer en minimaal één slaap- kamer) zijn gelijkvloers.

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

Afhankelijk van de huidige sociale woningvoorraad verschilt de behoefte per kern. De opgave voor de realisatie levensloopgeschikte woningen ligt voornamelijk in de drie kernen Eelde-Paterswolde, Vries en Zuidlaren, mede omdat hier de voorzieningen zijn geconcentreerd. Maar ook door op kleine schaal levensloopgeschikte woningen toe te voegen in kleine kernen kunnen bestaande (grote) gezinswoningen vrijkomen voor starters en gezinnen.

De levensloopgeschiktheid van particuliere koopwoningen is primair de verantwoordelijkheid van de eigenaar. We willen particuliere woningeigenaren stimuleren om hun woning levensloop geschikt te maken. Hiervoor bieden wij sinds 2018 via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN) de Verzilverlening en Blijverslening aan. Voor beide leningen geldt een leeftijds criterium.

We constateren dat de vraag naar de Blijverslening zeer beperkt is, oudere woningeigenaren kiezen eerder voor de Verzilverlening. Ten opzichte van de Blijverslening stijgen de woonlasten bij de Verzilverlening niet. Wij willen daarom de Blijverslening niet meer aanbieden maar daarvan in de plaats een Stimuleringslening via het SVN, zie ook paragraaf 5.1. Hiermee kunnen zowel jonge als oudere woningeigenaren hun woning verduurzamen en levensloopgeschikt maken.

Mantelzorg

We willen voldoende ruimte bieden voor mantelzorgwoningen. Een mantelzorgwoning kan een oplossing bieden voor een zorgbehoevende om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in de eigen vertrouwde woonomgeving en tegelijkertijd mantelzorg te ontvangen. Voor mantelzorgwoningen bestaan al planologische mogelijkheden. Wij willen echter ruimte geven voor mensen om vooruitlopend op een situatie waarin mantelzorg noodzakelijk is, een prémantelzorgwoning mogelijk maken. De voorwaarden zijn bijgevoegd als bijlage.

Geschikte woonomgeving

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

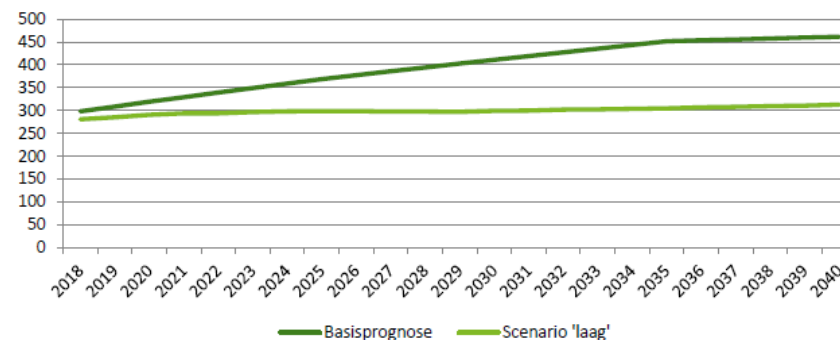
Bij wijk- en buurtverbetering streven wij, in samenwerking met de woningcorporaties, naar een integrale aanpak van woningen en openbare ruimte waarbij wijkbewoners intensief worden betrokken.

4.2 Verzorgd wonen voor ouderen

Voor veel oudere huishoudens volstaat een zelfstandige woning, mogelijk met enkele fysieke aanpassingen. Maar er is ook een groep ouderen met een zwaardere zorgvraag, maar die nog steeds zelfstandig woont. Het zijn ouderen met somatische en/of beginnende psychogeriatrische klachten (dementie).

De frequentie waarmee men gebruik maakt van deze zorg op afroep wisselt zeer sterk per cliënt. Het gaat vaak om een hybride woonvorm waar zowel mensen met een zeer lichte zorgvraag als mensen met een zware zorgvraag kunnen wonen. Een beschutte woonvorm is daarbij vaak belangrijk, bijvoorbeeld door een ligging aan of nabij een verpleeghuis (aanleunwoningen). Deze woonvorm noemen we 'verzorgd wonen'.

In het woningmarktonderzoek van de gemeente Tynaarlo (2018) is een analyse gemaakt van de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg. Het woningmarktonderzoek liet zien dat de vraag naar verzorgd wonen ging toenemen; van een behoefte van 300 woningen anno 2018 naar 400 woningen in 2028 (+100 woningen). De vraag richt zich zowel op koop- als huurwoningen, doorgaans een appartement van 70 tot 80 m². De behoefte richt zich met name op de grotere kernen, waar voorzieningen en zorgsteunpunten in de directe nabijheid liggen.



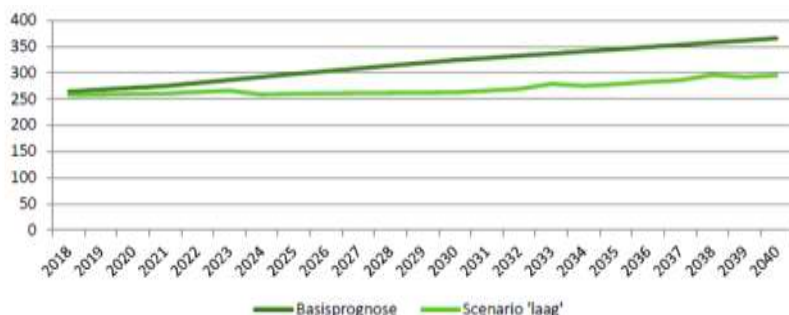
Figuur 4. Behoeftte aan verzorgd wonen voor ouderen in twee scenario's (2018-2040).
Bron: Woningmarktonderzoek 2018.

Anno 2019 bedroeg het aanbod ongeveer 500 woningen die betrekking hebben op de woonvorm 'verzorgd wonen'⁶. Het is niet correct om op basis van het saldo van vraag en aanbod te concluderen dat er een overschot is aan 'verzorgd wonen'. In de locaties verzorgd wonen verblijven vooral in de aanleunwoningen mensen met een zorgindicatie en in de appartementencomplexen wonen mensen met en zonder een zorgindicatie. Bij de doelgroep zonder zorgindicatie betreft het vaak ouderen die voorsorteren op de toekomst en willen wonen in een woning die geschikt is om zorg te ontvangen als dat nodig is. Een groot deel van deze mensen heeft dan ook geen zorgindicatie. Uit navraag bij de verhuurders en zorgaanbieders blijkt overigens dat er aanzienlijke wachtlijsten zijn voor de aanleunlocaties van ongeveer 120 wachtenden. De behoefte naar verzorgd wonen voor ouders met lichte zorgvraag wordt in kaart gebracht in het provinciaal onderzoek 2022. Tot resultaten bekend zijn gaan we in deze woonvisie uit van toevoeging van 100 woningen tot en met 2028.

⁶ Inlegvel woningmarktonderzoek 2018 – woonzorgaanbod 2019

4.3 Ouderen met een zware zorg vraag

Als gevolg van de vergrijzing neemt de vraag naar zwaardere zorg de komende jaren toe. Vooral doordat het aantal oudere ouderen (75+) zal toenemen. Het gaat met name om mensen met een psychogeriatrische zorgvraag (woonzorg dementie). Daardoor zal de vraag naar zorg met verblijf toenemen met ongeveer 50 plaatsen in de komende tien jaar (van 250 plaatsen in 2018 naar 300 plaatsen in 2028).



Figuur 5. Behoeftes aan zorg met verblijf voor ouderen, in twee scenario's (2018-2040).
Bron: Woningmarktonderzoek 2018.

In de gemeente Tynaarlo zijn ongeveer 360 plaatsen die betrekking hebben op de woonvorm 'zorg met verblijf'. Dit is een (doorgaans) intramurale woonvorm bestemd voor mensen met een zware zorgvraag. Het merendeel van deze capaciteit (76%) is bestemd voor mensen met een psychogeriatrische zorgvraag (vaak dementie). De overige 87 plaatsen hebben betrekking op mensen met een somatische zorgvraag. Veruit het grootste aanbod bevindt zich in Zuidlaren (met name door de aanwezigheid van de locatie De Enk), gevolgd door het aanbod Eelde-Paterswolde.

Zorgaanbieder	Aantal plaatsen (Psychogeriatrisch)	Aantal plaatsen (somatisch)	Totaal
Eelde-Paterswolde	72	42	115
Zorggroep Drenthe	49	42	91
Lentis	24		24
Zuidlaren	168	45	213
Zorggroep Drenthe	26	45	71
Lentis	25	-	25
Dignis	117		117
Vries	35	-	35
Interzorg	35	-	35
Totaal	276	87	863

Tabel 5. Aanbod woonvorm zorg met verblijf 2019 (naar kern en type zorgvraag). Bron: Inlegvel woningmarktonderzoek - woonzorgaanbod 2019.

Het aanbod aan zorg met verblijf lijkt hoger te liggen dan de vraag (250 plaatsen), op basis van de lokale zorgindicaties. Mogelijk komt dit doordat een deel van het aanbod wordt bewoond door zorgvragers die afkomstig zijn uit andere gemeenten.

Op basis van de prognoses uit de woningmarktonderzoek 2018 lijkt het niet nodig om het aantal plaatsen voor verzorgd wonen (intramurale zorg) uit te breiden. In 2022 wordt de behoefte van woningen voor ouderen met een zware zorgvraag in beeld gebracht. Indien nodig maken we een nadere verdieping op het onderzoek van Wonen en Zorg van de Provincie Drenthe.

4.4 Mensen met een verstandelijke beperking

Voor de woonbehoefte van mensen met een verstandelijke beperking maken we onderscheid tussen een intramurale woonvorm (geclusterd

begeleid wonen) en het begeleid wonen (zelfstandige woonvorm). Het grootste deel van het woningaanbod bestaat uit het complex van Visio De Brink in Vries (160 plaatsen).

Het huidige aanbod aan 24 uren zorg voor mensen met een verstandelijke beperking lijkt op dit moment hoger te liggen dan de vraag (110 plaatsen), op basis van de lokale zorgindicaties. Dit komt doordat een deel van het aanbod wordt bewoond door zorgvragers die afkomstig zijn uit andere gemeenten. De verwachting is dat behoefte aan deze woonvorm de komende jaren ongeveer stabiel blijft.

Er blijkt wel een kleine behoefte aan uitbreiding van het zelfstandige woningaanbod. Hierbij kan het ook gaan om een hybride woonvorm; een zelfstandig appartement met eigen woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken, maar met tevens de aanwezigheid van een gemeenschappelijke eet- en ontmoetingsruimte. Mensen met een verstandelijke beperking hebben met behoefte aan een kleine betaalbare woning in de nabijheid van voorzieningen.

4.5 Beschermd wonen

Vanaf 2022 worden alle gemeenten verantwoordelijk voor het aanbod van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Op dit moment is de gemeente Assen centrumgemeente. Afgesproken is dat met ingang 2023 beschermd wonen fasegewijs wordt gedecentraliseerd van de centrumgemeenten naar alle gemeenten. De centrumgemeenten blijven verantwoordelijk voor de bestaande cliënten en de afzonderlijke gemeenten voor de nieuwe cliënten.

Mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen vanwege psychiatrische problematiek komen in aanmerking voor beschermd wonen. Bij beschermd wonen is vaak sprake van kamerbewoning

in een instelling of wooninitiatief, waarbij de bewoners intensief worden ondersteund in hun dagelijkse activiteiten. De verwachting is dat de behoefte op ongeveer 5 tot 10 plaatsen extra voor de komende tien jaar zal liggen. Het licht voor de hand om deze intramurale voorzieningen met name op de bestaande locaties (o.a. Dennenoord) te creëren. Hier zijn immers de faciliteiten voorhanden.

Een deel van de inwoners die nu beschermd wonen, zal de komende jaren uitstromen naar een zelfstandige woning. Ook vanuit de Maatschappelijke Opvang en intramurale Jeugdzorg wordt uitstroom naar zelfstandige woningen verwacht. Waar mogelijk willen we samen met de woningcorporaties voldoende betaalbare huurwoningen bieden voor mensen die uitstromen uit Maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen. Dit doen we in regionale afstemming (vanaf 2022 in de regio Noord-Midden-Drenthe) en in nauwe afstemming met de zorgorganisaties in onze regio.

Voor deze doelgroep is vooral betaalbaarheid van belang in de buurt van hun sociale netwerk, voorzieningen en goede bereikbaarheid ten opzichte van werk of dagbesteding. De clustering van personen met een zorgvraag in sommige buurten of straten kan negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid. Dit kan voorkomen worden door goed na te denken over het spreiden en mixen van doelgroepen, nabijheid van voorzieningen en aandacht voor de opgaven in specifieke dorpen en buurten.

Wij schatten op dit moment de jaarlijks benodigde hoeveelheid woningen voor de uitstroom op circa 11 woningen. De woningcorporaties leveren bijdrage door maximaal 5% van het jaarlijks aantal vrijkomende woningen beschikbaar te stellen aan cliënten die willen uitstromen uit beschermd wonen, medisch verblijf en maatschappelijke opvang naar zelfstandig

wonen. Deze aantallen vallen binnen de afgesproken huisvesting van 20% voor bijzondere doelgroepen.

4.6 Wat gaan we doen?

- We willen voldoende levensloopgeschikte woningen voor ouderen om zorg aan huis mogelijk te maken. Hierdoor kunnen onze inwoners zo lang mogelijk in hun bestaande woning en eigen buurt/dorp blijven wonen.
- We stimuleren een prettige, veilige en een sociaal gemêleerde woonomgeving die uitnodigt voor sociale ontmoeting en toegankelijk is voor alle burgers, waarbij rekening wordt gehouden met mensen met beperkingen (obstakel- en barrièrevrije omgeving).
- We willen bewoners stimuleren om hun woningen levensloopbestendig te maken. Dit doen we door in te zetten op de Verzilverlening en Stimuleringslening vanuit het SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten)
- Bewustwording over de levensloopgeschiktheid van woningen is belangrijk. We willen daarom inzetten op voorlichting. Wij gaan daarom in 2022 in gesprek met de provincie Drenthe over de Bewustwordingscampagne Lang Zult u Wonen.
- We toetsen nieuwe woonzorginitiatieven aan de (lokale) behoefte.
- Wij faciliteren innovatieve plannen en projecten op het gebied van wonen en zorg, die inspelen op de maatschappelijke ontwikkelingen en de wens tot kleinschalig en beschermd wonen.
- Indien nodig maken we een nadere verdieping op het onderzoek van Wonen en Zorg van de Provincie Drenthe en stellen we een woonzorgvisie op.

5 Duurzaamheid

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

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

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

Hierbij ligt een belangrijke opgave bij de woningvoorraad. Voor de nieuwbouw zijn al duidelijke kaders gesteld in het bouwbesluit.

Nieuwbouw dient sinds 1 juli 2018 aardgasvrij te zijn en bijna energieneutraal (BENG). Maar nieuwbouw vormt slechts een klein deel van de totale woningvoorraad. Het grootste deel bestaat uit bestaande woningen die nog zijn aangesloten op het aardgasnetwerk. De vraag hoe we bestaande woningen van het aardgas krijgen wordt beantwoord in de Warmtevisie.

In de Warmtevisie belichten we duurzame alternatieven voor aardgas. Hierbij zal in kaart worden gebracht van welke alternatieve energiebronnen we gebruik gaan maken. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van maar ook individuele oplossingsmogelijkheden zoals warmtepompen.

Voor de korte termijn ligt het accent op energie besparen met no-regret maatregelen als isolatie en het vergroten van het gebruik van duurzame energie.

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

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

Tabel 6. Gemiddeld energieverbruik per woning per jaar. Bron Klimaatmonitor 2022.

5.1 Verduurzaming particuliere woningvoorraad

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

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

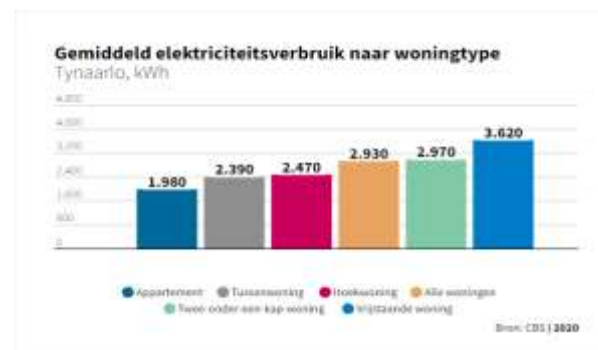


Figuur 6. Gemiddeld gasverbruik naar woningtype. Bron: Klimaatmonitor 2022.

Stichting Woonborg en Stichting Eelder Woningbouw hebben de afgelopen jaren al de nodige investeringen gedaan om woningen te verduurzamen. De particuliere woningvoorraad blijft daar bij achter. De

verantwoordelijkheid hiervoor ligt in de eerste plaats bij de individuele woningeigenaren.

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



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

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

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

woningeigenaren hun woning verduurzaming en levensloopgeschikt maken.

5.2 Verduurzaming sociale woningvoorraad

De verduurzaming van de sociale woningvoorraad kent een andere aanpak, aangezien de corporaties een vaste gesprekspartner van de gemeente zijn. Voor de corporatiesector ligt er een grote opgave als het gaat om het verduurzamen van het woningbezit.

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

Voor de corporaties ligt er wel een grote uitdaging in financiële zin. Aangezien zij zich primair richten op de lage inkomens, kunnen de investeringen in duurzaamheid niet leiden tot significante stijging van de woonlasten van de huurders. Uit het woonlastenonderzoek 2018 van de Drentse huurdersorganisaties en corporaties blijkt dat 27% van de huurders in Drenthe een betaalbaarheidsrisico heeft.

Met de woningcorporaties en huurdersvereniging is afgesproken dat energetische woningverbetering niet mogen leiden tot stijging van de individuele woonlasten van huurders, dit willen we continueren.

In het verleden hebben woningcorporaties woningen verkocht met 'gespikkeld bezit' als gevolg. Dit betreft met name rijwoningen. Het verduurzamen van deze rijwoningen is lastiger te organiseren als

uitvoering van het blok is gewenst. Het is van belang bij gespikkeld bezit belang dat zowel woningcorporaties als particuliere eigenaren onderling goede afspraken maken over collectief te nemen maatregelen.

5.3 Wat gaan we doen?

- We willen inwoners informeren en bewust maken om hun woning te verduurzamen. De afgelopen jaren is dit vorm gegeven via het Drents Energieloket. Dit gaan we continueren.
- Wij willen particuliere eigenaren stimuleren om hun woning te verduurzamen. Hiervoor willen een Stimuleringsregeling aanbieden via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN) aan. Met deze lening kunnen woningeigenaren zowel de verduurzaming als het levensloopgeschikt maken van woningen tegen gunstige voorwaarden financieren.
- We volgen het tempo van de woningcorporaties voor de verduurzaming van de sociale voorraad. Op basis van hun portefeuillestrategie en lange termijn visie pakken de woningcorporaties complexen en buurten waar zij bezit hebben fasegewijs aan. Daarbij sluiten we aan bij Warmtevisie.
- We gaan periodieke afstemmen met de woningcorporaties en netbeheerder m.b.t. diverse onderhouds- en uitvoeringsplannen.
- Wij willen huurders informeren en bewustmaken over de noodzaak, de mogelijkheden en voordelen van energiebesparing. Dit willen doen samen met de huurdersverenigingen en corporaties.

6 Bijzondere woonvormen en doelgroepen

6.1 Bijzondere woonvormen

Woonschepen

In de Groeve aan de Oostermoerse Vaart zijn vijf ligplaatsen beschikbaar voor woonschepen. De gemeenteraad heeft hiervoor op in januari 2021 het bestemmingsplan Oostermoerse Vaart de Groeve vastgesteld. De vijf ligplaatsen zijn in gebruik. Afgelopen jaren zijn er een gering aantal verzoeken geweest voor een ligplaats. Gelet op de geringe vraag wordt voorgesteld om het aantal ligplaatsen in stand te houden en niet uit te breiden.

Gemeenschappelijk wonen

Ook in onze gemeente is er behoefte aan gemeenschappelijk wonen. Dit is een woonvorm waarbij men meerdere huishoudens naast / bij elkaar wonen, bijvoorbeeld in een hofje bestaan de uit meerdere kleinere woningen of een grote woning door meerdere gezinnen/generaties wordt gedeeld.

De opzet van de woonvorm stimuleert een gemeenschapszin waarbij men voor elkaar zorgt en soms ook samen activiteiten organiseert.

Het kan daarbij gaan om ouderen, maar ook om een mix van jongeren en ouderen en gezinnen. Dergelijke initiatieven kunnen een meerwaarde voor onze gemeente hebben, bijvoorbeeld doordat ze invulling geven aan de vraag naar zelfstandige woonzorgvormen. Wel zijn het doorgaans projecten van de lange adem, waarbij veel overleg nodig is om tot een

plan te komen dat voldoet aan ieders verwachting en ook financieel haalbaar is.

Tiny houses

Er komen regelmatig verzoeken binnen voor tiny houses, maar we zien dat creatieve en innovatieve woonvormen moeilijk van de grond komen. Dat komt ook omdat de verwachtingen bij geïnteresseerden niet altijd reëel zijn, bijvoorbeeld als het gaat om de kavelprijs, of het beoogde ontwerp en/of de voorgenomen locatie (zoals natuurgebieden of weilanden buiten de kernen).

Wij zien tiny houses als een specifieke bijzonder woonvorm voor mensen met een ideële achtergrond, bijvoorbeeld door het beperken van de ecologische voetafdruk. In dat licht zien we ook de vraag naar andere duurzame woonconcepten (zoals houtskeletbouw, natuurinclusieve of circulaire woningbouw) toenemen. We zien Tiny houses niet als oplossing voor betaalbare woningen.

We benaderen verzoeken voor bijzondere woonvormen, zoals tiny houses vanuit onze Ja-mits houding op dezelfde wijze als andere particuliere initiatieven.

6.2 Bijzondere doelgroepen

Verschillende groepen in de samenleving vereisen specifieke aandacht als het gaat om de huisvesting. Daarbij gaat het om statushouders (vergunninghouders), mantelzorgers en -ontvangers of mensen die

Urgentieregeling Thuis Kompas

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

verblijven in een opvang voor personen in verband met relationele problemen of geweld. Urgentie is voor deze groepen wettelijk bepaald.

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

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

Wij vinden daarom dat de huisvesting van mensen met een urgente of bijzondere woonbehoefte een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van gemeente en corporaties. Wij streven daarom als gemeente naar een goede en nauwe samenwerking tussen onze sociale wijkteams en de

corporaties om zo per (urgentie)geval tot een passende oplossing te komen.

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

Woonwagengewoners

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft in een zaak geoordeeld dat woonwagengewoners een minderheidsgroep vormen met een eigen culturele identiteit die bescherming van de overheid verdient. Dit betekent onder andere dat de afbouw van het aantal standplaatsen niet is toegestaan zolang er behoefte is aan standplaatsen.

In 2018 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken een beleidskader Gemeentelijk Woonwagen- en standplaatsenbeleid uitgebracht. Kern van het beleid is dat de een reële kans op een standplaats moeten krijgen.

De gemeente Tynaarlo heeft twee standplaatsen aan de Wam in Zuidlaren. Afgelopen jaren zijn een aantal standplaatsen ontruimt aan de Wam in Zuidlaren en aan de Eskampen in Eelde.

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

In overeenstemming met het landelijke beleidskader wordt de behoefte voor het aantal standplaats in kaart gebracht. Hierbij zoeken we regionale en provinciale afstemming. De eerste stap is dat we inzicht krijgen of er zo'n lokale behoefte is. Onder lokale behoefte verstaan we: mensen die tot de doelgroep woonwagenbewoners behoren en afkomstig zijn uit de gemeente Tynaarlo, volgens het afstammingsbeginsel.

We gaan de lokale behoefte in kaart brengen. Afhankelijk van de behoefte wordt er overwogen of het aantal standplaatsen moet worden uitgebreid. De drie opgeruimde standplaatsen aan de Wam in Zuidlaren worden daarvoor achter de hand gehouden.

Spoedzoekers

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

Een deel van de spoedzoekers heeft voldoende (financiële) mogelijkheden om een voorlopig geschikte oplossing te vinden. Maar is er ook deel die

niet beschikt over voldoende financiële middelen, een sociaal netwerk of genoeg inschrijfpunten heeft voor een sociale huurwoning of in aanmerking komt voor urgentie.

Het ontbreken van een stabiele woonsituatie kan leiden tot een opeenstapeling van problemen op financieel, sociaal en geestelijk gebied.

Onze primaire inzet is het bieden van structurele huisvestingsoplossingen en doorstroming, omdat de vraag structureel is. Om een snelle oplossing te bieden voor de meest nijpende situaties bieden we daarnaast samen met onder andere de corporaties de mogelijkheden om tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers te realiseren in onze gemeente.

Statushouders

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

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

Voor 2021 is de taakstelling ten opzichte van de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit komt vooral door een inhaalslag die gemaakt wordt bij

de Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND) om opgelopen achterstanden weg te werken. In 2022 is de taakstelling voor de 1^{ste} helft 20 statushouders.

Met de woningcorporaties en huurdersverenigingen in onze gemeente is afgesproken dat maximaal 20% van de toe te wijzen sociale huurwoningen aan urgente doelgroepen (waaronder statushouders) wordt toegewezen (aandeel per corporatie naar rato van hun totale voorraad). Met de woningcorporaties monitoren we of dit voldoende is. Indien nodig gaan we met elkaar in gesprek over aanvullende maatregelen, bijvoorbeeld het creëren van tijdelijke huisvesting of een regionale voorzieningen gezamenlijk met de regiogemeenten.

Arbeidsmigranten

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

6.3 Wat gaan we doen?

- Het aantal ligplaatsen voor woonschepen wordt niet uitgebreid.
- Wij inventariseren de lokale behoefte voor woonwagens. Afhankelijk van de behoefte wordt er overwogen of het aantal standplaatsen moet worden uitgebreid en op welke termijn.
- We bespreken de huisvestingsopgave voor woonwagendbewoners met onze regiogemeenten. Ons streven is dat elke gemeente voorziet in de lokale behoefte van zijn woonwagendbewoners.
- Het huidige aantal standplaatsen voor woonwagens blijft behouden, dit is inclusief de opgeruimde standplaatsen.
- Wij gaan in overleg met Woonborg over het woonwagenbeleid en de locatie de Wam.
- We verkennen samen met de woningcorporaties de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting gericht op spoedzoekers die niet in aanmerking komen voor urgentie.
- Huisvesting van statushouders verloopt primair via de woningcorporaties. We vinden het daarin belangrijk dat de taakstelling niet leidt tot een substantiële toename van de actieve zoektijd voor reguliere woningzoekenden. We monitoren de uitvoering van de taakstelling en treffen zo nodig aanvullende maatregelen mocht dat nodig zijn.
- Als gemeente dragen wij zorg voor een goede begeleiding en integratie van vergunninghouders, waar nodig in afstemming met Vluchtelingenwerk.

Bijlage 1 Uitvoeringsprogramma

2 Inzetten op gemêleerde wijken	Nieuw of bestaand beleid	Planning
2.1 We zetten primair in op gemêleerde wijken en buurten. We geven hierbij prioriteit aan woningen voor gezinnen, levensloopgeschikte woningen voor senioren en betaalbare woningen voor starters. Bij het programmeren van woningbouw hebben we oog voor de actuele knelpunten op de woningmarkt en kijken we vooruit aan de hand van de woningbehoefte op de lange termijn.	Nieuw	Looptijdvisie
2.2 We voeren een doelgroepenverordening in en borgen percentages woningsegmenten in bestemmingsplannen.	Nieuw	2023
2.3 We hanteren een kwalitatief nieuwbouwprogramma, dit blijft echter maatwerk per kern met oog op de bestaande woningvoorraad en lokale vraag;	Nieuw	Looptijdvisie
2.4 We continueren de starterslening, zodat starters daarmee meer financiële ruimte krijgen om een woning aan te kopen. We evalueren en monitoren de ontwikkeling van de starterslening.	Bestaand	Looptijdvisie
2.5 We continueren de zelfbewoningsplicht bij de uitgifte van gemeentelijke kavels.	Bestaand	Doorlopend
2.6 Vanuit onze Ja-mits houding geven we ruimte aan de ontwikkeling van vernieuwende woonvormen.	Bestaand	Looptijdvisie
2.7 We stellen een afwegingskader voor woningsplitsing op.	Nieuw	2023
2.8 Voor het stimuleren van doorstroming stellen we als voorwaarde dat nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen minimaal 30% levensloopgeschikt is, dit mag in alle prijssegmenten zijn.	Wijziging	Looptijdvisie

3. Beschikbaarheid en betaalbaarheid	Nieuw of bestaand beleid	Planning
3.1 We streven naar uitbreiding van de sociale huurvoorraad met tenminste 100 woningen in de periode tot en met 2030. Hiervoor maken we prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties.	Nieuw	Looptijdvisie
3.2 Nieuwbouw van sociale huur wordt voornamelijk in het betaalbare segment gerealiseerd tot de 1e aftoppingsgrens voor kleine huishoudens.	Wijziging	Looptijdvisie
3.3 Nieuwbouw van sociale huur in de nabijheid voorzieningen richt zich met name op levensloopgeschikte woningen; appartementen of kleine grondgebonden woningen.	Bestaand	Looptijdvisie

3.4 Samen met de woningcorporaties monitoren we wachttijden en zoektijden.	Nieuw	Looptijdvisie
3.5 Beperkte verkoop van sociale huurwoningen blijft mogelijk, mits de lange termijn doelstelling (uitbreiding sociale huurvoorraad) gehaald wordt.	Bestaand	Looptijdvisie
3.6 Wij continueren de huidige systematiek voor de bepaling van de kavelprijs bij sociale woningbouw.	Bestaand	Doorlopend
3.7 Wij zetten in op een goede en nauwe samenwerking op het gebied van wonen, zorg en welzijn, tussen de sociale wijkteams en onze partners (waaronder begrepen aanpak schuldenproblematiek, overlast en sociale problematiek).	Bestaand	Doorlopend
3.8 Wij onderzoeken samen met de woningcorporaties om buurtbemiddeling in te zetten als pilotproject voor het verminderen van woonoverlast en het voorkomen van escalatie in de buurt door conflicten tussen burens of buurtbewoners.	Nieuw	Looptijdvisie
3.9 We nodigen marktpartijen uit om meer particuliere huurwoningen te bouwen zodat er meer aanbod komt voor middeninkomens.	Nieuw	Looptijdvisie

4. Wonen met zorg	Nieuw of bestaand beleid	Planning
4.1 We willen voldoende levensloopgeschikte woningen voor ouderen om zorg aan huis mogelijk te maken. Hierdoor kunnen onze inwoners zo lang mogelijk in hun bestaande woning en eigen buurt/dorp blijven wonen.	Bestaand	Looptijdvisie
4.2 We stimuleren een prettige, veilige en een sociaal gemêleerde woonomgeving die uitnodigt voor sociale ontmoeting en toegankelijk is voor alle burgers, waarbij rekening wordt gehouden met mensen met beperkingen (obstakel- en barrièrevrije omgeving).	Bestaand	Doorlopend
4.3 We willen bewoners stimuleren om hun woningen levensloopbestendig te maken. Dit doen we door in te zetten op de Verzilverlening en Stimuleringslening vanuit het SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten)	Wijziging	Looptijdvisie
4.4 Bewustwording over de levensloopgeschiktheid van woningen is belangrijk. Wij gaan daarom in gesprek met de provincie Drenthe over de Bewustwordingscampagne Lang Zult u Wonen	Bestaand	2022-2023
4.5 We toetsen nieuwe woonzorginitiatieven aan de lokale behoefte.	Bestaand	Looptijdvisie
4.6 Wij faciliteren innovatieve plannen en projecten op het gebied van wonen en zorg, die inspelen op de maatschappelijke ontwikkelingen en de wens tot kleinschalig en beschermd wonen.	Bestaand	Looptijdvisie

4.7 Indien nodig maken we een nadere verdieping op het onderzoek van Wonen en Zorg van de Provincie Drenthe en stellen we een woonzorgvisie op.	Nieuw	2022-2023
---	-------	-----------

5. Duurzaamheid	Planning	
5.1 We willen inwoners informeren en bewust maken om hun woning te verduurzamen. De afgelopen jaren is dit vorm gegeven via het Drents Energieloket. Dit gaan we continueren.	Bestaand	Looptijd visie
5.2 Wij willen particuliere eigenaren stimuleren om hun woning te verduurzamen. Hiervoor willen een Stimuleringsregeling aanbieden via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN) aan. Met deze lening kunnen woningeigenaren zowel de verduurzaming als het levensloopgeschikt maken van woningen tegen gunstige voorwaarden financieren.	Nieuw	Looptijd visie
5.3 We volgen het tempo van de woningcorporaties voor de verduurzaming van de sociale voorraad. Op basis van hun portefeuillestrategie en lange termijn visie pakken de woningcorporaties complexen en buurten waar zij bezit hebben fasegewijs aan. Daarbij sluiten we aan bij Warmtevisie.	Nieuw	Looptijd visie
5.4 We gaan periodieke afstemmen met de woningcorporaties en netbeheerder m.b.t. diverse onderhouds- en uitvoeringsplannen	Nieuw	Looptijd visie
5.5 Wij willen huurders informeren en bewustmaken over de noodzaak, de mogelijkheden en voordelen van energiebesparing. Dit willen doen samen met de huurdersverenigingen en corporaties.	Bestaand	Looptijd visie

6. Bijzonder Woonvormen en doelgroepen	Planning	
6.1 Het aantal ligplaatsen voor woonschepen wordt niet uitgebreid.	Bestaand	Doorlopend
6.2 Wij brengen de lokale behoefte voor woonwag en in kaart. Afhankelijk van de behoefte wordt er overwogen of het aantal standplaatsen moet worden uitgebreid en op welke termijn.	Nieuw	2023
6.3 We bespreken de huisvestingsopgave voor woonwag enbewoners met onze regiogemeenten. Ons streven is dat elke gemeente voorziet in de lokale behoefte van zijn woonwag enbewoners.	Nieuw	Looptijd visie
6.4 Wij gaan in overleg met Woonborg over het woonwag enbeleid en de locatie de Wam.	Nieuw	2023
6.5 Het huidige aantal standplaatsen voor woonwag en blijft behouden, dit is inclusief de opgeruimde standplaatsen.	Nieuw	Looptijd visie

6.6 We verkennen samen met de woningcorporaties de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting gericht op spoedzoekers die niet in aanmerking komen voor urgentie.	Nieuw	Looptijd visie
6.7 Huisvesting van statushouders verloopt primair via de woningcorporaties. We vinden het daarin belangrijk dat de taakstelling niet leidt tot een substantiële toename van de actieve zoektijd voor reguliere woningzoekenden. We monitoren de uitvoering van de taakstelling en treffen zo nodig aanvullende maatregelen mocht dat nodig zijn.	Bestaand	Doorlopend
6.8 Als gemeente dragen wij zorg voor een goede begeleiding en integratie van vergunninghouders, waar nodig in afstemming met Vluchtelingenwerk.	Bestaand	Doorlopend

Beschermd wonen

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

Binnenverhuizers

Personen die bij verhuizing een nieuwe woning binnen dezelfde gemeente betrekken.

DAEB en niet-DAEB activiteiten

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

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

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

Duurzaamheidslening

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

Goedkope scheefheid

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

Inschrijfduur

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

Intramurale zorg

24-uurszorg die binnen een zorginstelling plaatsvindt.

Levensloopbestendig / levensloopgeschikt

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

Liberalisatiegrens

Woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 752,33) prijspeil 2022 behoren tot de sociale of gereguleerde huursector. Tevens de maximale huurprijs tot waaraan huurtoeslag mogelijk is. De liberalisatiegrens wordt ieder jaar aangepast.

Meergezinswoning

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

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een vangnet voor woningeigenaren die door omstandigheden hun hypotheek niet meer kunnen betalen. Of als een restschuld overblijft na de verkoop van het huis. De NHG is een garantie op hypotheek voor koopwoningen met een koopprijs tot de gemiddelde huizenprijs. In 2022 is de NHG-grens €355.000.

Thuis Kompas

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

Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarbij keuken en/of sanitaire voorzieningen worden gedeeld met andere huurders van woonruimte.

Regio Groningen Assen

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

Starterslening

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

Starter

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

Starter op de koopwoningmarkt

Huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad.

Statushouder

Vluchteling met een verblijfsvergunning.

Vertrekkers

Personen die bij verhuizing de gemeente verlaten.

Vestigers

Personen die zich in een gemeente vestigen van buiten de gemeente.

Literatuur

Companen 2021. Woningmarktonderzoek Tynaarlo

KAW 2020. Woningmarktonderzoek 2020-2030_RGA

Companen 2020. Marktanalyse SEW en Woonborg

Companen 2019. Inlegvel woningmarktonderzoek 2018 Wonen en Zorg

Companen 2018. Woningmarktonderzoek Tynaarlo

Expertisecentrum Flexwonen 2021. Kansen voor flexwonen in Drenthe

Gemeente Tynaarlo 2020. Programma duurzaamheid gemeente Tynaarlo 2020-2030

VNG 2021. Wegwijzer gemeentelijk woonwagen en standplaatsen beleid

